

**ŞEHİTKAMİL İLÇESİ 29 EKİM, UMUT, SELAHATTİN EYYÜBİ,
GÜZELYURT VE ŞAHİNBAY TEKSTİLKENT MAHALLELERİ
İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI**

**1/25.000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE+ REVİZYON NAZIM 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

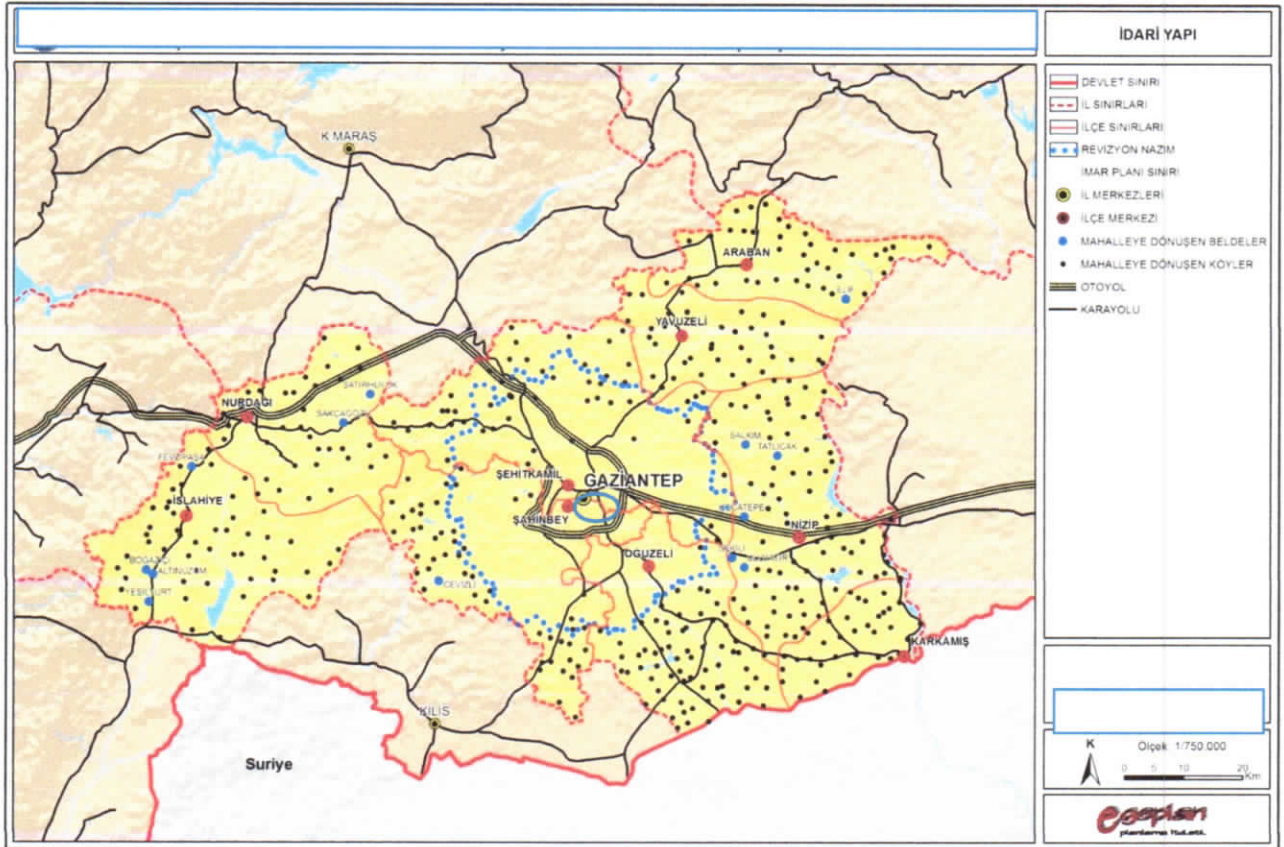
3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

- 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 Şehitkamil İlçesi, kent merkezinin kuzeyinde yer almakta olup, ilçenin kuzeydoğusunda Yavuzeli, batısında Nurdağı, doğusunda Nizip ilçeleri ve güneyinde Şahinbey ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı diğer ilçe olan Şahinbey İlçesi ise kent merkezinin güneybatısında yer almakta olup, ilçenin kuzeyinde Şehitkamil, batısında Nurdağı, doğusunda Oğuzeli ilçeleri ve güneyinde Kilis kenti bulunmaktadır. Planlama alanı, Gaziantep kentinin 1/25.000 ölçekli Gaziantep Nazım İmar Planında büyük bir bölümü yüksek ve orta yoğunluklu konut alanı olarak görülmektedir.

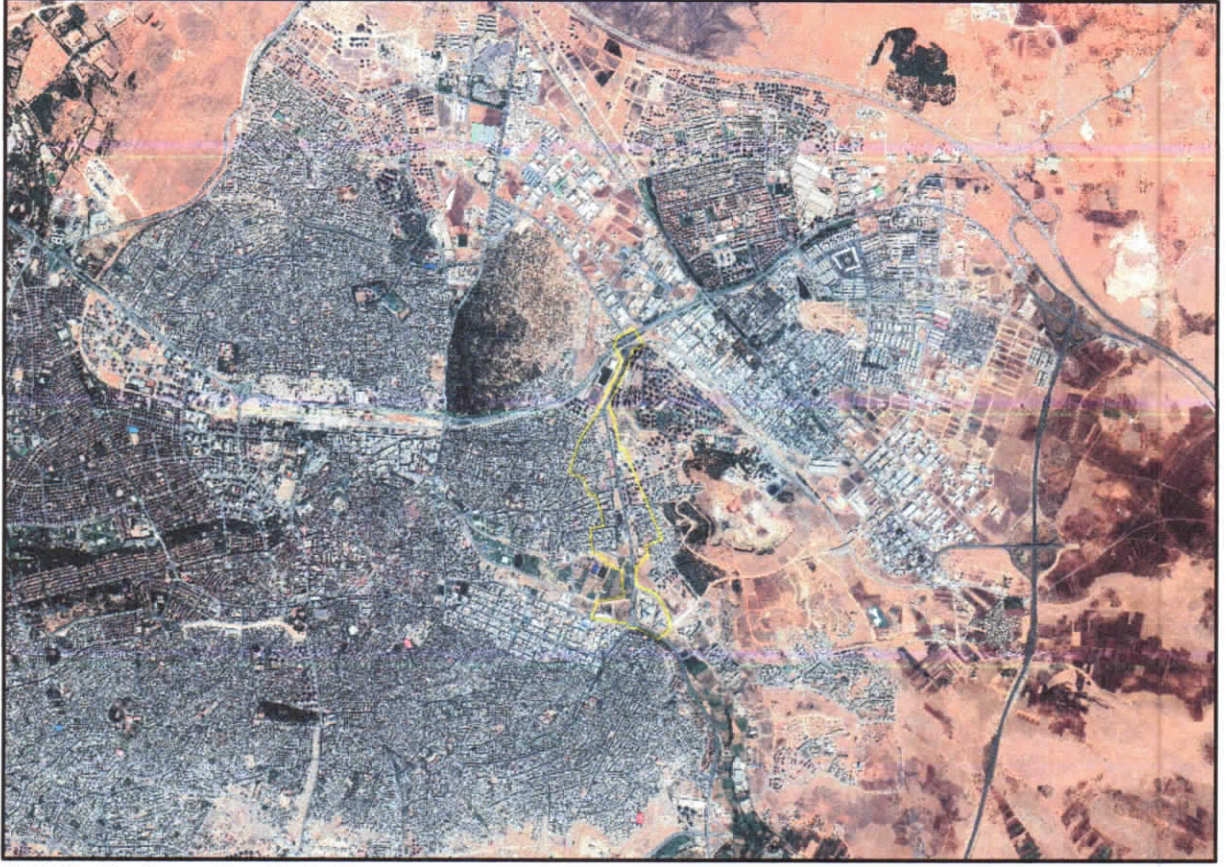


1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içinde bulunduğu Şahinbey İlçesi Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının güneyinde kalan bölümü ,Şehitkamil İlçesi ise Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştirler.

14

Planlama alanı; Gaziantep İli, Şhitkamil İlçesinde 29 Ekim, Umut, Selahattin Eyyübi, Güzelyurt Mahalleleri , Şahinbey İlçesi Tekstilkent Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



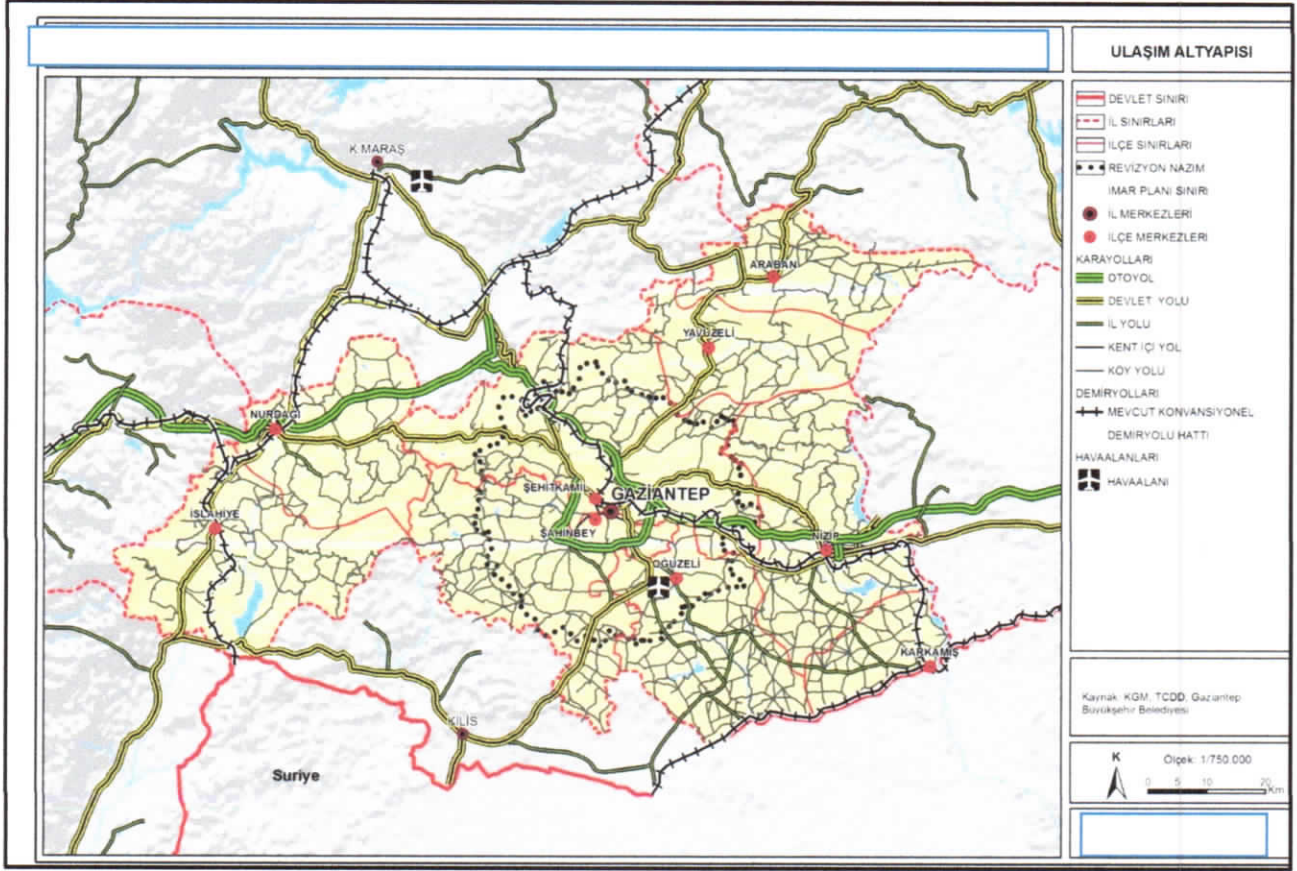
Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

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

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı O-54 Çevre Yolu' nun doğusunda, D-400 Gaziantep-Osmaniye yolunun güneybatısında yer almaktadır. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 6.7 km' dir.



Şekil 3: Planlama Alanı Ulaşım Ağı

2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

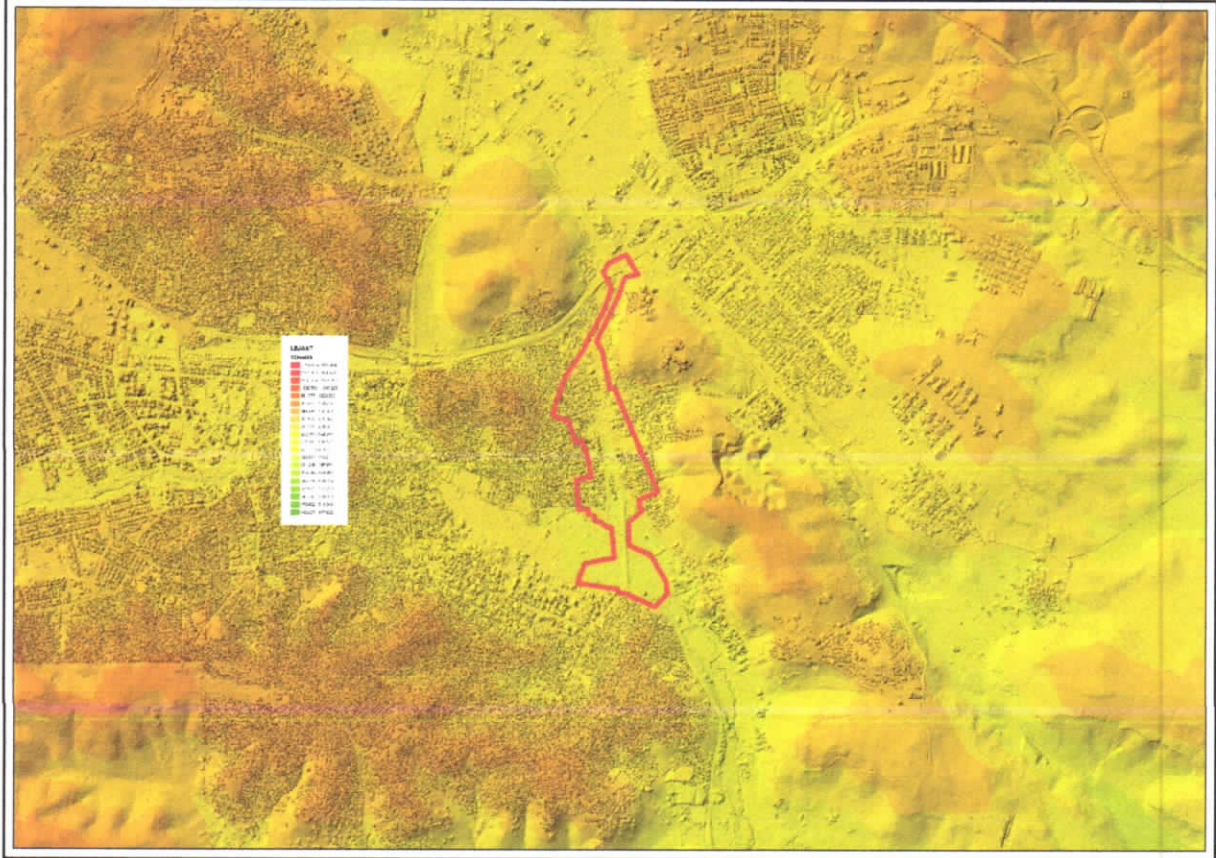
2.1. DOĞAL YAPI

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.

W

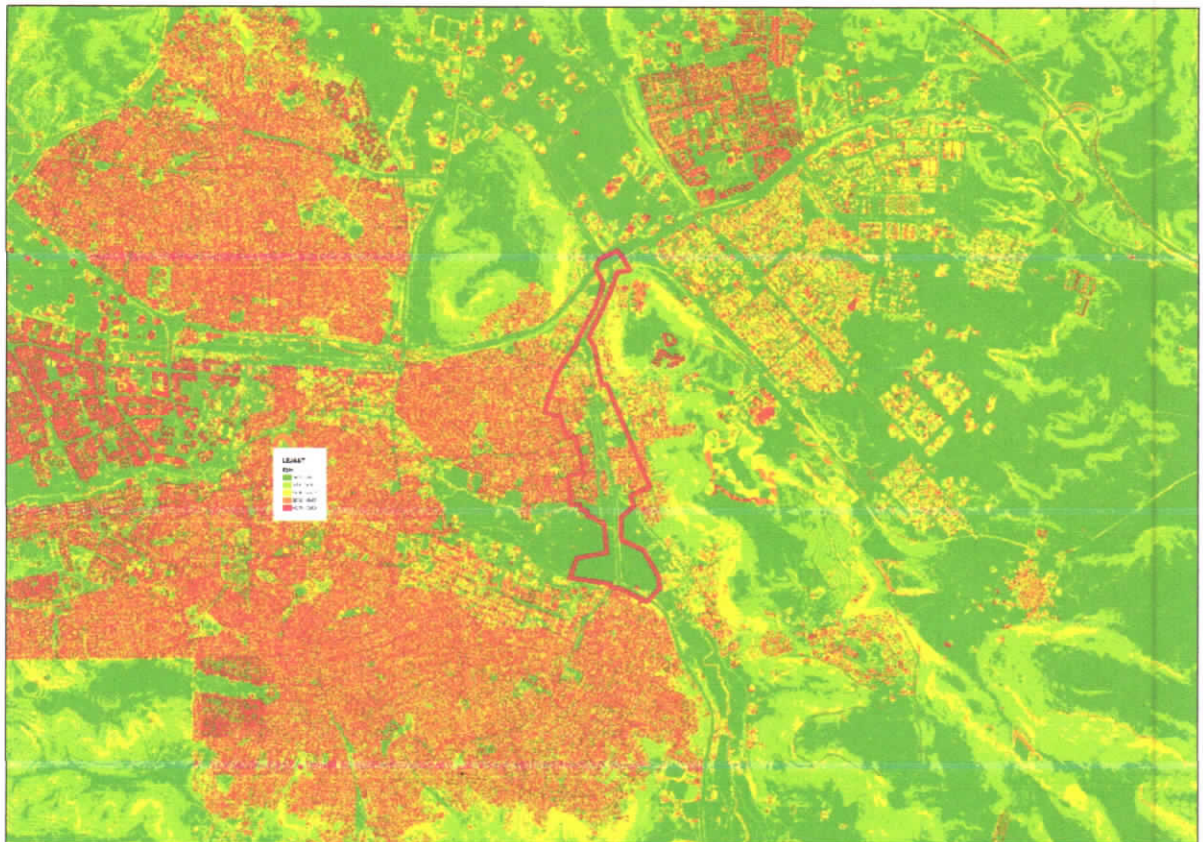
SK

2.1.1. PLANLAMA ALANI YÜKSEKLİK HARİTASI



Planlamaya konu alan 800-830 metre yükseklikleri arasında yer almaktadır.

2.1.2. PLANLAMA ALANI EĞİM HARİTASI

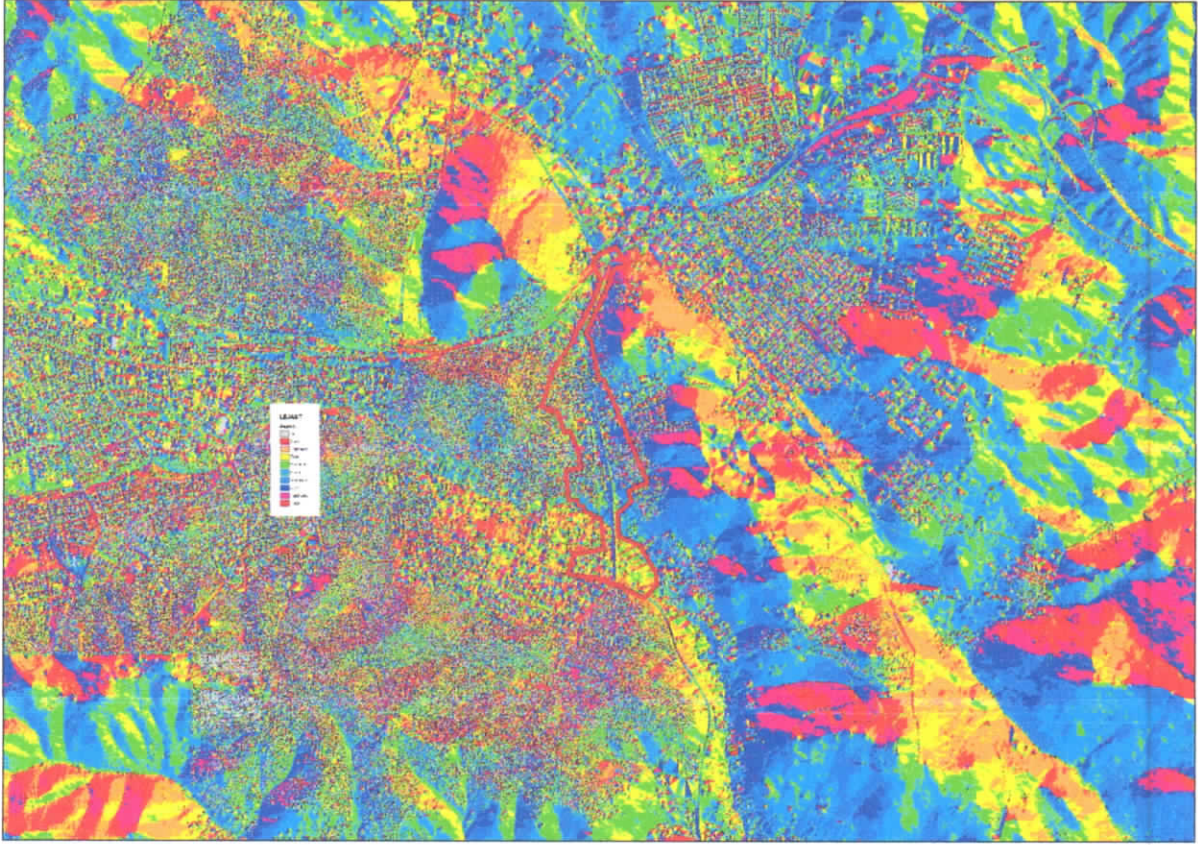


Planlamaya konu alanın büyük kısmı yüzde 0-5 eğim değerleri arasında yer almaktadır.

VS

RS

2.1.3. PLANLAMA ALANI BAKI HARİTASI



Planlamaya konu alanın baki haritası yukarıdaki şekilde gibidir.

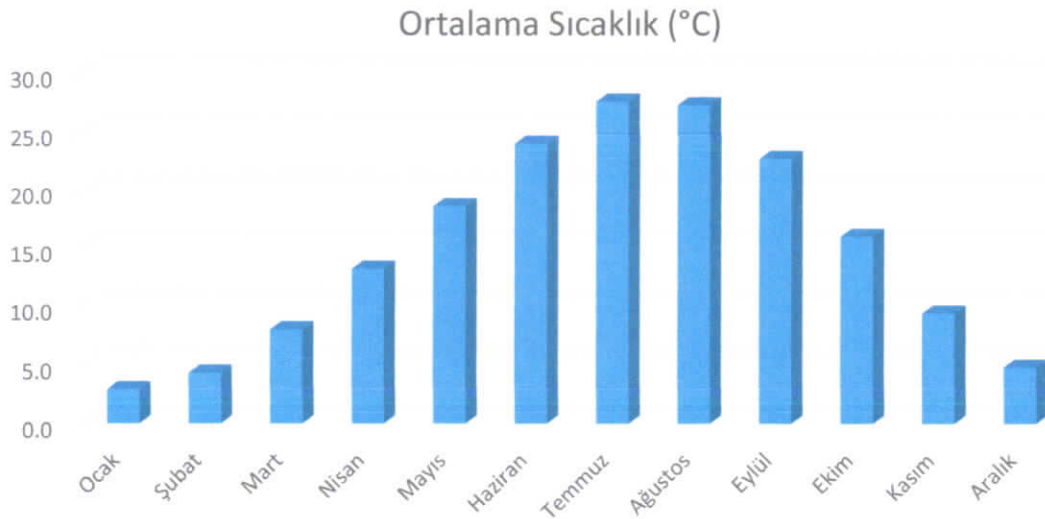
2.2.JEOLOJİK YAPI

İlimizde genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 m.'ye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250 m., İlkiz Dağı 1200 m., Kas Dağı 1250 m., Sarıkaya Dağı 1250 m. ve Gülecik Dağı 1400 metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950 metredir. Nur Dağları ile arasında kalan bölgede taban araziler yayılmıştır. Doğu kısmında bu dağlardan doğup Fırat Nehri'ne boşalan Karasu ve Merzimen Çayı boyunca vadi tabanı ve etek araziler göze çarpmaktadır. Gaziantep İlinin geriye kalan güney ve güneydoğusundaki dalgalı ondüleli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.

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.

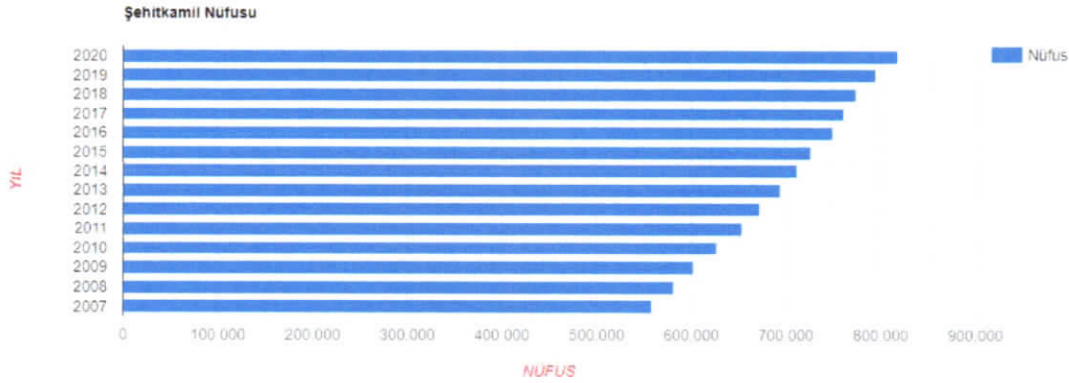
Gaziantep	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Sıcaklık (°C)	2,90	4,30	8,00	13,20	18,60	24,00	27,70	27,40	22,80	16,10	9,40	4,80
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	7,40	9,30	13,70	19,50	25,40	31,10	35,00	35,10	31,00	24,10	16,10	9,60
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-0,70	0,00	2,90	7,20	11,80	17,00	21,00	20,90	16,10	9,90	4,40	0,90
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3,70	4,50	5,60	7,10	8,70	10,70	11,10	10,30	9,00	7,20	5,50	3,60
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	13,20	11,90	11,90	9,90	7,00	2,00	0,50	0,40	1,40	6,00	8,20	11,90
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması(kg/m ²)	101,70	82,30	71,80	52,60	30,90	6,70	2,70	1,90	5,70	36,00	62,10	95,70
En Yüksek Sıcaklık (°C)	19,00	24,30	28,10	34,00	37,80	39,60	44,00	42,80	40,80	36,40	27,30	24,40
En Düşük Sıcaklık (°C)	-17,50	-15,60	-11,00	-4,30	0,40	4,50	9,00	10,80	3,40	-3,90	-9,70	-15,00



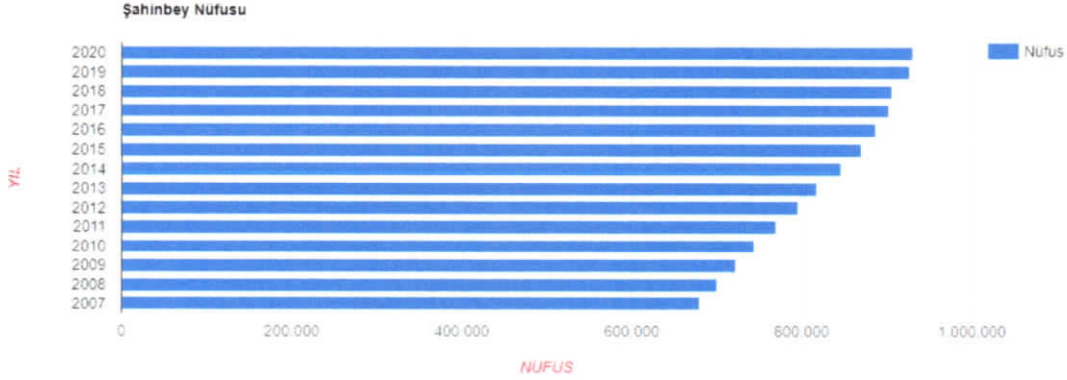
2.4.NÜFUS

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Şehitkamil ve Şahinbey , nüfus artış hızı Gaziantep geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçelerdir. 2007-2020 yılları arasında bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, 2000' li yıllarda göçün de etkisiyle artışın katlanarak devam ettiği görülmektedir.

Şehitkamil Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



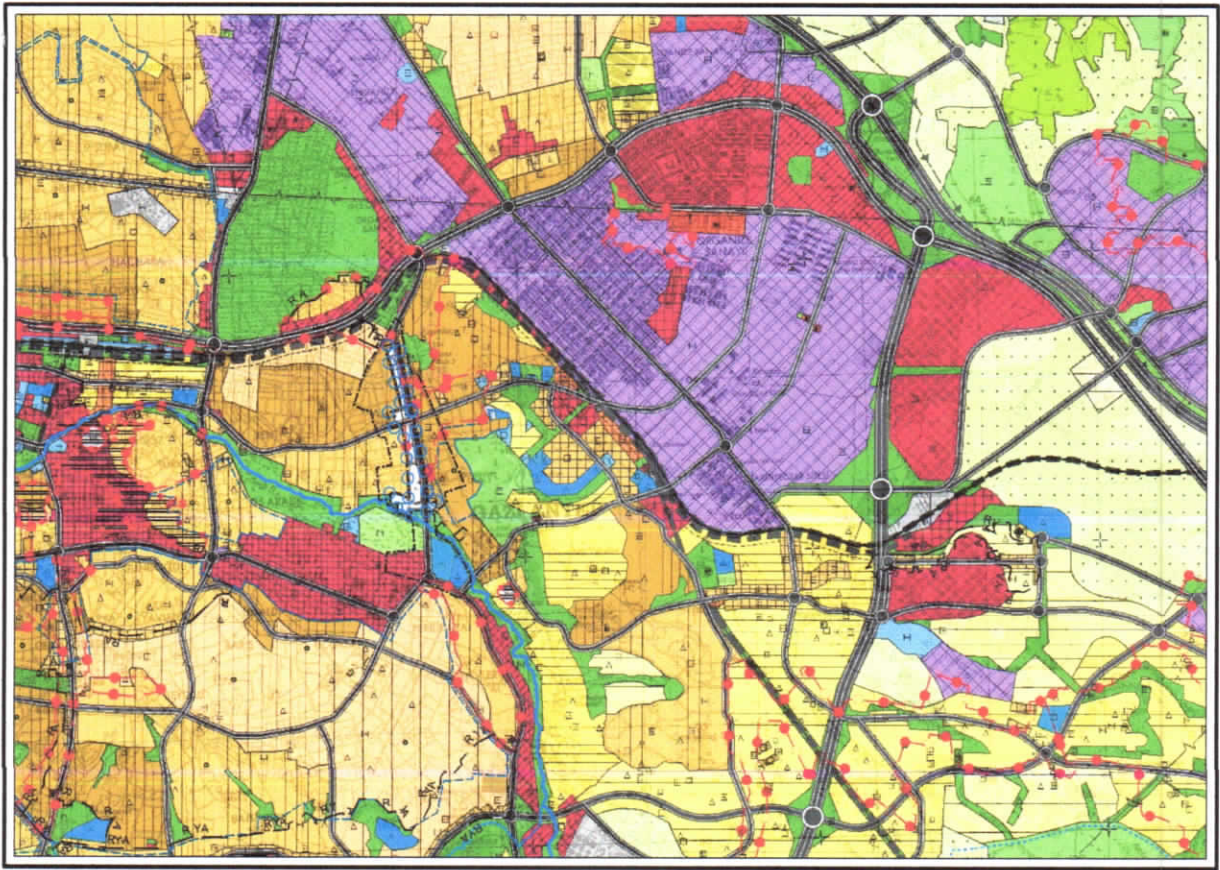
Şahinbey Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



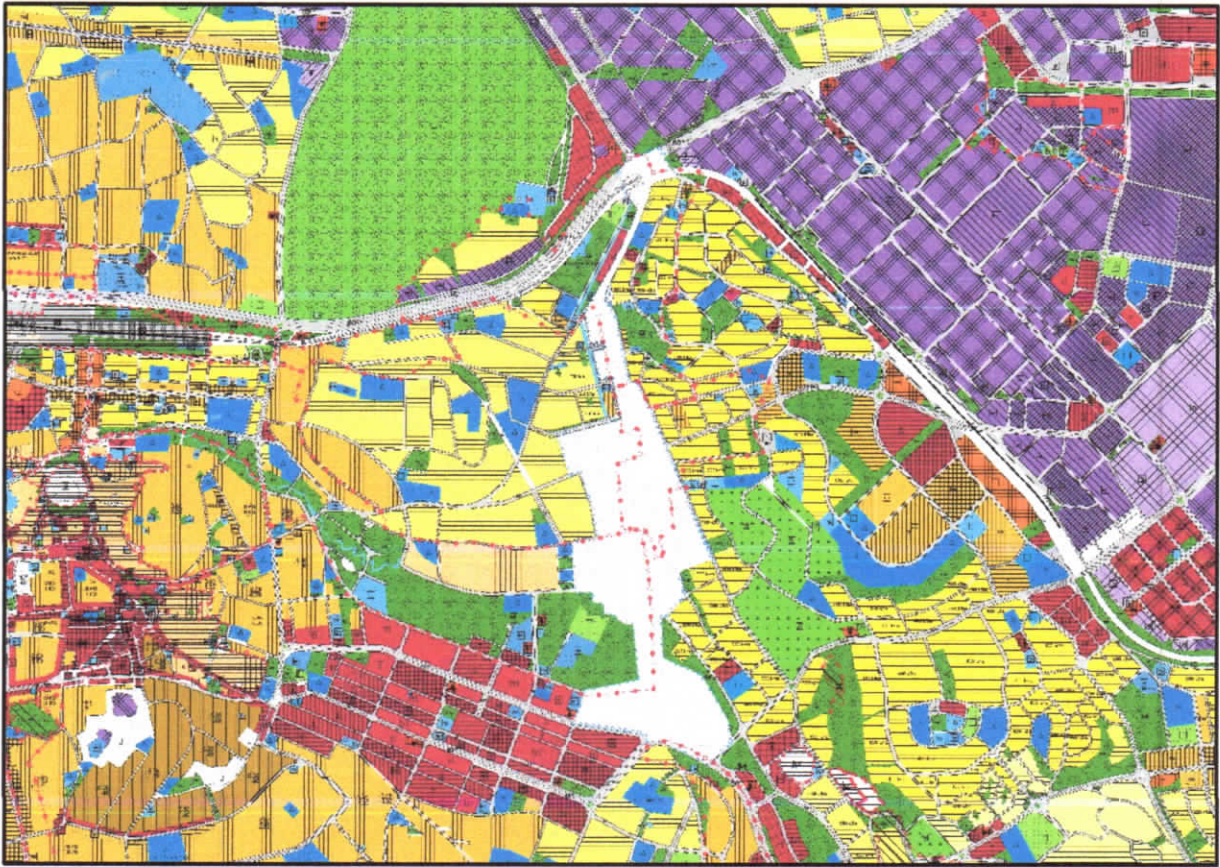
3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

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

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli nazım imar planında orta ve yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı, ticaret-konut alanı, ticaret alanı, sağlık tesis alanı, eğitim alanı, park alanı, 2. ve 3. dereceden yol ve plansız alan olarak görülmekte iken, 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı, ticaret-konut alanı, sosyal tesis, ibadet alanı, park alanı, su yüzeyi (kanal) ,imar yolu ve plansız alan olarak görülmektedir.



Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

W

PK

3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yasal Dayanak

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "*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.

Şehitkamil İlçesinde 29 Ekim, Umut, Selahattin Eyyübi, Güzelyurt Mahalleleri , Şahinbey İlçesi Tekstilkent Mahallesi, N38C3 ve N38c-19a, N38c-19d nazım imar paftalarını kapsayan alanda, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılmasına ilişkin Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/03/2020 tarih ve 129 sayılı kararı ile bu karara yaptıkları itirazın reddine dair Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/05/2020 tarih ve 220 sayılı kararının iptali istemi ile açılan iptal davasında, Gaziantep (3.) İdare Mahkemesinin 29/04/2021 tarih ve Esas No:2020/562, Karar No:2021/411 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Yargı kararı ile plansız kalan alan ve çevresindeki planlı alanda planın bütünlüğünü sağlamak, mevcut fiziki dokuyu revizyon imar planı tanımı çerçevesinde p, üst ölçekli planlara uygunluğu sağlamak ve bölgedeki nüfusun yeşil ve açık alanlar ile sosyal donatı ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla önerilen kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar şeklinde 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

İM



“ İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı

MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir. “ maddelerine uygun nitelikte düzenlenmiştir.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde

İkinci Bölüm Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

- a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
- “ b) Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır. “ şeklinde tanımlanmıştır.
- f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. denilmektedir.

Planlama alanında mevcut nüfus 2223 kişi iken yapılan ilave+revizyon planı ile beraber nüfus 10930 kişiye ulaşmıştır.Yapılan revizyon neticesinde bölgeye ilave olarak gelmesi muhtemelen projeksiyon nüfusu 8707 kişidir. Planlama alanında ilave gelecek nüfusa yönelik kişi başı ayrılan yeşil alan yaklaşık 11.6 m² , eğitim alanı 9.03 m², sosyal ve kültürel tesis 1.57 m², ibadet alanı 1.24 m² olarak belirlenmiştir. İlave+Revizyon nazım imar planına konu alan çevresindeki sosyal donatı alanlarına yönetmelikte belirtilen yürüme mesafelerine erişilebilir durumdadır.

KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
YÜKSEK YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	-	88304	+88304
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	88197	180293	+90096
KONUT-TİCARET	5683	115436	+109753
TİCARET	-	60472	+60472
BELEDİYE HİZMET ALANI	1845	2484	+639
AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONU	-	7517	+7517
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	2109	13735	+11626
EĞİTİM ALANI	-	78705	+78705
AÇIK VE YEŞİL ALAN	6305	101124	+94819
İBADET ALANI	1279	10810	+9531
PAZAR ALANI	-	2721	+2721

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda;

7.2.1. Mevcut Konut Alanları

Nazım imar planında mevcut konut alanları kentsel yerleşmelerde Çok Yüksek, Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta, 5 farklı grupta ayrıştırılarak planlanmıştır. Onaylı alt ölçekli imar planları bulunmayan kırsal yerleşmelerde ise yoğunluk gruplamasına gidilmemiş, yerleşmelerin mevcut konut alanları düşük yoğunlukta konut alanları olarak düzenlenmiştir. Nazım İmar Planı içinde planlanmış mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun biçimde;

Çok Yüksek Yoğunlukta : 601 kişi/ha üstünde

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında olarak belirlenmiştir.

Nazım imar planı kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunlukların, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenmesi öngörülmüştür. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilecektir. Alt ve üst sınırları belirlenmiş olan yoğunluk değerlerinin uygulamaya geçilmesinde, onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunlukların korunması esas alınmıştır.

7.3. ÇALIŞMA ALANLARI

7.3.2. Ticaret Alanları ve Alt Merkezler

Merkezi iş alanının dışında, Gaziantep'in farklı bölümlerinde konut ve çalışma alanlarına yönelik alt merkezler ile diğer ticaret alanları Nazım İmar Planında 3 farklı başlıkta ele alınarak düzenlenmiştir. Planda, Birinci Kademe Alt Merkezler (T-1 Ticaret Alanları), İkinci Kademe Alt Merkezler (T-2 Ticaret Alanları) ve Diğer Ticaret Alanları (T-3 Ticaret Alanları) olarak düzenlenmiştir. Alt merkez olarak tanımlanan ticaret alanlarının yanı sıra, zemin ticaret kullanımının yaygın olduğu, konut kullanımı ile birlikte ticaret kullanımının da bulunduğu bölgeler, Ticaret-Konut karma kullanım alanı olarak, ticaret kullanımları ile turizm kullanımlarının bir arada geliştirilmesi öngörülen alanlar ise Ticaret-Turizm karma kullanım alanları olarak planlanmıştır.

7.3.2.1. Ticaret Alanı (T1) “Birinci Kademe Alt Merkezler”

Nazım İmar Planı'nda, Gaziantep Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan ticari merkezin bir alt kademesi olarak, birinci kademe alt merkez olarak tanımlanan alanlar aşağıda sayılmıştır.

- Gaziantep Merkez Kent dışında kalan ilçelerin merkezi iş alanı olarak işlev üstlenmiş olan, kent merkezleri ile bu bölgeler ile bütünleşen, merkez çevresi ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı alanlar.
- Gaziantep Merkez Kent içinde, merkezi iş alanından kopuk, bulunduğu bölgenin/semtin merkezi olma niteliğine sahip alanlar.

Bu alanlarda; yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, konut alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar yer alabilecektir.

Nazım İmar Planının ölçeği gereği planda bu alanlardan ayrıştırılamayan, mevcut konut kullanımı bulunan alanlar ile ticaret-konut karma kullanımının bulunduğu alanlar alt ölçekli planlama çalışmalarında ayrıştırılacaktır. Diğer yandan bu alanlara yönelik hazırlanacak alt ölçekli planlarda, alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunması sağlanacaktır.

Bu alanların bir bölümü, bu amaca uygun düzenlenmiş onaylı alt ölçekli planları bulunan alanlar olsa da, bir bölümünün alt ölçekli planları farklı kullanımlarda düzenlenmiş olan ve değişiklik gerektiren niteliktedir. Bu tür alanlarda, alt ölçekli planlarda yapılacak revizyonlarda Nazım İmar Planı kararlarına uygun düzenleme yapılacaktır. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.2.3. Ticaret Alanı (T3) “Diğer Ticaret Alanları”

Gaziantep Merkez Kentin yanı sıra, ilçe merkezleri ile bağlı mahallelerin merkezleri dışında kalan, bölge/semt ya da mahalle merkezi niteliği taşımayan, farklı ticaret kullanımlarının geliştirilmesi amacıyla düzenlenmiş alanlardır. Komşuluk ünitesi bazında oluşturulan ünite merkezi niteliğindeki ticaret alanları da bu grupta yer almaktadır. Bu alanlarda onaylı imar planı bulunan alanlarda yapılaşma yoğunluğunun korunması esastır. Bu alanlara yönelik detaylı kullanım kararları ve türel dağılıma ilişkin kurallar ile diğer yapılaşmaya ilişkin kurallar alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bir bölümü planda gösterilen, bir bölümünün ise nazım imar planının ölçeği gereği gösterilmesi olanaklı olmayan komşuluk ünitesi düzeyinde oluşturulacak ünite merkezlerinin hazırlanacak alt ölçekli planlarda, yürüme mesafesi uzaklığında düzenlenmesi sağlanacaktır. Ticaret alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.3. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlar nazım imar planı içinde Gaziantep Merkez Kent içinde ve bazı ilçe merkezlerinde, konut alanları arasında, özellikle yol boyu zemin ticaret gelişmesi görülen bölgelerde ve gelecekte benzer biçimde gelişme öngörülen bölgelerde düzenlenmiştir. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya

hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranacaktır.

Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

7.3.5. Belediye Hizmet Alanları

Nazım imar planında, gerek Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve gerekse ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi 107

için gerekli tesislerin yapılacağı alanlardan, ölçeğin gösterime elverdiği alanlar Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler yer alacaktır. Sermayesinin yaridan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar da Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

7.3.8. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları

İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda; istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla, bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar ile elektrikli araç şarj yerlerinin de bulunabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılacaktır.

Bu planda gösterimi yapılan akaryakıt ve servis istasyonlarının yanı sıra, kentsel alanlar dışında yeni tesis kurulmak istenmesi durumunda; büyüklüğü 5000 m²'yi geçmeyen ve bu planda koruma kararı getirilmemiş alanlarda, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşleri ve izinleri alınarak, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılabilecektir.

Onaylı imar planı bulunan akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında onaylı plan koşulları geçerlidir. Ancak bu plan kararlarına göre onaylanacak yeni imar planlarında emsal 0.50 ile sınırlandırılacaktır. Diğer yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

7.5.1. Eğitim Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile değiştirilen düzenleme uyarınca, nazım imar planlarında tüm eğitim alanları türlerine göre ayrıştırılmadan düzenlenmektedir. Nazım imar planlarında düzenlenen eğitim tesisleri, uygulama imar planlarında türlerine göre ayrılacaktır. Gaziantep-2040 Nazım İmar Planında gösterimi gerçekleştirilen eğitim tesisi alanlarının toplam büyüklüğü 1650 hektara ulaşmıştır.

Nazım imar planında gösterimi gerçekleştirilmiş olan eğitim tesisleri, yukarıda tüm sosyal altyapı tesisleri için açıklandığı gibi, ölçek gereği gösterilebilen tesislerdir. Nazım imar planında gösterimi gerçekleştirilmiş ve gösterilememiş tüm eğitim tesisleri için yukarıda tüm sosyal altyapı alanları için verilmiş kararlar geçerlidir.

Nazım imar planında gösterilen eğitim tesisleri; uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacak, kamusal ve özel eğitim tesislerinin yapılabileceği alanlardır. Nazım imar planında düzenlenmiş olan eğitim alanlarında yalnızca eğitim amaçlı tesislerin yer alması sağlanacak, lojman yapımına izin verilmeyecektir. Diğer yandan bu alanlarda geçerli olacak yapılaşma koşulları alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenecektir.

Ortaöğretim yerleşkeleri: Gaziantep Merkez Kent içinde yerleşik alanlarda yetersiz kalan eğitim tesislerinin yapılaşma yoğunluklarının artışının engellenmesi, yerleşik alanda var olan eğitim tesislerinin öncelikle anaokulu, ilkokul ve ortaokul için kullanılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu kapsamda, giderek yetersiz hale gelen lise ve meslek liseleri için yerleşik alanlar içinde yeni alanlar oluşturulmasının yanı sıra, yerleşik alanlara yakın, kentsel gelişme alanları içinde, toplu taşıma akslarına yakın ortaöğretim yerleşkeleri planlanmıştır.

7.5.3. Sağlık Alanları

Nazım imar planında sağlık alanı olarak tanımlanan alanlar, bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verecek hastaneler, tıp fakülteleri, araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin yer aldığı büyük alanlar ile aile sağlık merkezi, özel hastane gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlar olarak planlanmıştır.

Diğer sosyal altyapı alanlarında olduğu gibi, onaylı alt ölçekli planlarda düzenlenmiş olduğu halde, planın ölçeği gereği gösterilmesi olanaklı olmayan sağlık tesisi alanları gösterilmezken, bu tesislerin bulunduğu alanlar bulunduğu bölgede var olan temel arazi kullanım türü (konut, sanayi, depolama vb.) içinde yer almıştır.

Ölçek gereği gösterimi olanaklı olan, alt ölçeklerde planlı sağlık alanları ile yeni düzenlenmiş olan sağlık alanlarının gösterimine yer verilirken bu alanların plan sınırları içindeki büyüklüğü yaklaşık 626 hektar olarak ortaya çıkmıştır. Bu değer, alt ölçekler açısından aynen alınacak sağlık tesisi alansal büyüklüğü olmayıp, hazırlanacak alt ölçekli planlarda, planlanan alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sağlık tesislerinin düzenlenmesinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen asgari

15

16

büyüklikler, standartlar ve mesafe ölçütleri sağlanarak düzenleme yapılacak, yapılaşma koşulları da bu planlarda belirlenecektir.

7.5.4. Kültürel Tesis Alanları

Nazım imar planında, ölçeğin elverdiği ölçüde gösterimi gerçekleştirilmiş olan kültürel tesis alanlarında; toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi tesisler yapılabilecektir. Bu alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenecek, hazırlanacak alt ölçekli planlarda, planlanan alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan kültürel tesislerin, yeterli alan büyüklüğüne sahip, yeterli tür, yeterli sayı ve büyüklükte düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.5.5. Sosyal Tesis Alanları

Kültürel tesislerde var olan çeşitlilik, belirli bir oranda Gaziantep kentinde sosyal tesislere de yansımıştır. Kentte sosyal yaşamın niteliğini arttıran sosyal tesislerin sayısı her geçen gün artmaktadır. Bu kapsamda nazım imar planı sınırları içinde bulunan tüm kentsel yerleşmelerde mevcut kurs, kreş, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi tesislerin sayısının artırılması, çeşitlendirilmesi ve kent içi dağılımlarının yaygınlaştırılması ve toplumun tüm kesimleri için erişilebilir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

7.5.6. İbadet Alanları

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

Alt ölçekli imar planlarında düzenlenmiş olan tesislerin büyük bölümü, ölçek gereği gösterilememiştir. Gösterimi yapılabilen ibadet alanlarının toplam büyüklüğü 64 hektardır. Ancak tüm diğer sosyal altyapı alanları için geçerli olan koşullar ibadet alanları için de uygulanacaktır. Alt ölçekli planı bulunan tesisler korunacak, yeni planlanacak alanlarda ise mevzuatta var olan standartlara uygun düzenleme yapılacaktır.

İbadet alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenecektir.

13

14

• 7.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.6.1. Park ve Yeşil Alanlar

Gaziantep il sınırları içinde, kentsel yerleşim alanlarında ve bu yerleşmelerin çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti, eğlenme, oyun ve spor alanı gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif yeşil alanlarda bölge parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri (Arboretrum), doğal yaşam parkları, oyun alanları, açık ve kapalı spor alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları düzenlenebilecektir. Planda, ölçeğin elverdiği büyüklükteki alanların gösterimi gerçekleştirilirken, bu planda gösterilemeyenler ile birlikte, alt ölçekte imar planı bulunan veya planlanacak olan yeşil alanlar, konut alanları içinde ihtiyaçlar ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak düzenlenecektir.

7.6.3. Spor Alanları

Gaziantep kentinde var olan planlı spor tesis alanlarından da nazım imar planı ölçeğinin gösterime elverdiği alanlar planda kentsel ve bölgesel spor tesisleri alanı olarak gösterilmiştir. Bir bölümü kullanımda olan, bir bölümü ise yalnızca plan kararı niteliği taşıyan bu alanlarda kentin ihtiyacına yönelik su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni, atlı spor, golf alanları vb gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilecektir.

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 Mekânsal Planlar yapım Yönetmeliği' nin 4. bölümünde "Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar" ın Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde yer alan mesafeler göz önünde bulundurularak planlanmıştır.

Yürüme mesafeleri

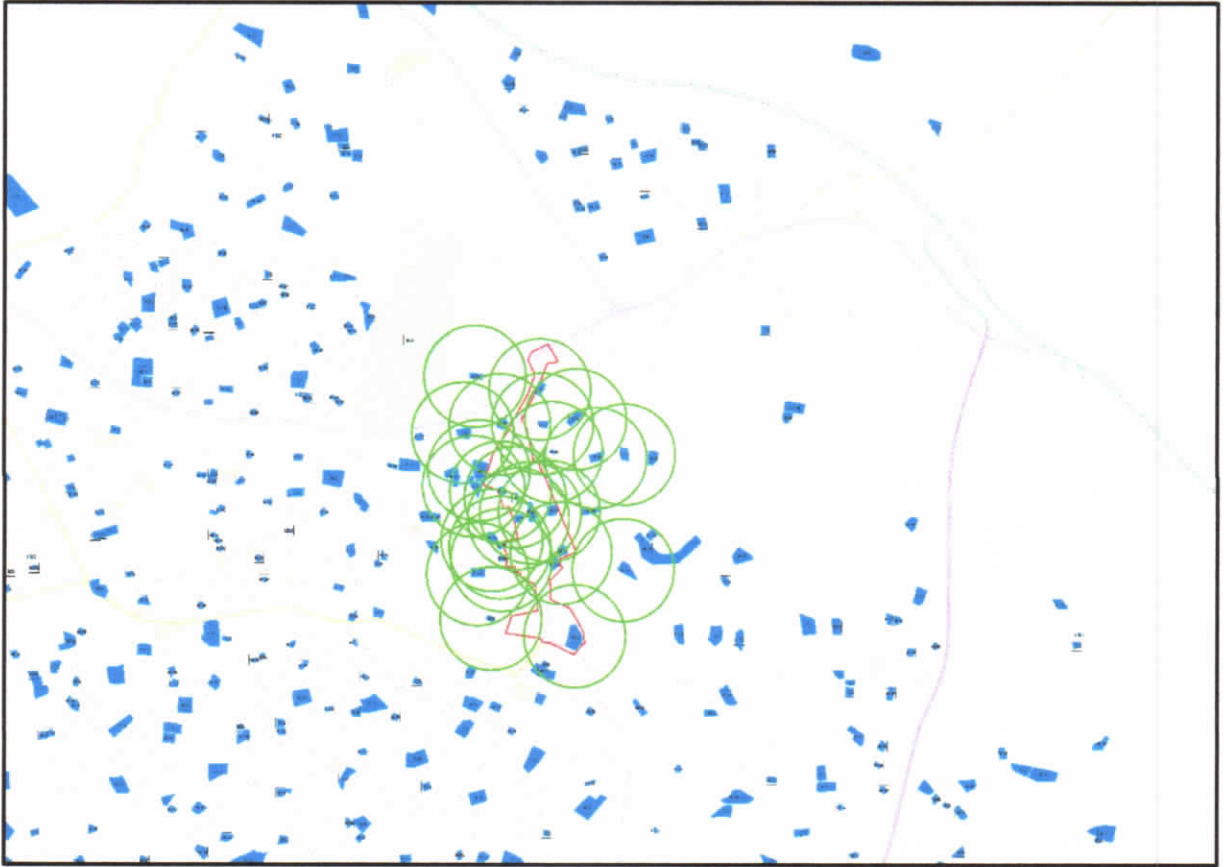
MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

(4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

Planlama Bölgesi Erişilebilirlik Mesafeleri



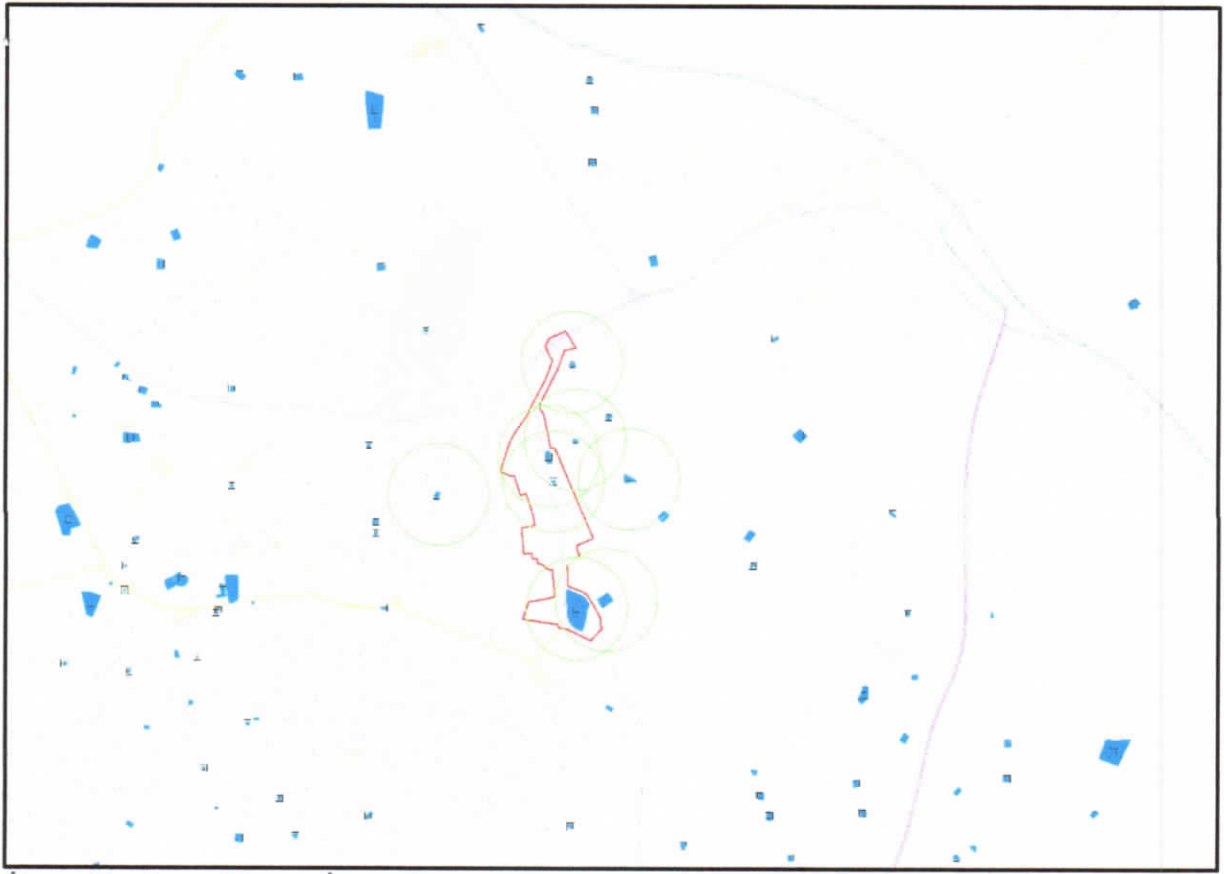
İlave+Revizyon Nazım İmar Planına konu alan çevresindeki eğitim alanlarına erişilebilir mesafededir.



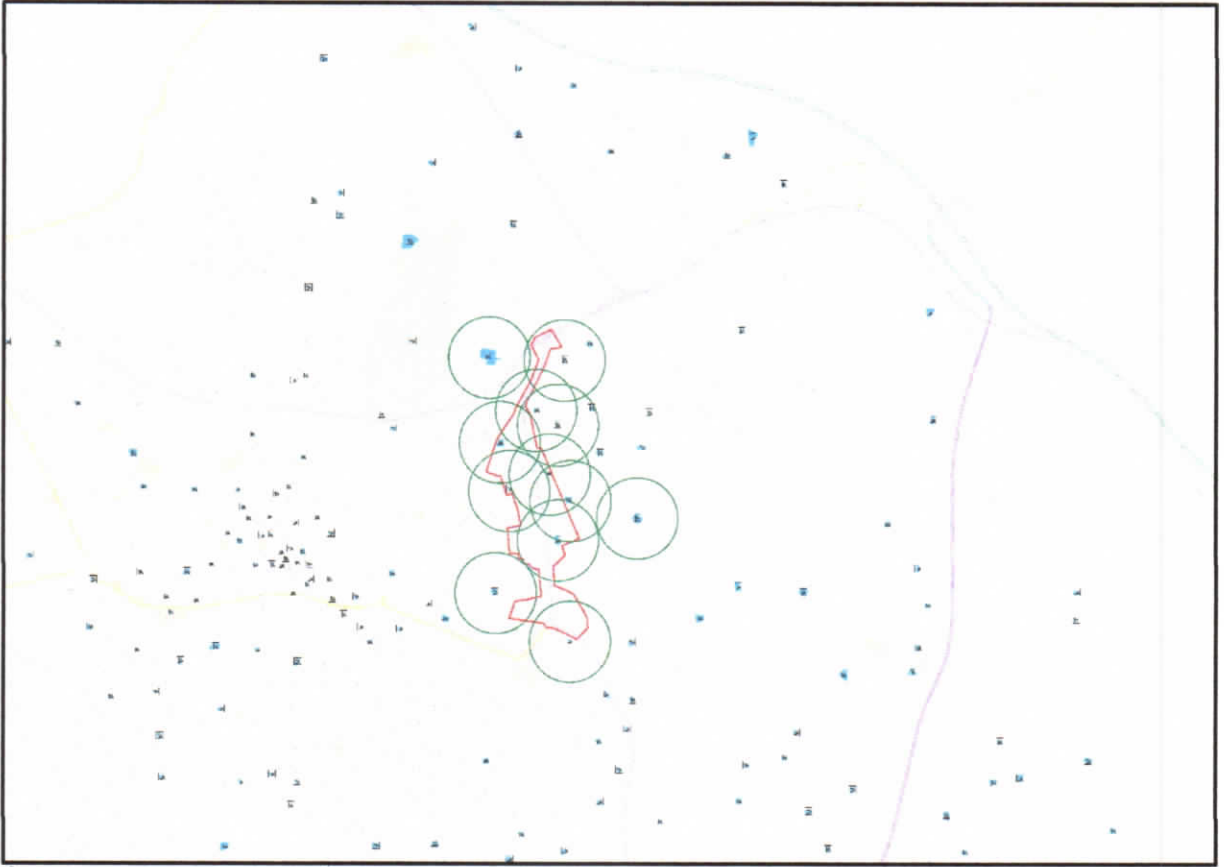
İlave+Revizyon Nazım İmar Planına konu alan çevresindeki açık ve yeşil alanlara erişilebilir mesafededir.

13

14



İlave+Revizyon Nazım İmar Planına konu alan çevresindeki sağlık tesisi alanlarına erişilebilir mesafededir.



İlave+Revizyon Nazım İmar Planına konu alan çevresindeki ibadet alanlarına erişilebilir mesafededir

13

13

Ayrıca planlama alanında ulaşım ile ilgili kararlar (köprülü kavşaklar ve kavşak düzenlemeleri) alınmış olup planda gösterilmiştir.



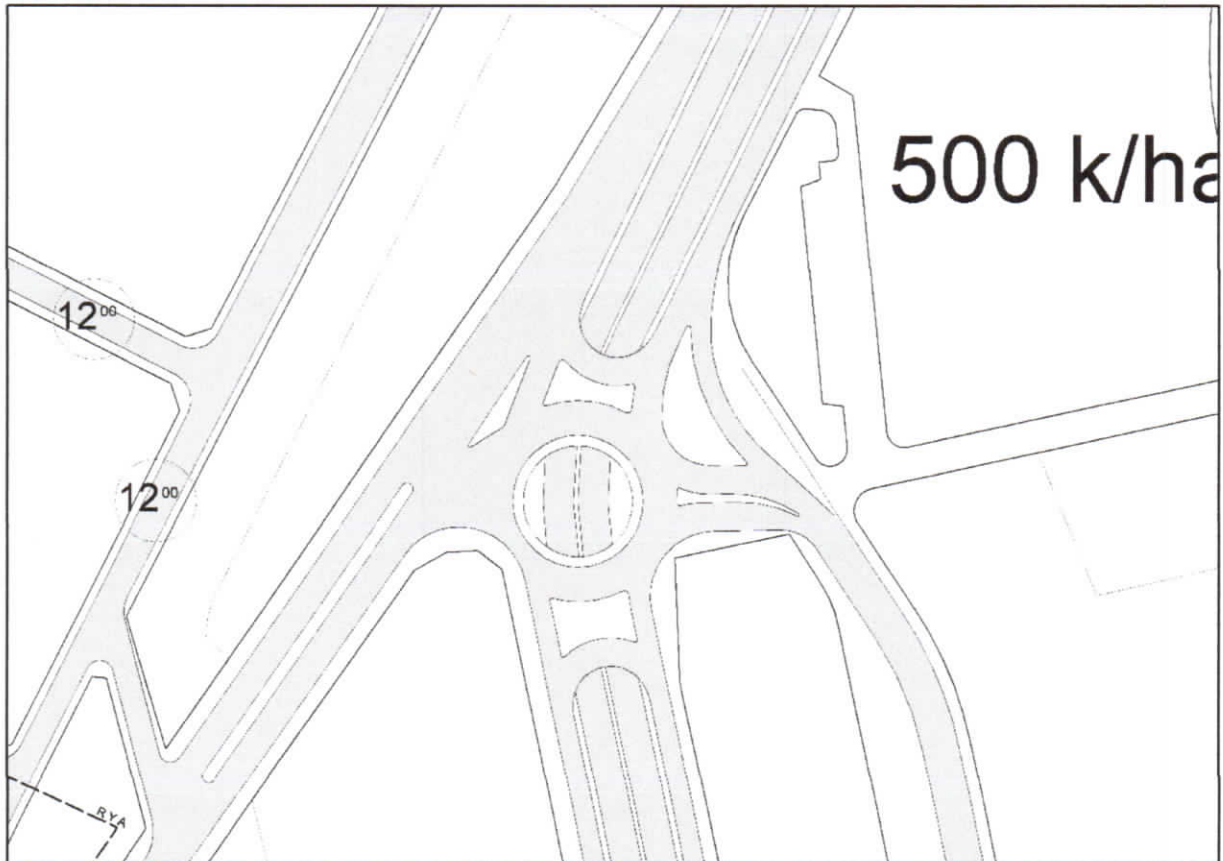
İM

RS

1 NOLU KAVŞAĞIN MEVCUT UYDU GÖRÜNTÜSÜ



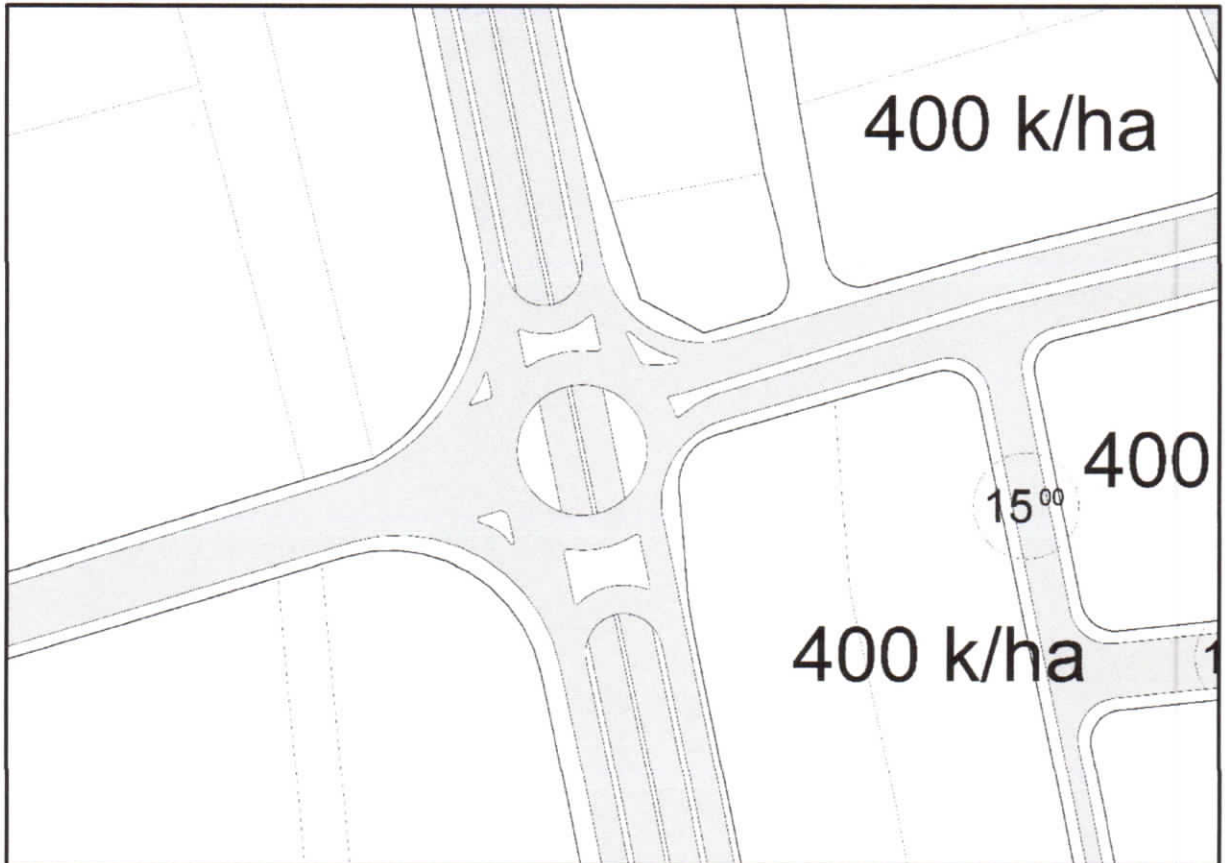
1 NOLU KAVŞAĞIN PROJELENDİRİLMİŞ HALİ



2 NOLU KAVŞAĞIN MEVCUT UYDU GÖRÜNTÜSÜ

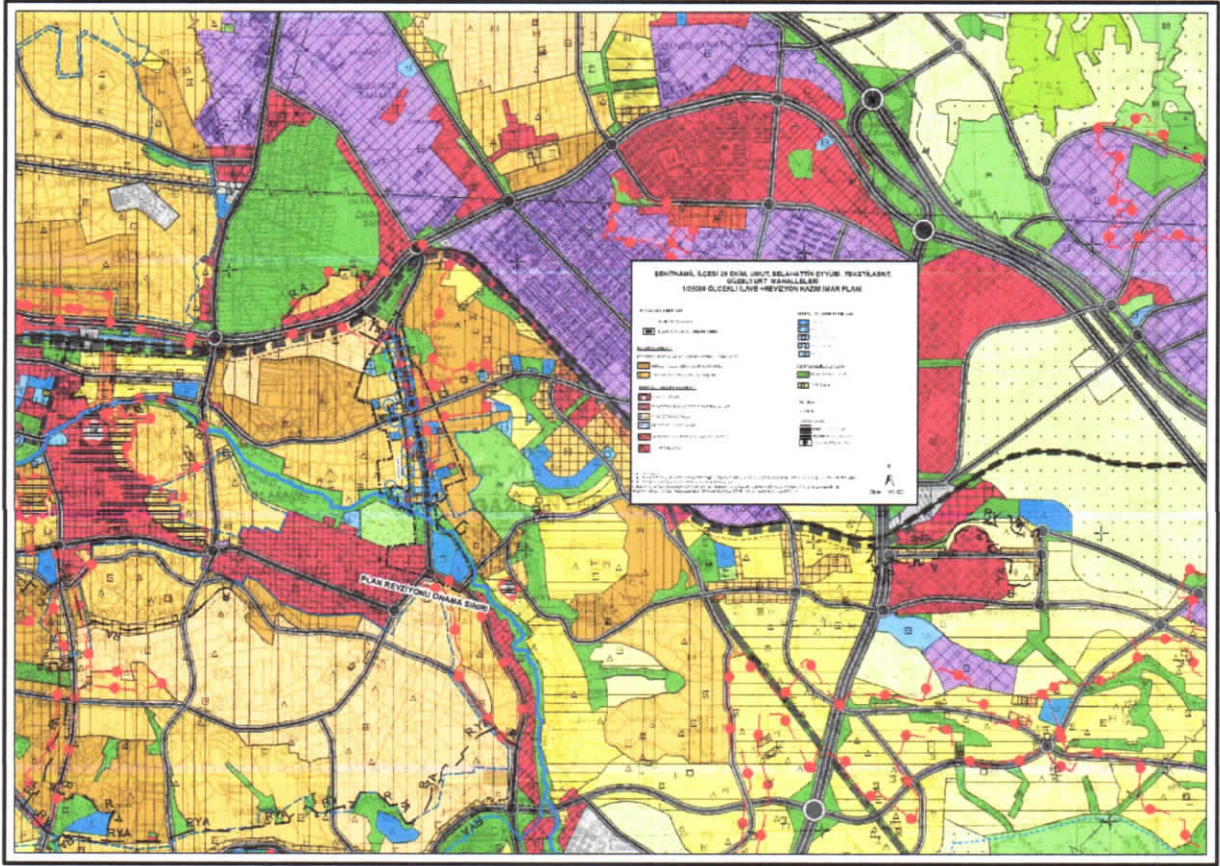


2 NOLU KAVŞAĞIN PROJELENDİRİLMİŞ HALİ

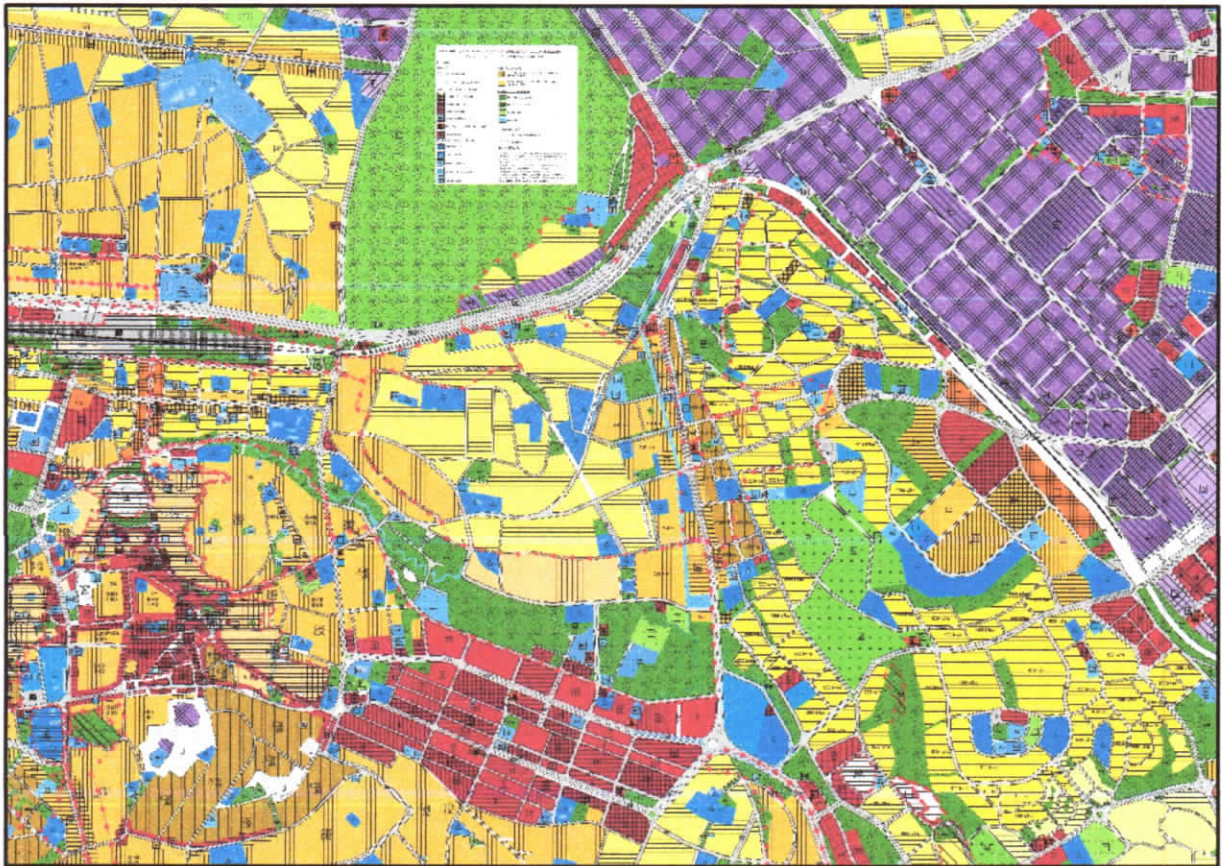


iy

BS



Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İŞ

RS

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.



İsmail YETMEZ

Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı