

ŞEHİTKÂMİL İLÇESİ YAPRAK VE ÇAKMAK MAHALLELERİ
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MAYIS, 2024

İÇİNDEKİLER

1. GAZİANTEP İLİ VE PLANLAMA ALANI GENEL BİLGİLERİ	5
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ	6
1.2. GAZİANTEP'İN BÖLGESEL FONKSİYONU VE İLİŞKİSİ	8
1.3. GAZİANTEP SANAYİSİNİN GELİŞİMİ VE ULAŞIM DURUMU	9
1.4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK GÖSTERGELER	11
1.5. GAZİANTEP'İN GELİŞMİŞLİK DURUMU	11
2. TARİHSEL GELİŞİM	12
2.1. GAZİANTEP'İN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MEKÂNSAL YAYILIMI	12
2.2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ	12
3. DOĞAL YAPI.....	14
3.1. İKLİM	14
3.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFIK YAPI	16
3.3. PLANLAMA ALANININ JEOLÖJİK YAPISI	18
3.4. DEPREMSELLİK	24
4. NÜFUS, DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	25
4.1. NÜFUS GELİŞİMİ.....	25
4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUSU	26
5. PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMALARI VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	27
5.1. ÇEVRE KİRLİLİĞİ VE ANKET ÇALIŞMALARI.....	27
5.1.1. SANAYİ ATIKLARI VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ.....	27
5.1.2. SANAYİ İŞLETMELERİ ALTYAPI YETERSİZLİĞİ	27
5.1.3. SOSYAL YAPI.....	28
5.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE YOĞUNLUKLAR.....	30
5.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI.....	31
5.4. MEVCUT YAPI STOĞU ÖZELLİKLER	32
5.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI.....	38
5.6. İMAR PLANI UYGULAMALARI VE MÜLKİYET DURUMU	39
6. KENT İÇİ ULAŞIM.....	42
6.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	42
6.2. ULAŞIM PROJELERİ	43
7. PLANLAMA ALANI GELİŞİMİ	44
7.1. PLANLAMA SÜRECİ VE PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KARARLAR	44
7.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI VE KARARLARI	46
7.2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	46
7.2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	47
7.2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	49
8. SENTEZ.....	50
8.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	50
8.2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI.....	50

8.3.	EŞİK SENTEZİ	53
9.	PLAN GEREKÇESİ.....	54
10.	PLANLAMA YAKLAŞIMI	57
10.1.	GELİŞİM/DÖNÜŞÜM POTANSİYELİ.....	57
10.2.	ULAŞIM SİSTEMİ	59
11.	ÖNERİ İMAR PLANI.....	60
11.1.	1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	60

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama alanının Gaziantep kentindeki konumu	6
Şekil 2: Planlama alanı (Riskli alan) ve yakın çevresi	7
Şekil 3: Planlama alanı (Riskli alan) kullanımlarının bölgesel dağılımı	7
Şekil 4: Gaziantep rüzgâr gülü	16
Şekil 5: Planlama alanı ve yakın çevresinde bulunan projeler	53
Şekil 6: Planlama alanı yol profilleri	59

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Gaziantep il ve ilçe haritası	5
Harita 2: Gaziantep organize sanayi bölgesi haritası	9
Harita 3: Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge haritası	10
Harita 4: Karayolları Genel Müdürlüğü Gaziantep haritası	10
Harita 5: Planlama alanının tarihi gelişim haritası	13
Harita 6: Planlama alanı topografya analizi	17
Harita 7: İnceleme Alanı Jeoloji Haritası	18
Harita 8: Planlama alanına ait jeoloji haritası	23
Harita 9: Planlama alanına ait yerleşime uygunluk haritası	24
Harita 10: Türkiye deprem haritası	24
Harita 11: Planlama alanı arazi kullanımı haritası	31
Harita 12: Planlama alanı sosyal altyapı alanları haritası	32
Harita 13: Planlama alanındaki yapıların kat adetleri haritası	33
Harita 14: Planlama alanı yapı durumu haritası	34
Harita 15: Planlama alanı yapı strüktürü haritası	36
Harita 16: planlama alanı yapı kullanımı haritası	37
Harita 17: Planlama alanı içme suyu hatları haritası	38
Harita 18: Planlama alanı mevcut ve proje halindeki kanalizasyon hatları haritası	38
Harita 19: Planlama alanı yağmur suyu hatları haritası	39
Harita 20: Planlama alanı mülkiyet durumu haritası	40
Harita 21: Planlama alanı ada/parsel durumu haritası	41
Harita 22: İbrahimli tramvay hattı haritası	42
Harita 23: Planlama alanı toplu taşıma durakları haritası	42
Harita 24: Gaziantep ili raylı sistemler haritası	43
Harita 25: Prof. Herman Jansen planı-1935	44
Harita 26: Y. Mimar K. Söylemezoğlu-Prof. K. Ahmet Aru Planı-1955	45
Harita 27: Şehir Planıcısı Z.Can Planı-1974	45
Harita 28: Mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planı	46
Harita 29: Mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planı	47
Harita 30: Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı	49

Harita 31: Öneri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı	60
Harita 32: Anaokulu alanları (500 m) erişilebilirlik haritası	62
Harita 33: İlkokul alanları (500 m) erişilebilirlik haritası	62
Harita 34: Ortaokul alanları (1000 m) erişilebilirlik haritası	63
Harita 35: Lise alanları (2500 m) erişilebilirlik haritası	63
Harita 36: Sağlık alanları (500 m) erişilebilirlik haritası	64
Harita 37: Cami alanları (400 m) erişilebilirlik haritası	64

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Gaziantep İli, demografik, ekonomik ve sosyal göstergeler tablosu	11
Tablo 2: Gaziantep il bütünü yıllara göre nüfus değişim tablosu	25
Tablo 3: Şehitkamil ilçesi yıllara göre nüfus değişim tablosu	25
Tablo 4: Nüfusun ekonomik ve demografik özellikleri tablosu (Şehitkamil-Gaziantep-Türkiye)	26
Tablo 5: Mahallelerin 2023 yılı nüfusları tablosu	26
Tablo 6: Planlama alanı ait arazi kullanım dağılımı tablosu	30
Tablo 7: Planlama alanı kat adetleri dağılımı tablosu	32
Tablo 8: Planlama alanı yapı durumu tablosu	34
Tablo 9: Planlama alanı yapı strüktürü durumu tablosu	35
Tablo 10: Planlama alanı yapı kullanımı tablosu	36
Tablo 11: Planlama alanı mülkiyet dağılımı tablosu	40
Tablo 12: 1/5000 Ölçekli nazım imar planı alan dağılımı tablosu	48
Tablo 13: 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Sosyal ve teknik altyapı alanı dağılımı	48
Tablo 14: 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı alan dağılımı tablosu	61
Tablo 15: Sosyal ve teknik altyapı alanı karşılaştırma tablosu	61

FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

Fotoğraf 1: Riskli yapılara ilişkin örnekler fotoğraflar	56
--	----

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1: Sanayi bölgesi öncelikli sorunlar grafiği	27
Grafik 2: Mülkiyet durum grafiği	28
Grafik 3: Riskli alan hane halkı anketi grafiği	29
Grafik 4: Planlama alanı arazi kullanım dağılımı grafiği	30
Grafik 5: Planlama alanı kat adetleri grafiği	33
Grafik 6: Planlama alanı yapı durumu grafiği	34
Grafik 7: Planlama alanı yapı strüktürü grafiği	35
Grafik 8: Planlama alanı yapı kullanımı grafiği	37

1. GAZİANTEP İLİ VE PLANLAMA ALANI GENEL BİLGİLERİ

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin batı bölümünde Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sof Dağlarının eteğindeki platolarda, Fırat Havzasında yer almaktadır. Deniz düzeyinden ortalama yüksekliği 850 metre olan ilin, %52'sini dağlar, %27'sini ovalar oluşturmaktadır. Gaziantep Akdeniz ikliminin karasal iklime geçiş alanındadır. Gaziantep yarı karasal iklim yapısına sahip olup, yazları oldukça kurak geçmektedir.

Gaziantep İli, 783.562 km² olan ülke yüzölçümünün 6787 km² alanı ile %0.88'ini kapsamaktadır. İl 2.164.134 kişi nüfusuyla (2023), Büyükşehirler içinde 9. sırada yer almaktadır.

Gaziantep'in, kara, hava ve demiryolu ulaşımı gelişmiştir. Kent TEM Otoyolu ve D-400 Karayolu ile Adana'ya, Mersin ve İskenderun Limanlarına ve Anadolu'ya, Şanlıurfa üstünden Diyarbakır ve güneydoğu kentlerine bağlanmaktadır. Gaziantep Türkiye'nin Ortadoğu'ya açılan kapısıdır. Demiryolu ağı ile ülkenin tüm bölgelerine ve Ortadoğu'ya bağlanmıştır. Gaziantep Havalimanının uluslararası niteliğe çıkarılmış olması, mal, hizmet ve ziyaretçi akışını yoğunlaştırmaktadır.



Harita 1: Gaziantep il ve ilçe haritası

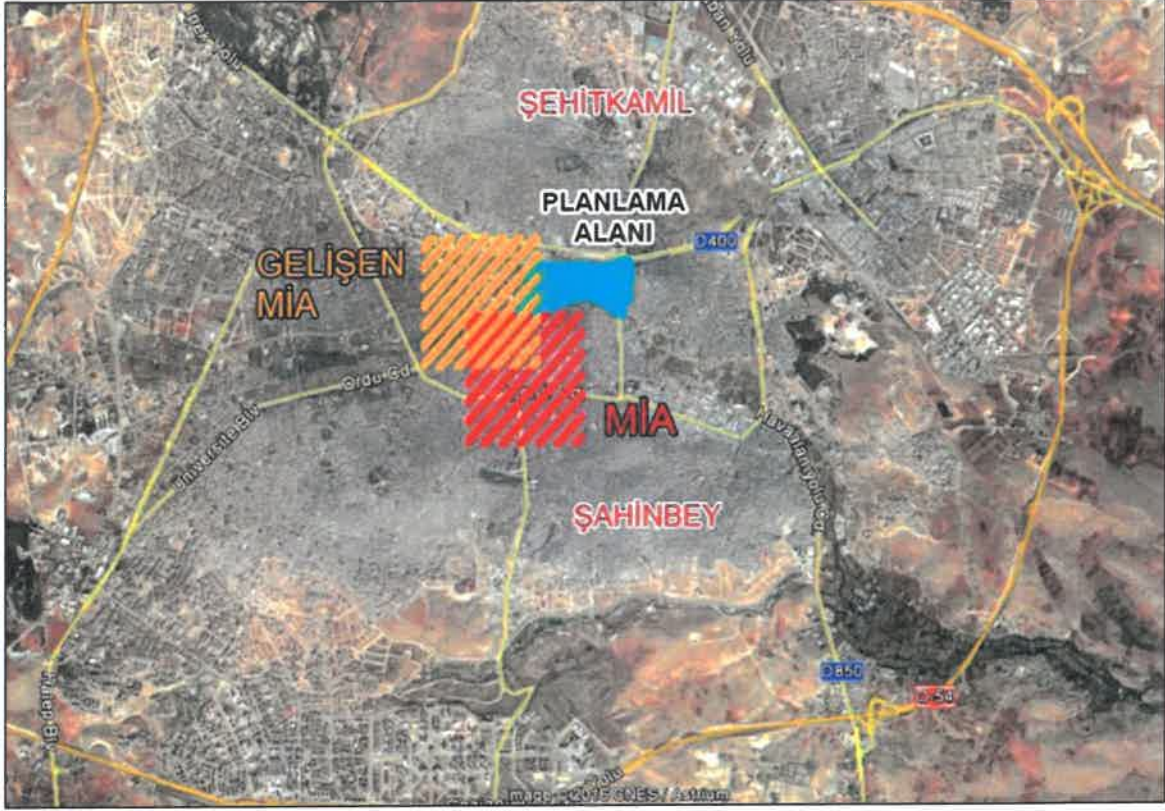
Kaynak: https://tr.wikipedia.org/wiki/Gaziantep%27in_il%C3%A7eleri#/media/Dosya:Gaziantep_location_districts.png

Ar

Signature

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı Gaziantep ili, Şhitkamil ilçesi Yaprak ve Çakmak Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı TCDD İstasyonu ve D400 Karayolu (Sani Konukoğlu Bulvarı) güneyinde, Tüfekçi Yusuf Bulvarı'nın batısında, Gaziantep Kalesi'nin kuzeyinde, İstasyon Caddesinin doğusunda yer almaktadır.

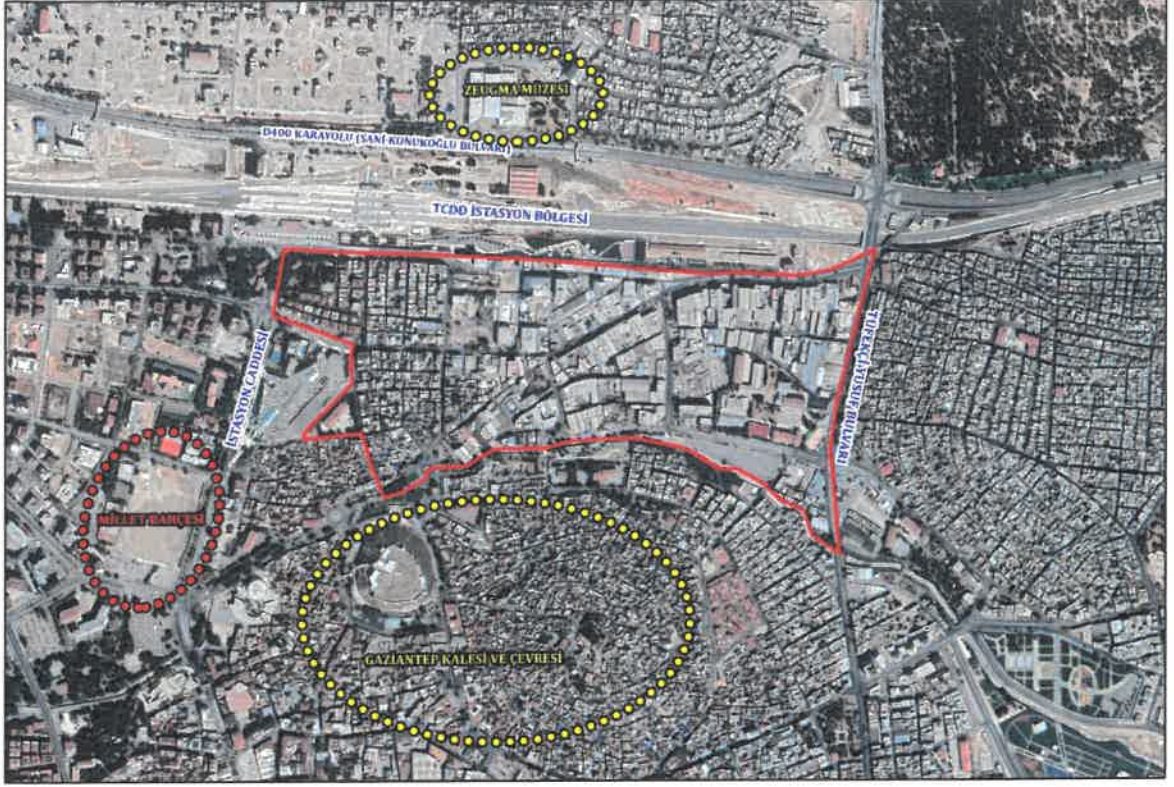


Şekil 1: Planlama alanının Gaziantep kentindeki konumu

Planlama alanının İstasyon caddesinden Tüfekçi Yusuf Bulvarına kadar uzunluğu yaklaşık 1250 metre, Gaziantep kalesi ve çevresinden tren garına kadar olan derinliği ise 400-650 metre aralığında değişmektedir. Yerinde yapılan incelemeler sonucunda planlama alanının batısında konut, konut+ticaret ve doğusunda ise sanayi, depolama ve ticari faaliyetlerin bulunduğu kullanımlar oluşturmaktadır.

uz

uz



Şekil 2: Planlama alanı (Riskli alan) ve yakın çevresi



Şekil 3: Planlama alanı (Riskli alan) kullanımlarının bölgesel dağılımı

ur

Signature

Planlama alanının içerisinde yer alan yapılar fen ve sanat norm standartlarına uygun olmayan, şehir merkezinde çevre kirliliği oluşturan, altyapı yetersizliği bulunan, trafik sorunları oluşturan ve kent merkezi içerisinde sanayi yapılarının sıkışıp kalması ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda önemli bir bölümünün ekonomik ömrünü tamamladığı tespit edilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapıların ekonomik ömrünü tamamlaması ile bahse konu alan Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli alan ilan edilmiştir.

1.2. GAZİANTEP'İN BÖLGESEL FONKSİYONU VE İLİŞKİSİ

Gaziantep Akdeniz'den doğuya ve kuzeye giden yolların kavşağında, tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer almaktadır. Gaziantep tarih boyunca bir ticaret ve uygarlık merkezi olmuştur. Günümüzde sanayi, hizmet ve ticaret fonksiyonları yüklenmiş olup, Güneydoğu'nun en gelişmiş kentlerden biridir.

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin Mersin Limanına en yakın yerleşmelerindendir. Demiryolu ağının üzerinde yer alması, Ortadoğu'ya açılan kapı olması ve geleneksel adı "İpek yolu" olan E24 Karayolu'nun kentin içinden geçmesinin avantajlarını geçmişte olduğu gibi bugün de taşımaktadır. Bölgesel olarak, batıdaki sanayi ve Liman kentleri ile yerleşmelerin ilişkisini, Güneydoğu Anadolu Bölgesinde güçlü ticaret ilişkisi konumundadır.

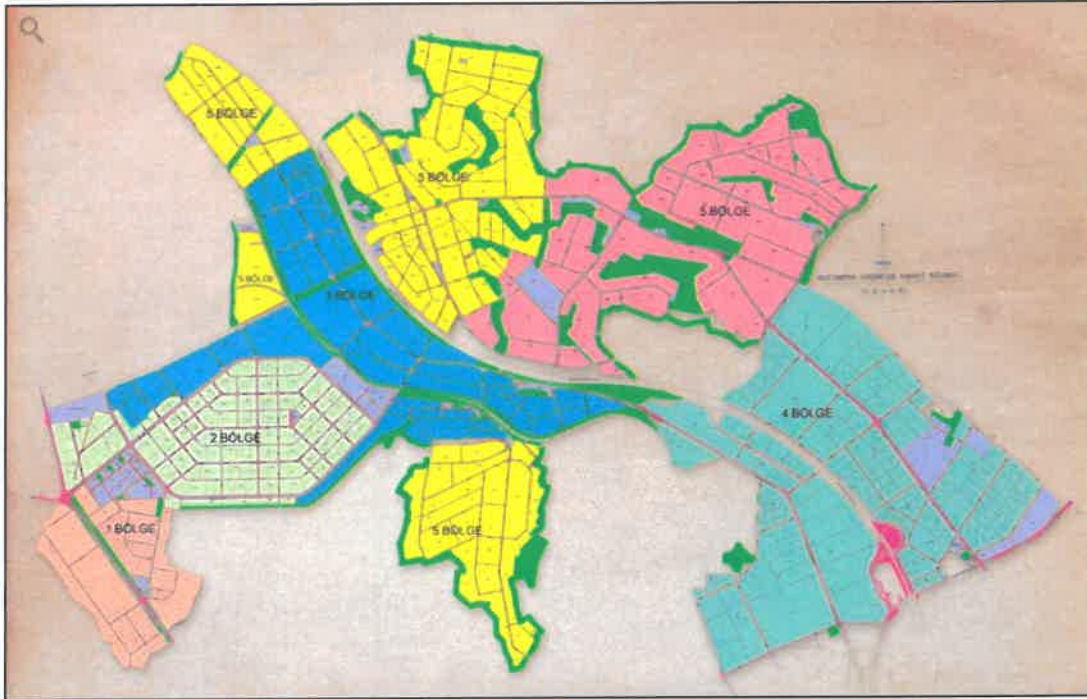
Gaziantep özellikle son yıllarda sanayi ve ticaret alanında önemli atılımlar kaydetmiş, bölgenin en modern ve gelişmiş kenti haline gelmiştir. Bölgeler arasında bir köprü konumunda olan Gaziantep'te ticari yaşam oldukça canlıdır. Özel kişi ve kurumların yatırımları ile üretim ve ihracat merkezi haline gelen kentteki tarihi hanlar, bedestenler ve pasajların yanı sıra son yıllarda açılan alışveriş merkezleri de ticari hayatı zenginleştirmiştir.

Türkiye'nin Ortadoğu'yla olan ticaretinde önemli bir merkez konumunu üstlenen, kendine özgü sanayileşme modeli, yarattığı potansiyel ve artan yatırımlarla bir sanayi kenti haline gelen Gaziantep; günümüzde yaklaşık 43.250.000 m²'lik alanıyla Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgesi halindedir. Gaziantep organize sanayi bölgesi 5 bölgeden oluşmakta olup 1. 2. 3. ve 4. Bölge organize sanayi bölgesi %100 doluluk oranına sahipken 5. Bölge organize sanayi bölgesi %40'lık doluluk oranına ulaşmıştır. Gaziantep organize sanayi bölgesi 1148 işletmesiyle yaklaşık 240.000 kişiyi istihdam etmektedir. Organize sanayi bölgesi içerisinde yer alan firmalar dünya genelinde 175 ülkeye 8 milyar doları aşkın ihracat gerçekleştirmektedir. (Kaynak: <https://gaosb.org/>)

Gaziantep yerleşme merkezleri kademelenmesine göre, 6. Kademe merkez niteliğindedir. 6. kademe merkez fonksiyonları Gaziantep doğusundaki Şanlıurfa, Diyarbakır, Mardin, Hakkâri İlleri ile Adıyaman, Kahramanmaraş İlleri ve ilçelerini etkilemektedir. Etki alanı bölge sınırlarını aşan, Gaziantep, aynı zamanda Fırat Nehri'nin bereketli suları ile sulanan bir tarım bölgesidir. Gelişmiş küçük sanayi organize sanayi bölgeleri ile güçlenen Gaziantep, kara ve demir yollarının kavşak noktasında olması ve uluslararası havaalanının bulunması nedeniyle, aynı zaman da bölgenin tarihi, turistik ve kültür merkezi konumundadır.

1.3. GAZİANTEP SANAYİSİNİN GELİŞİMİ VE ULAŞIM DURUMU

Bölgede sanayileşme yaklaşık 1960 yıllardan itibaren başlamakta olup 1. Organize sanayi bölgesi kuruluşu 1969 yılıdır. 1960 yıllardan itibaren günümüze kadar sanayileşme Gaziantep ilimizde hız kazanarak sürekli bir gelişim halindedir. Hâlihazırda Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi 5 bölgeden meydana gelmekte olup 6. Bölge için çalışmalar devam etmektedir. Ayrıca Gaziantep organize sanayi bölgeleri dışında serbest bölgede bulunmakta ve kentin gelişiminde önemli bir paya sahiptir. Önemli ulaşım bağlantıları çevresinde yer seçen organize sanayi bölgesi ve kullanımları İskenderun ve Mersin limanlarını, Gaziantep Havalimanını ve karayollarını ithalat ve ihracatta etkin bir şekilde kullanmaktadır. (Kaynak: <https://gaosb.org/tr/genel-sayfa/bolgeler/genel-bilgi-14.html>)



Harita 2: Gaziantep organize sanayi bölgesi haritası

Kaynak: <https://gaosb.org/tr/genel-sayfa/bolgeler/bolge-krokisi-17.html>

uqr

[Handwritten signature]

1.4. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK GÖSTERGELER

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan Gaziantep ili İstatistiki bölge birimi ayrımına göre Gaziantep, Adıyaman ve Kilis illerinden oluşan Düzey 2 TRC1 bölgesinde yer almaktadır. Türkiye İstatistiki Kurumu verilerine göre demografik, sosyal ve ekonomik gösterilerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Tablo 1: Gaziantep İli, demografik, ekonomik ve sosyal göstergeler tablosu

Gösterge	Gaziantep	Türkiye
Nüfus Büyüklüğü (2023)	2.164.134 kişi	85.372.377 kişi
Nüfus Yoğunluğu (2023)	312 kişi/km ²	111 kişi/km ²
Nüfus Artış Hızı (2023)	% 4,7	% 1,1
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı (2023)	%56	% 46,3
Toplam Doğurganlık Hızı (2022)	2,39 çocuk	1,62 çocuk
Kaba Doğum Hızı (2022)	% 18,5	% 12,2
Kaba Ölüm Hızı (2022)	% 4,1	% 5,9
İthalat (2023)	7.085.582 (bin \$)	361.761.675 (bin\$)
İhracat (2023)	10.501.246 (bin\$)	255.437.723 (bin\$)
Yüzbin Kişi Başına Hastane Yatak Sayısı (2021)	312 yatak	301 yatak
İlkokulda Öğretmen Başına Öğrenci Sayısı (2022-2023)	24 öğrenci	18 öğrenci
Bitkisel Üretim Değeri (2021)	5.530.439 (bin TL)	306.373.402 (bin TL)
Hayvansal Ürünler Değeri (2020)	540.994 (bin TL)	108.598.173 (bin TL)
Kişi Başına Toplam Elektrik Tüketimi (2021)	4281 kWh	3386 kWh
Kişi Başına Günlük Atık su Miktarı (2022)	196 lt/kişi	197 lt/kişi
Bin Kişi Başına Otomobil Sayısı (2023)	132 oto	178 oto
Konut Satış Sayısı (Toplam) (2023)	32.260 konut	1225.926 konut

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

1.5. GAZİANTEP'İN GELİŞMİŞLİK DURUMU

Gaziantep ili Güneydoğu Anadolu Bölgesi içerisinde yer alan iller arasında gelişmişlik düzeyi en üst düzeyde olan illerden biridir. Bulunduğu coğrafya ve konumu itibariyle aynı zamanda önemli ulaşım bağlantılarına sahip olması nedeniyle önemli sanayi kuruluşlarını barındırmaktadır. Rekabetçilik ve yenilikçilik göstergeleriyle ilin ülke ekonomisinde önemli bir yeri bulunmaktadır. Ülkemizin önemli sanayi kentleri arasında yer almasından dolayı bölge ve çevre iller için önemli göç odaklarındandır.

2. TARİHSEL GELİŞİM

2.1. GAZİANTEP'İN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MEKÂNSAL YAYILIMI

Gaziantep, Kalkeolitik çağa kadar uzanan 5.000 yıllık geçmişe sahiptir. İlk uygarlıkların kurulduğu, Anadolu Mezopotamya ve Mısır'ı birbirine bağlayan İpek Yolu'nun kavşağında yer alan kent, tarih boyunca bölgesel ticaret merkezi olma özelliğini günümüze kadar korumuştur. Gaziantep yöresinde adı bilinen ilk yerleşim merkezi M.Ö. 4000 yıllarında Dülük Köyü'nde (Dölükhenus) kurulmuştur.

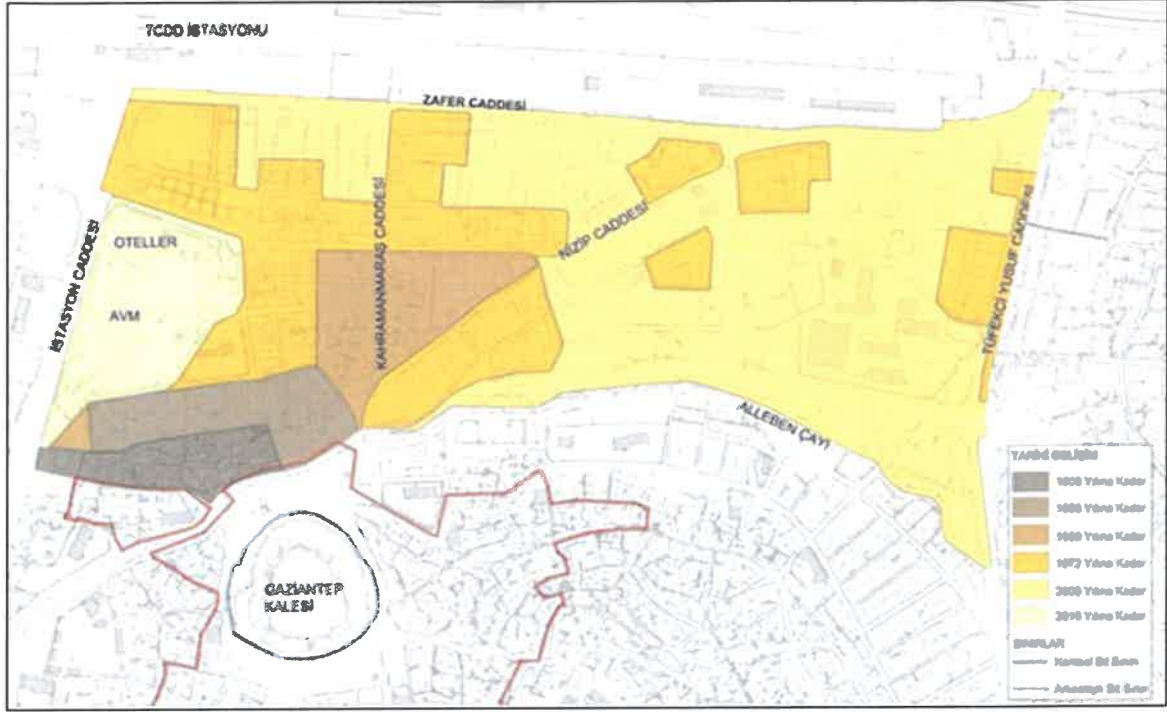
15. yy başlarında bugünkü yerleşim alanında kurulmuş, yönetim merkezi Dülük'ten Gaziantep'e taşınmıştır. 1950'li yıllardan sonra, kentteki yapısal değişiklikler ve özellikle kente gelen göçler ve gecekondu yerleşim alanları kent makro formunu biçimlendirmiştir. Yerleşimin Güney ve kuzeydeki yamaçlara (Karşıyaka ve Düztepe Mahalleleri) kent çevresine yayılmıştır. Yüksek gelir grubu kentin batısındaki planlı alanda bahçeli evler ve apartman tipi yapılaşmaya yönelmiştir. (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu)

2.2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ

Planlama Alanı Gaziantep Kalesi ile Tren Garı arasındaki bölgeyi kapsamaktadır. Gaziantep Kent Merkezinin çeperinde yer alan bu bölge, kentin büyümesi ve çevresinde yayılmasına bağlı olarak gelişmiş ve yapılaşmıştır. Gaziantep tarihte kalenin çevresinde gelişme göstermiş olup, 17. yy'da kentsel yerleşime Alleben Irmağının kuzeyine yayılmıştır. Bu bölge günümüzde organik dokuda geleneksel yapıların yer aldığı kentsel sit alanının bir parçası durumundadır. Geleneksel organik doku 1938'lere kadar yayılmıştır. Günümüzde ağırlıklı konut ve bazı ticaret kullanımlarının yer aldığı bu bölge kısmen Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1935 H. Jansen planında istasyona kadar olan bölge konut alanı olarak planlanmış, Alleben Irmağı çevresi yeşil alan, demiryolu çevresi Sanayi Alanı olarak ayrılmıştır. Planlama alanının doğusu Gaziantep'in eski sanayi bölgelerinden biridir. 1935 Y. Mimar K. Söylemezoğlu ve K. Ahmet Aru planında, günümüz mekan oluşumuna ve uygulamalara esas olan yerleşim şeması planlanmıştır. Buna göre İstasyon Caddesi ile K. Maraş Caddesi arasındaki bölge mevcut ve gelişme konut alanı, bölgenin doğusu, sanayi alanı olarak gelişmiştir.

1974 Ş. Plancısı Z. Can ve 1990 Ş. Plancısı O. Aldan planlarında da kullanım kararları korunmuştur. Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli NİP'te MİA dönüşüm alanı olarak planlıdır. 1/5.000 Ölçekli NİP ve 1/1.000 İmar Planında konut-sanayi kullanımı devam etmiştir. Tarihi gelişim haritasından da izleneceği gibi, 1972'ye kadar planlama alanının batısı önemli ölçüde

konut olarak yapılaşmış, doğu bölgesinde sanayi tesisleri kurulmaya başlamıştır. Planlama alanının doğusunda 1972-1990 arasında sanayi tesisleri gelişmiştir. Batısı genelde konut, doğusu sanayi kullanımında olan alanda son dönemde, ticaret ve sanayi-depolama tesislerinin satış ve sergileme yerleri, vb. ticarete dönüşüm eğilimleri gözlenmektedir.



Harita 5: Planlama alanının tarihi gelişim haritası

3. DOĞAL YAPI

3.1. İKLİM

Gaziantep İli'nde iklim, Akdeniz ve Doğu Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş iklimi özelliği göstermekle birlikte il daha çok Akdeniz ikliminin etkisindedir. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisinde olduğundan 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 440 °C, en düşük sıcaklık ise -17,50 °C'dir. İl'in batısındaki İslâhiye ve güneyindeki Oğuzeli İlçesi ile güneydoğusundaki Nizip İlçesi'nde Akdeniz iklimine yakın bir iklim tipi egemendir. Buna karşın, İl'in kuzeydoğusundaki Sof Dağları ve Gaziantep Platosu'nun yüksek kesimlerinde yer alan Araban ve Yavuzeli ilçeleri ise daha sert bir iklimin etkisi altındadır.

Gaziantep İli'nin 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 step alanının batısındaki Gaziantep il toprakları stepin asıl çekirdek alanı ile Akdeniz ikliminden etkilenen yağışlı kıyı şeridi arasına sıkışmıştır.

Yaz aylarında, gün içerisindeki basınç farklılığı nedeniyle Nur Dağları üzerinden doğuya doğru, Nisan ayında başlayarak Ağustos ayı sonlarına kadar devam eden özellikle öğleden sonra etkili olan yerel rüzgâr günlük hayatı etkiler.

Gaziantep'te en sıcak ayın Temmuz ayı olduğu ve en soğuk ayın ise Ocak ayı olduğu görülür. Uzun yıllar ortalamasına göre en yüksek sıcaklık 38.88 °C ile ağustos ayında gerçekleşmiştir. En düşük sıcaklık ise -5.76 °C ile şubat ayında gerçekleşmiştir. Uzun yıllar ortalama sıcaklık değerleri Gaziantep merkezde 14,5 °C, İslahiye de ise 16,7 °C'dir. Ortalama sıcaklık değerleri de batıdan doğuya azalmaktadır. Ortalama en yüksek sıcaklık temmuz ve ağustos, en düşük sıcaklık ise ocak ayında olmaktadır. Gaziantep 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.

Gaziantep meteoroloji istasyonunun 32 yıllık verilerine göre yılın hâkim rüzgârı güney batı (lodos) rüzgârlarıdır. Kış mevsiminde Gaziantep yöresi Doğu Anadolu üzerinde yerleşen antisiklon sahasından, İskenderun Körfezindeki siklon sahasına doğru akan hava hareketlerinin etkisinde kalır. Bu nedenle Gaziantep yöresinde kış aylarında 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.

Nisan ayında Gaziantep yöresi, Doğu Akdeniz'den Basra Körfezi civarı ile Belüciistan siklon muntikalarına doğru gitmekte olan hava akımları tesiri altındadır. Batı tarafındaki hava akımları yaz aylarında sıcaklık getirir.

Gaziantep'te bulutlu günlerin yoğun olarak yaşandığı aylar bahar aylarıdır. Uzun yıllar verilerine göre en fazla bulutlu gün tespit edilen aylar Nisan ve Mayıs ayları olarak belirlenmiştir. Gaziantep İl'inde ortalama güneşlenme süresi en fazla 9,6 saat ile Temmuz ayında gerçekleşmektedir. Güneşlenme süresinin en az olduğu ay ise 3,3 saatlik ortalama ile Aralık ve Ocak aylarıdır.

İlde en fazla nem % 97 ile Şubat ayında gerçekleşmiştir. En az nem kaydedilen ay ise % 17,77 değeri ile Temmuz ayıdır. Dönemsel olarak değerlendirildiğinde kış ayları Ekim-Mayıs döneminde nem oranı göz önüne alındığında en kurak dönem olan Haziran-Ağustos dönemi nem oranının en aza düştüğü dönemdir.

En fazla yağış Aralık ve Ocak aylarında olmaktadır. En az yağışın düştüğü dönem Mayıs-Eylül dönemidir. Uzun yıllar ortalamasına göre en fazla yağış Aralık ayında 258,9 kg/m² olarak gerçekleşmiştir. En az yağış 0,1 kg/m² ile Temmuz ayında gerçekleşmiştir.

İlçeler itibarıyla değerlendirildiğinde: İlde uzun yıllar yağış ortalaması en az yağışın 328.2 mm ile Karkamış'ta en fazla yağışın 840,0 mm ile İslahiye'de olduğu Gaziantep il genelinde ortalama 569.27 mm'dir. Aylık en yüksek yağış Aralık, en düşük yağış ise Temmuz ayında görülmektedir.

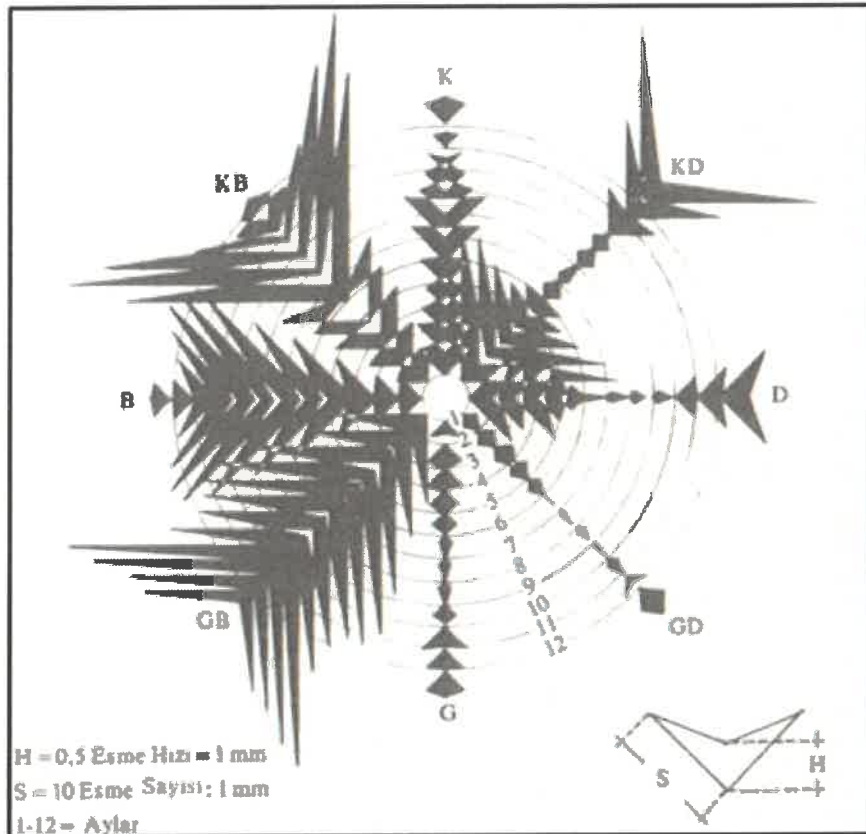
İl içindeki farklı meteoroloji istasyonlarının verileri incelendiğinde, yıllık ortalama yağış miktarlarının batıdan doğuya ve kuzeyden güneye doğru belirgin bir azalma gösterdiği belirlenmiştir. Yıllık ortalama yağış miktarları, merkezde 574 kg/m², İslahiye'de 850,7 kg/m², Oğuzeli'nde 465,1 kg/m², Nizip'te 464 kg/m²'dir.

İlde yıllık ortalama kar yağışlı gün sayısı Merkez'de 6,2, İslahiye ve Oğuzeli'nde 2,8, Nizip'te 2,2'dir. Karla örtülü ortalama gün sayısı Merkezde 11,9, Oğuzeli'nde 5,5, İslahiye'de

Wn



İlin batı, kuzeybatı ve kuzeydeki yüksek ve dağlık kısımlar ise en fazla yağışın düştüğü yerlerdir. Yağış miktarı doğuda Fırat Nehrine, güneyde Suriye sınırına doğru azalır. İlde her yıl düşen yağış çok istikrarsızdır. Bir yıl artan yağışın diğer yıl yarıdan aşağıya düştüğü çok olmuştur. Üst üste kurak geçen yıllara da rastlanır. (Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Nazım İmar Planı Raporu)



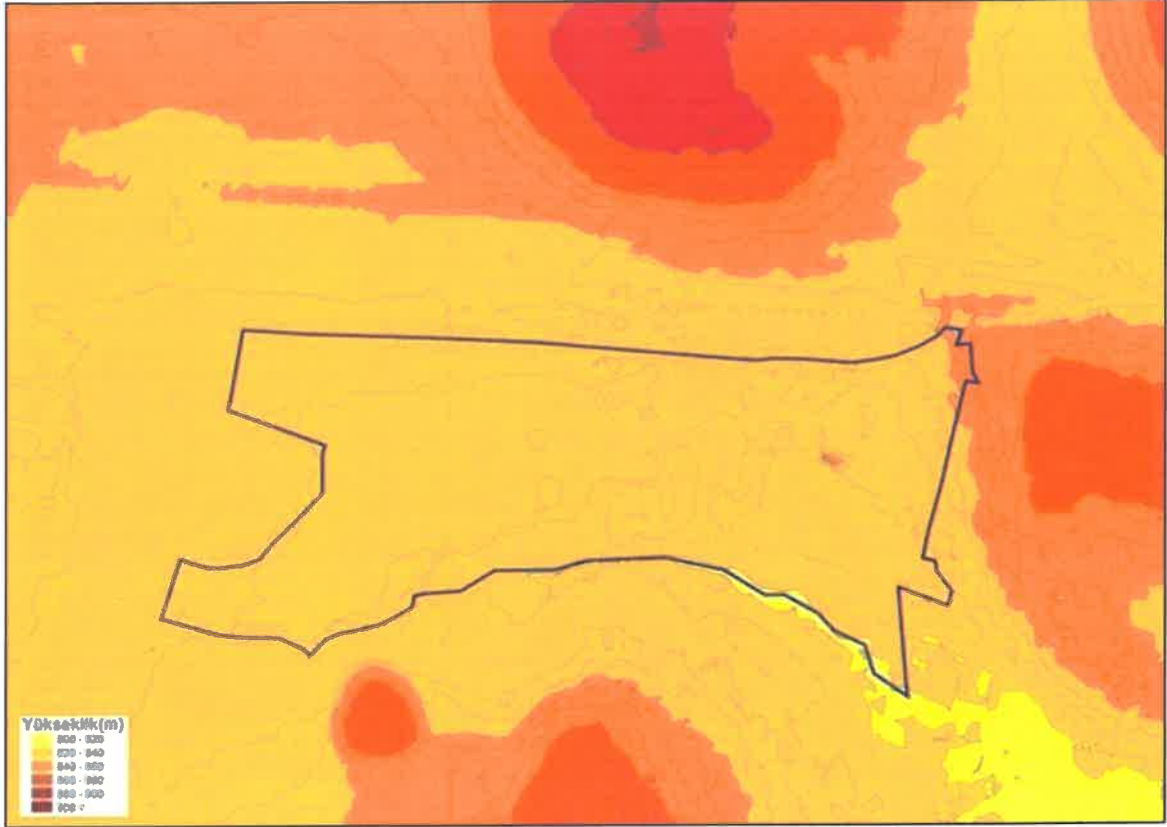
Şekil 4: Gaziantep rüzgâr gülü

3.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFİK YAPI

Gaziantep Kenti, Torosların Güneydoğu Anadolu bölümünün güneyindeki plato üzerinde yer almaktadır. İlin batısına uzanan Sof Dağları, Fırat Vadisine doğru, alçalarak plato ve ovalık alanları oluşturur. İnceleme alanı genel morfolojik özelliği ise düzlük durumdadır. Yükseklik değerleri ise 832 metre ile 843 metre arasında değişiklik göstermektedir.

Şehri merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 850 metredir. En yüksek tepeleri 1429 metre ile Kepekçi ve 1250 metre ile Sarıkaya dağı, Sam ve Sülük tepeleridir. Kentin doğusunda

Oğuzeli ve Barak ovaları yer almaktadır. İlin batısında ise %0-15 arasında eğimli alanlar oldukça fazladır. (Kaynak: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu)



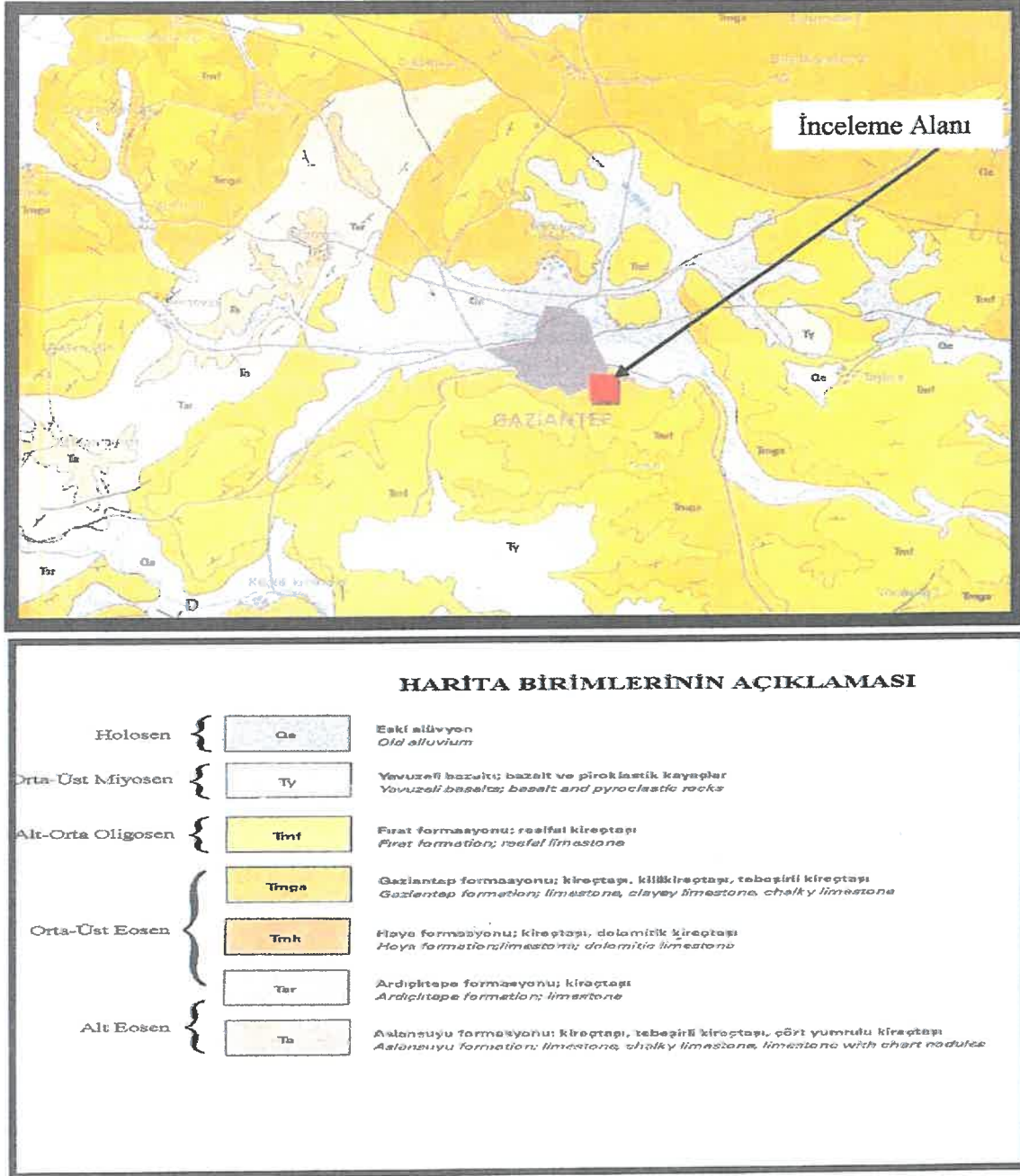
Harita 6: Planlama alanı topografya analizi

ws



3.3. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPISI

İnceleme alanından yapılan sondaj çalışmaları sonucunda 2,70-13,50 metre kalınlığında koyu kahve killi alüvyon birim yer almaktadır. Birimler sonrasında Gaziantep formasyonu olarak adlandırılan krem bej renkli kalın tabakalı bol kırıklı killi kireçtaşı birimi görülmüştür. Yapılan temel sondaj çalışmaları sonucunda iki litoloji ayırt edilmiştir. (Kaynak: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu)



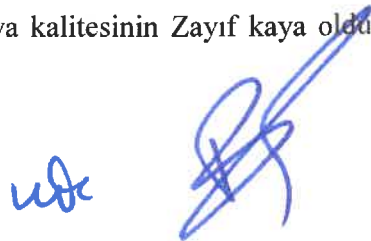
Harita 7: İnceleme Alanı Jeoloji Haritası

Kaynak: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Önerileri

Planlama alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna ait sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

1. Bu çalışmanın amacı; Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından “İstasyon kentsel dönüşüm projesi” kapsamında Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Yaprak, Çakmak, Karaoğlan Mahalleleri, Yenimahalle ve Tüfekçi Yusuf bulvarında N38C-18C-1A, N38C-18C-1B, N38C-18C-1C, N38C-18C-1D, N38C-18C-2A, N38C-18C-2B, N38C-18C-2C, N38C-18C-2D, 1/1000 ölçekli 8 paftadan, N38C18C nolu 1/5000 ölçekli tek paftadan oluşan ve yaklaşık 58 hektarlık alanın jeolojik-jeoteknik, jeofizik, hidrolojik ve jeomorfolojik özelliklerini belirlemek, doğal afet risklerini değerlendirmek ve yerleşime uygunluk durumunu belirlemek amacıyla, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’nin isteği üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge eki format-3 göre İmar Planına Esas Jeolojik, Jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında yapılan temel sondaj kuyularında 2,70-13,50 m. değişen kalınlıkta koyu kahve renkli killi Alüvyon birim (Qa) birim yer almaktadır. Bu birimin altında temel birim sarımsı-bej renkli killi/tebeşirli kireçtaşı olarak tanımlanan Gaziantep Formasyonu gözlenmiştir. Gaziantep Formasyonu olarak tanımlanan birim çatlak, kırık, fissür, yarık gibi yapısal unsurlar yer yer gözlenmekte olup bu özellikler devamlılığı olmayan ve düzensiz yönelmelidir. Bu durum sondaj loglarında detaylı olarak verilmiştir.
3. İnceleme alanı genel morfolojik özelliği düz durumdadır. Eğim değeri arazinin genel durumu %0-5 arasında olduğu ve eğim yönlerinin kuzeyden güneye doğru olduğu gözlenmiştir. Bölgenin genel jeolojisi ve inceleme alanının jeolojisi ışığında, (Qa) Alüvyon birim ve temel birim olan Gaziantep Formasyonu ile belirlenmiş olup 1/1000’lik ölçekte jeoloji haritaları yapılmıştır.
4. İnceleme alanı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yayınlamış olduğu “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına” göre 3. dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Her Türlü Yapılaşmada Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınlamış olduğu “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
5. İnceleme alanında bulunan aktif Alleben Deresi için planlama öncesi taşkın yönünden DSİ’den görüş alınmalıdır.
6. Laboratuar deneyleri ve gözlemler sonucunda; tek eksenli basınç deneyi (kgf/cm²) sonucuna göre çok düşük dayanımlı, RQD değerlerine göre kötü kaliteli ve RMR puanlamasına göre ise kaya birimler IV. Sınıf ve kaya kalitesinin Zayıf kaya olduğunu



ortaya çıkarmıştır. Zemin Grubu(B), Yerel Zemin Sınıfı Kireçtaşı için (Z2)'dir. Spektrum Karakteristik Periyodu Kireçtaşı için ise ($T_a=0.15$ sn $T_b=0.40$)

Ancak uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin özellikleri çıkarılmıştır. Bu nedenle bu çalışma parsel bazında zemin etüd raporu olarak kullanılamaz. Bu değerlerin parsel bazında zemin etüdünde yeniden belirlenmesi gerekir.

7. Yapılan çalışmalar; 12 profil üzerinde Mas-w, 8 adet mikrotremör ölçüm yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucu ; V_p , V_s (m/sn) dalga hızları ve Zemin hakim titreşim periyodu (T_0)

SERİM ADI	T.N	V_p (m/sn)	V_s (m/sn)	h (m)	V_p/V_s	ρ (gr/cm ³)	ν	Gmax (kg/cm ²)	Ed (kg/cm ²)	K (kg/cm ²)	Zb	V_{s30} (m/sn)	Frm.
Masw-1	1	1718	382	2	4.5	1.99	0.47	2903	8558	54863	1.6	493	Kireçtaşı
	2	1859	515		3.61	2.03	0.46	5384	15704	62975			
Masw-2	1	1512	202	2	7.49	1.93	0.49	787	2346	43072	1.7	391	Kireçtaşı
	2	1849	504		3.67	2.03	0.46	5156	15054	62526			
Masw-3	1	1765	428	2	4.12	2.01	0.47	3681	10813	57706	1.7	419	Kireçtaşı
	2	1790	451		3.97	2.01	0.47	4088	11986	58951			
Masw-4	1	1783	444	2	4.02	2.01	0.47	3962	11624	58616	1.7	459	Kireçtaşı
	2	1821	479		3.8	2.02	0.46	4634	13557	60804			
Masw-5	1	1765	428	2	4.12	2.01	0.47	3681	10813	57706	1.6	501	Kireçtaşı
	2	1865	518		3.6	2.03	0.46	5446	15892	63345			
Masw-6	1	1749	413	3	4.23	2	0.47	3411	10031	56631	1.7	447	Kireçtaşı
	2	1818	476		3.82	2.02	0.46	4576	13391	60661			
Masw-7	1	1719	387	2.5	4.44	1.99	0.47	2980	8780	54829	1.9	388	Kireçtaşı
	2	1734	400		4.34	2	0.47	3200	9420	55869			
Masw-8	1	1635	311	2.5	5.26	1.97	0.48	1905	5643	50121	1.8	408	Kireçtaşı
	2	1800	460		3.91	2.02	0.47	4274	12523	59748			
Masw-9	1	1550	234	2.88	6.62	1.94	0.49	1062	3161	45192	1.9	329	Kireçtaşı
	2	1744	411		4.24	2	0.47	3378	9935	56326			
Masw-10	1	1609	290	2.5	5.55	1.96	0.48	1648	4888	48544	1.5	480	Kireçtaşı
	2	2058	652		3.16	2.08	0.44	8842	25539	76306			
Masw-11	1	1677	346	3	4.85	1.98	0.48	2370	7004	52523	1.6	464	Kireçtaşı
	2	1922	572		3.36	2.05	0.45	6707	19469	66785			
Masw-12	1	1877	527	3	3.56	2.04	0.46	5665	16510	64317	1.2	694	Kireçtaşı
	2	2258	876		2.58	2.13	0.41	16345	46139	86805			

P ve S hızlarına bağlı olarak hesaplama

8. Arazide alınan mikrotremör ölçümleri Gopsy programı ile elde edilmiştir. Değerlendirme sonucu hesaplanan parametreler aşağıdaki tabloda elde edilen veri ve frekans eğrileri ekte verilmiştir.

Ölçü No	Periyot(sn) To	Ta(sn)	Tb(sn)
MT-1	0.17	0.11	0.25
MT-2	0.15	0.10	0.22
MT-3	0.13	0.08	0.19
MT-4	0.14	0.09	0.21
MT-5	0.17	0.11	0.25
MT-6	0.14	0.09	0.21
MT-7	0.14	0.09	0.21
MT-8	0.16	0.10	0.24

Tabloda görüldüğü üzere alınan ölçümler sonucu, zemin hakim titreşim periyodu (T_0); 0.13-0.17 sn arasında değişmekte olup, ortalama olarak $T_0 = 0.15$ sn olarak hesaplanmıştır.

9. Sismik tehlike değerleri ve bunların dönüş periyodları 1990-2017 yılları arasında meydana gelmiş, magnitudü 4.5-7.0 arasında olan depremlerin % olarak analizleri yer almaktadır. Görüldüğü üzere; çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 6 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin dönüş periyodu 107 yıl olarak görülmektedir. Bu analiz sonucunda bölgenin sismik aktivitesinin düşük olduğu dönüş periyodlarının uzun aralıklı net olarak görülmektedir. İvme değerlendirmesi sonucunda tehlike düzeyinin düşük seviyede olduğu görülmektedir.
10. Yürütülen araştırmalar sonucunda elde edilen jeolojik, hidrojeolojik parametrelerin ışığından inceleme alanında 2 farklı yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir.
 - Uygun Alanlar 2(UA-2) Kaya Ortamlar
 - Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Olmak üzere iki farklı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış olup 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları düzenlenmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) Kaya Ortamlar:

Gaziantep Formasyonunun yayılım gösterdiği morfolojik ve jeolojik özellikleri itibariyle heyelan, çığ düşmesi, çökme, kaya düşmesi, su baskını ve benzeri doğal afet riski taşımayan, mühendislik problemleri bulunmayan ve topografik olarak eğimin %0-5'nin olduğu alanlar yerleşim açısından "**UYGUN ALAN**" olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "**UA-2**" sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlardaki temel tipi, temel derinliği ve temel taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile karstik boşluk durumu zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemleri Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1) Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında killi çakıllı ince taneli alüvyon biriminin olması nedeni ile bu bölgeler yerleşime uygunluk haritasında “mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasından (ÖA-5.1) simgesi ile gösterilmiştir.

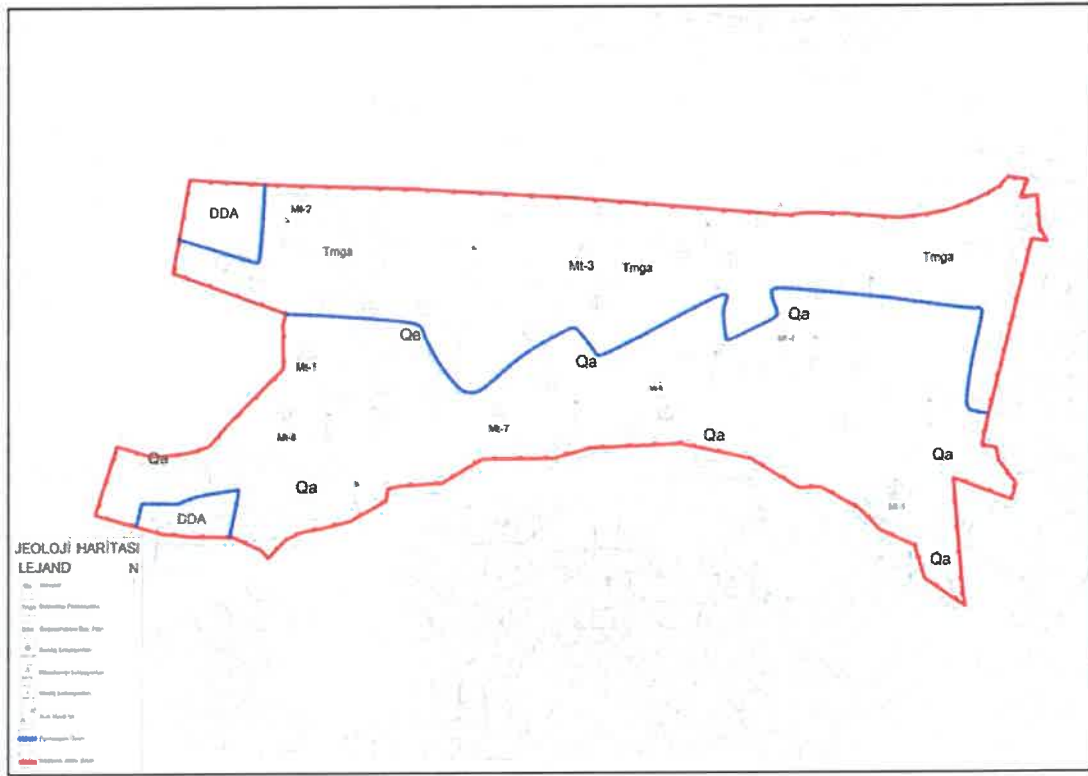
Planlama aşamasında; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda,

- Bina önem katsayısı daha düşük binaların az veya orta katlı ve az yoğunluklu olarak planlanması önerilir. Planlama aşamasında “parşel bazında yapılacak çalışmalar” için yapılan öneriler plan notu olarak belirtilmelidir.
- Birimi meydana getiren malzemeler içerisinde killi birimlerin çokluğu dikkate alınmalı, yapılaşma öncesi parşel bazında yapılan zemin etütlerinde şişme ve oturma hesaplamalarının yapılması ve gerekli ise zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikler derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, büyük boyutlu kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb. uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda, zemin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılan zemin etüt çalışmaları soncuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapılaşma esnasında her bir yapı için; yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemi mutlak suretle yapılmalıdır.
- Parşel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Temel alan kazı şevleri vs. atmosferik koşullara uzun süre maruz kalacak şekilde açık bırakılmamalı, şevler istinat duvarları ile desteklenmeli, inşaat aşamasına çabuk geçilmelidir.

Bu alanlarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

11. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılaşmada “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aynen uyulmalıdır.

12. Tüm bu veriler ışığında çalışma alanının tamamında yapılaşmalar sırasında 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmî Gazete ile değişik “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” gereğince parsel bazında zemin etüt raporu yaptırılması zorunlu olup zemin etütlerinin bayındırlık ve iskân bakanlığının 10.08.2005 tarih ve 815 sayılı “Bina Ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına” uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenilmeli.
13. Bu çalışma imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt olup, imar planına altlık oluşturmak amacıyla yapılmıştır. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. (Kaynak: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu)



Harita 8: Planlama alanına ait jeoloji haritası

Kaynak: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

4. NÜFUS, DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

4.1. NÜFUS GELİŞİMİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göre Gaziantep İli 2023 nüfusu 2.164.134 kişi olup, Büyükşehirler içinde 9.sırada yer almaktadır. 2012’de 6360 nolu kanun ile Büyükşehir Belediye sınırları İl sınırlarına genişletilmiştir.

Gaziantep, göç alan ve nüfusu hızlı artan bir kenttir. İl geneli nüfus yıllar itibariyle sürekli artış göstermiştir. İl bütünü nüfus artış hızı 2023 yılında ‰ 4,7’ iken Şehitkamil ilçe nüfusu 2023 yılı artış hızı ‰ 11,6’dır.

İl bütünü ve planlama alanı ilçesine ait nüfus gelişimine ait tablo aşağıda yer almaktadır.

Tablo 2: Gaziantep il bütünü yıllara göre nüfus değişim tablosu

YILLAR	NÜFUS	NÜFUS GELİŞİM İNDEKSİ
1980	808697	100
1985	966490	120
1990	1140594	141
2000	1285249	159
2005	1478480	183
2010	1700763	210
2015	1931836	239
2023	2164134	263

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Tablo 3: Şehitkamil ilçesi yıllara göre nüfus değişim tablosu

YILLAR	NÜFUS
2007	558821
2010	626913
2015	726831
2023	867193

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

ws



Tablo 4: Nüfusun ekonomik ve demografik özellikleri tablosu (Şehitkamil-Gaziantep-Türkiye)

Toplam Nüfus	867193
Erkek Nüfus (2023) (Şehitkamil)	438510 kişi
Kadın Nüfus (2023) (Şehitkamil)	428683 kişi
Cinsiyet Oranı (Erkek N./Kadın N.) (2023) (Şehitkamil)	438510/428683=1.02
Kaba Doğum Hızı (Gaziantep) (2022)	%18,5
İşsizlik Oranı (Türkiye) (2024)	%8,6 (2024/4 ay)
İstihdam Oranı (15+) (Türkiye) (2023)	%48,3
İşgücüne Katılma Oranı (15+) (Türkiye) (2023)	%53,3
Net Okullaşma Oranı Ortaokul (2022) (Gaziantep)	%90,71
Net Okullaşma Oranı Ortaöğretim (2022) (Gaziantep)	%85,29
Net Okullaşma Oranı İlkokul (2022) (Gaziantep)	%94,58
Net Okullaşma Oranı İlköğretim (2022) (Gaziantep)	%95,66

Kaynak: Türkiye istatistik kurumu

4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUSU

Planlama alanı Şehitkâmil ilçesi, yaprak ve çakmak mahallelerini içerisinde yer almaktadır.

Tablo 5: Mahallelerin 2023 yılı nüfusları tablosu

Mahalle	Nüfus
Yaprak Mahallesi (yaprak ve çakmak mah.)	3749

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yapılan tespitlere göre planlama alanında 1159 bina bulunmakta olup 720'si konut, 179'u konut ticaret kullanımındadır. Yaklaşık nüfus ise 4015'dir.

57

5. PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMALARI VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

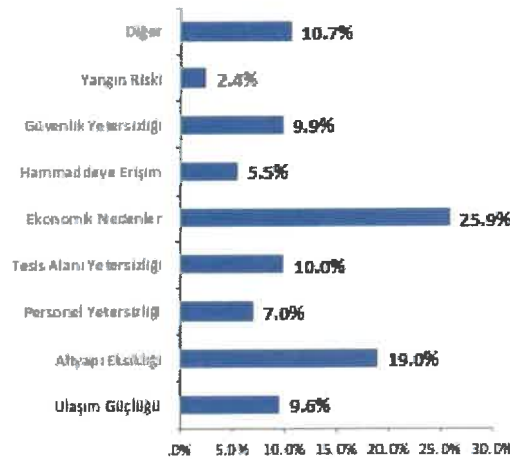
5.1. ÇEVRE KİRLİLİĞİ VE ANKET ÇALIŞMALARI

5.1.1. SANAYİ ATIKLARI VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ

İşletme türleri incelendiğinde ağırlıklı olarak deri, plastik, mermer ve un işletmelerine ait fabrika- imalathaneler bulunmaktadır. Sanayi Alanı hem konut bölgesine hem de şehir merkezi denilen yaşam alanlarına yakınlığı ile üretilen atıkların, sanayi ürünlerinin (boya, asit, kimyasallar, yağlar vs.) yayılması ile şehir sağlığını tehdit etmektedir. Konut ve ticaret amaçlı fonksiyonların geliştirilmesi, sosyal ve teknik altyapının, kalite ve standartlarının düzenlenmesi, insan sağlığı ilkelerine uygun yaşam alanları üretilmesi, imalathane ve üretim işletmelerinin modern sanayi sitelerine taşınarak ile kentsel yaşam alanı oluşturulması gerekmektedir.

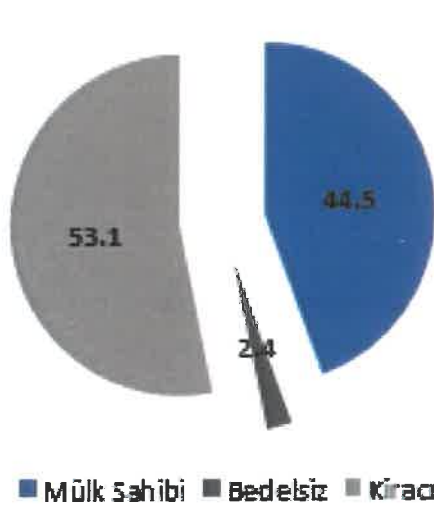
5.1.2. SANAYİ İŞLETMELERİ ALTYAPI YETERSİZLİĞİ

Şehir içinde kalmış, 1000'in üzerinde Ayakkabı, Plastik, Mermer, İnşaat gibi farklı sektör, 350 civarı yapıda hizmet vermektedir. Bu işletmelerin lojistik (Mal yükleme, indirme), pazarlama ve üretim faaliyetlerini verimli bir şekilde yapmaları mevcut durumdaki altyapı eksikliklerinden mümkün olmamaktadır. Yapılan anketlerde işletmelerin ekonomik yetersizlikten sonra 2. öncelikli sorunları arasında altyapı ve lojistik sorunudur.



Grafik 1: Sanayi bölgesi öncelikli sorunlar grafiği

İşletmelerin mülk sahipliği profili incelendiğinde, %53 Kiracı, %44,5 gibi bir oran görülmektedir. %53 kiracı olması durumu incelendiğinde ise, işletme sahipleri zaman içinde modern organize sanayi sitelerinden mülk edinerek işletmelerini taşımış, riskli alan içindeki mülklerini ise kiraya vermişlerdir. Kiralanarak kullanılan işletmeler ise daha küçük kira bedeli, denetlenmeyen kayıtsız insan kaynağı kullanımı, üretim kalitesinden çok ucuz üretim arayan küçük işletmelerdir. Kalan %44 'lük kısım ise Un fabrikaları, uzun yıllardır bölgeden ayrılma ihtiyacı duymamış veya maliyetine katlanmak istemeyen grup olduğu düşünülmektedir. Buradan çıkan sonuç ise denetimi ve kontrol edilebilir bir bölgede bu işletmelerin sağlıklı üretim yapmaları sağlanması gerekliliğidir.

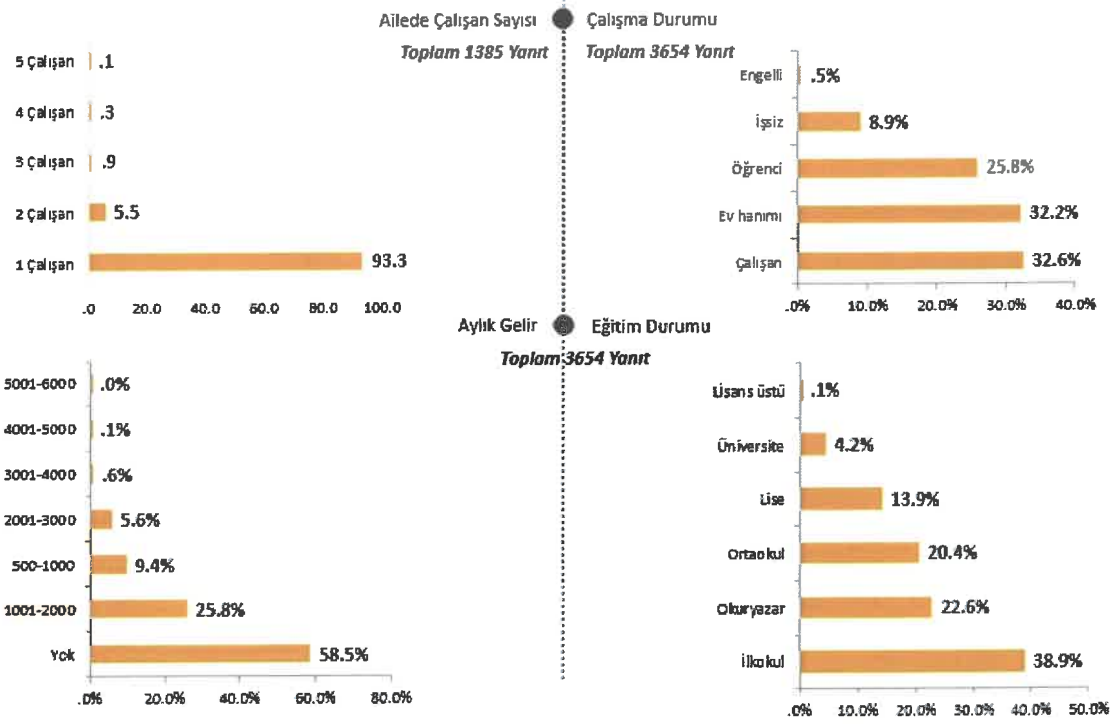


Grafik 2: Mülkiyet durum grafiği

5.1.3. SOSYAL YAPI

Bölgenin konut bölgesindeki kesimi ekonomik anlamda düşük gelir grubuna sahip vatandaşların yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Şehrin sürekli gelişmekte ve büyümekte olması ile birlikte geline nokta, bölgede yaşayan vatandaşların kentin diğer bölgelerinden ekonomik ve sosyal ayrışma seviyesi yıllar içinde artmıştır. Mekânsal biçimlenmeye müdahale yöntemlerinin geliştirilmesi ve toplumun ekonomik ve sosyal anlamda gelişmesini sağlamak amacıyla planlama çalışmalarının uygulanması gerekliliğini doğurmuştur.

ur



Grafik 3: Riskli alan hane halkı anketi grafiği

Bu bölgenin sürdürülebilir ve yaşanabilir hale getirilmesinin, mevcut ekonomik koşullar içinde, değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılmasının bölgenin çekiciliğini arttıracak gibi sosyal ve ekonomik açıdan da gelişmesini sağlayacağı düşünülmektedir.

Gerek dünya örnekleri gerekse ülkemizde uygulanmış olan kentsel dönüşüm çalışmaları incelendiğinde yerleşik nüfusun taşınmasına dayalı üst ölçekli projelerin ciddi sosyal ve ekonomik problemlere neden olduğu ve sürdürülebilir olmadığı görülmektedir. Bu noktada Belediyemizin hassasiyetle ele aldığı bir konu, kentsel dönüşüm uygulamalarımızın konut bölgeleri için; “YERİNDE DÖNÜŞÜM”, Fabrika ve İmalathane Bölgesi için ise “REZERV YAPI ALAN” planlaması yaparak modern organize bölgelerine oluşturulması ve işletmelerin bu alanlara taşınması şeklinde dönüşüm modeli olarak kurgulanmasıdır.

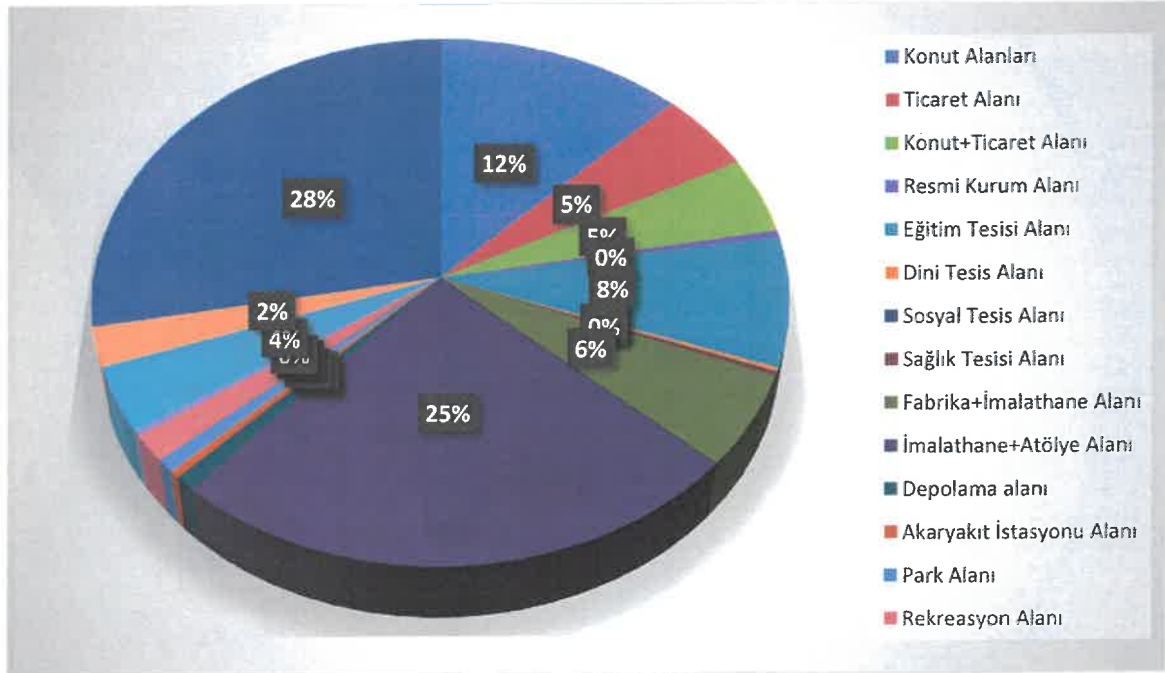
UŞU

RS

5.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE YOĞUNLUKLAR

Tablo 6: Planlama alanı ait arazi kullanım dağılımı tablosu

Kullanım	Alan (m ²)	Oran %	m ² /Kişi ⁽¹⁾
Konut Alanları	63170	12.49	15.73
Ticaret Alanı	24869	4.92	6.19
Konut+Ticaret Alanı	23732	4.69	5.91
Resmi Kurum Alanı	2440	0.48	0.61
Eğitim Tesis Alanı	40091	7.93	9.99
Dini Tesis Alanı	1108	0.22	0.28
Sosyal Tesis Alanı	468	0.09	0.12
Sağlık Tesis Alanı	1117	0.22	0.28
Fabrika+İmalathane Alanı	28589	5.65	7.12
İmalathane+Atölye Alanı	125629	24.85	31.29
Depolama alanı	4485	0.89	1.12
Akaryakıt İstasyonu Alanı	2253	0.45	0.56
Park Alanı	4104	0.45	1.02
Rekreasyon Alanı	8270	1.64	2.06
Harabe	17	0.003	0.004
Trafo	1913	0.38	0.48
Boş Alanlar	20073	3.97	5.00
Akarsu-Dere yatağı	12300	2.43	3.06
Yol+Otopark	140974	27.88	35.11
Toplam	505602	100.00	125.93



Grafik 4: Planlama alanı arazi kullanım dağılımı grafiği

W

Handwritten signature

Kullanımlara Göre İnşaat Alanları

- Konut İnşaat Alanı: 145.298 m²
- Ticaret İnşaat Alanı: 41.024 m²
- Sanayi, İmalat İnşaat Alanı: 483.922 m²'dir.
- Sosyal donatı alanı (Cami, Okul, Sağlık, Sosyal Tesis) inşaat alanı: 31.132 m²



Harita 11: Planlama alanı arazi kullanımı haritası

Nüfus Yoğunluğu

- Net nüfus yoğunluğu (4015 kişi/8.69 ha) 462 kişi/hektardır.

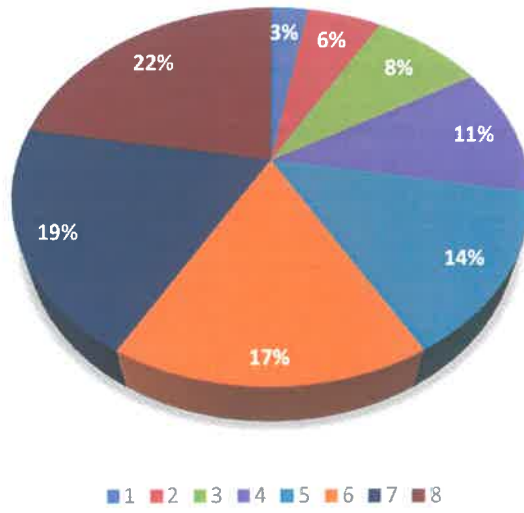
5.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI

Eğitim Tesisi: Planlama alanında Mehmet Akif Ersoy Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ve Münir Paşa İlköğretim Okulu yer almaktadır. 34.803 m² alana sahip lisede 2017 yılı itibarı ile derslik sayısı 50, öğretmen sayısı 171 öğrenci sayısı 2623'tür. 5287 m² alana sahip ilkokul ile birlikte kişi başına düşen eğitim tesisi alanı 5.71 m² olmaktadır.

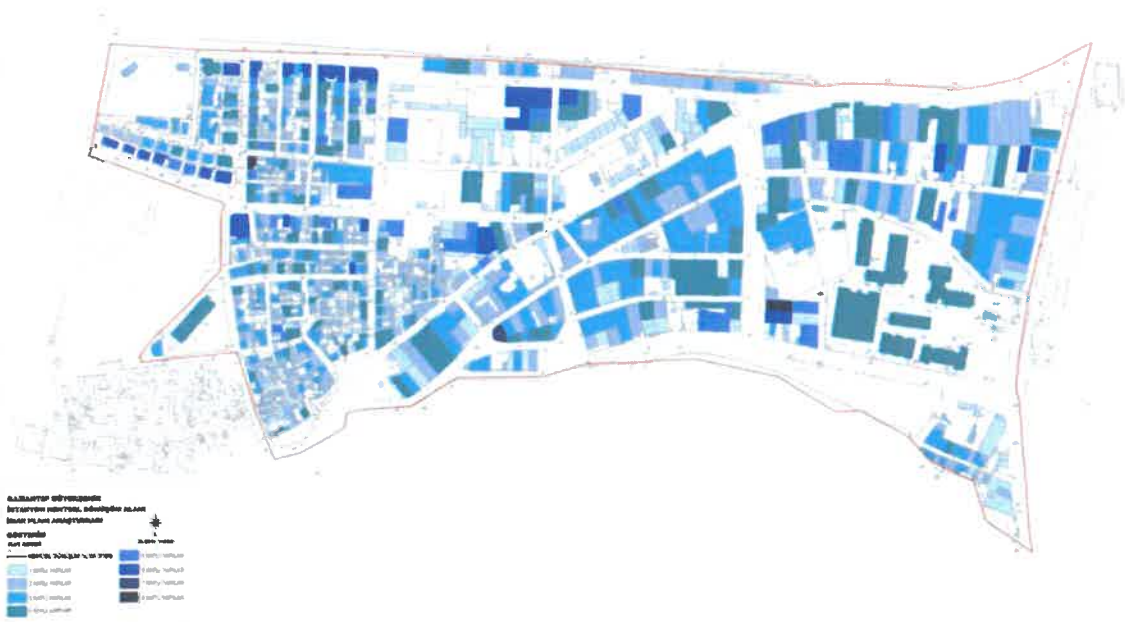
Dini Tesis: Planlama alanında 2 adet camii yer almakta olup, dini tesis alanları toplam 1108 m²'dir.

Park ve Rekreasyon Alanı: Planlama alanında 4104 m² park ve 8270 m² rekreasyon alanı yer almakta olup, kişi başına 1.94 m² açık ve yeşil alan düşmektedir.

W



Grafik 5: Planlama alanı kat adetleri grafiği



Harita 13: Planlama alanındaki yapıların kat adetleri haritası

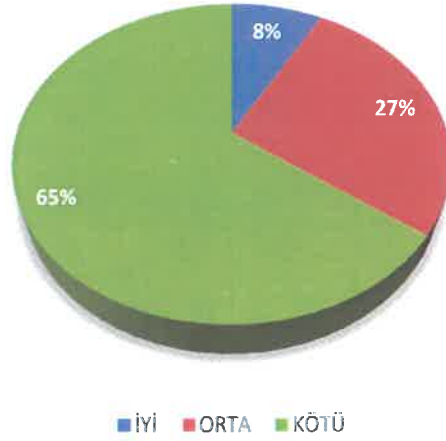
md

- **Yapı durumu**

Planlama alanında yer alan yapılar incelendiğinde yapıların %64.88'nin kötü, %27.01'nin orta ve %8.11'nin iyi durumda olduğu görülmektedir.

Tablo 8: Planlama alanı yapı durumu tablosu

YAPI DURUMU	ADET	%
İYİ	94	8.11
ORTA	313	27.01
KÖTÜ	752	64.88
TOPLAM	1159	100.00



Grafik 6: Planlama alanı yapı durumu grafiği



Harita 14: Planlama alanı yapı durumu haritası

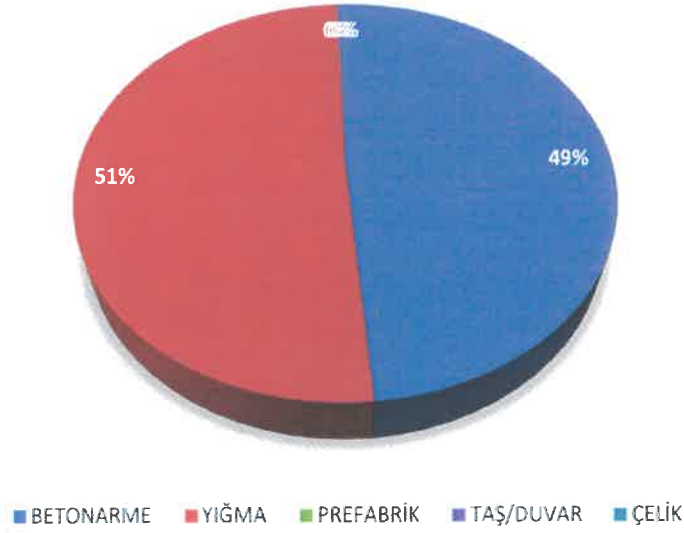
uon

- **Yapı strüktürü**

Planlama alanında yer alan yapılar incelendiğinde %50.73'ünün yığma, %48.58'inin betonarme, %0.35'inin taş/duvar, %0.26'sının çelik ve %0.09'unun prefabrik strüktüre sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 9: Planlama alanı yapı strüktürü durumu tablosu

YAPI STRÜKTÜRÜ	ADET	%
BETONARME	563	48.58
YIĞMA	588	50.73
PREFABRİK	1	0.09
TAŞ/DUVAR	4	0.35
ÇELİK	3	0.26
TOPLAM	1159	100.00



Grafik 7: Planlama alanı yapı strüktürü grafiği

ut

SS



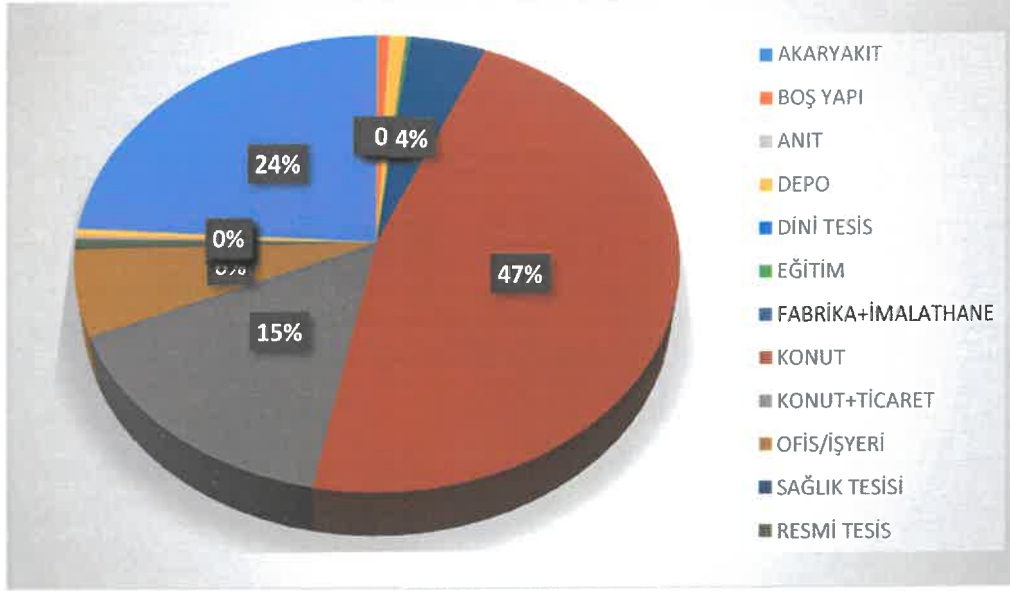
Harita 15: Planlama alanı yapı strüktürü haritası

- **Yapı kullanımı**

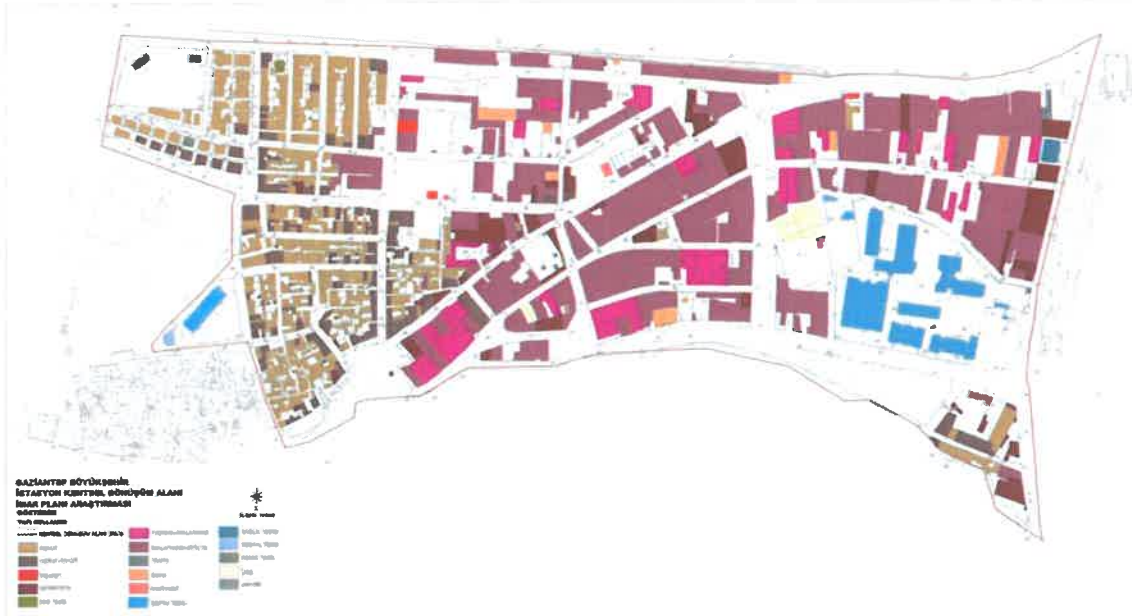
Planlama alanında yer alan yapıların incelendiğinde %46.68'inin konut, %23.99'unun imalathane+atölye, %15'inin konut+ticaret ve diğerlerinin olduğu görülmektedir.

Tablo 10: Planlama alanı yapı kullanımı tablosu

YAPI KULLANIMI	ADET	%	TABAN ALANI (m ²)
AKARYAKIT	1	0.09	187
BOŞ YAPI	7	0.60	3114
ANIT	1	0.09	37
DEPO	11	0.95	3196
DİNİ TESİS	1	0.09	202
EĞİTİM	2	0.17	13293
FABRİKA+İMALATHANE	51	4.40	17782
KONUT	541	46.68	42485
KONUT+TİCARET	179	15.44	19365
OFİS/İŞYERİ	71	6.13	17340
SAGLIK TESİSİ	1	0.09	611
RESMİ TESİS	7	0.60	659
SOSYAL TESİS	1	0.09	241
TRAFO	2	0.17	438
HARABE	1	0.09	17
TİCARET	4	0.35	679
İMALATHANE+ATÖLYE	278	23.99	100706
TOPLAM	1159	100.00	220352



Grafik 8: Planlama alanı yapı kullanımı grafiği



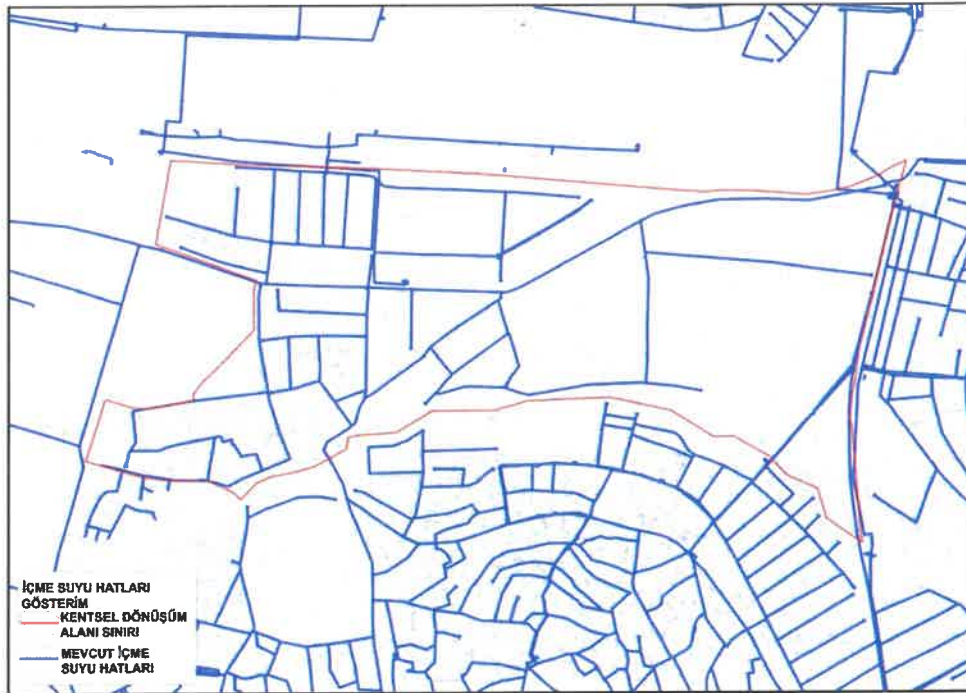
Harita 16: planlama alanı yapı kullanımı haritası

W

[Handwritten signature]

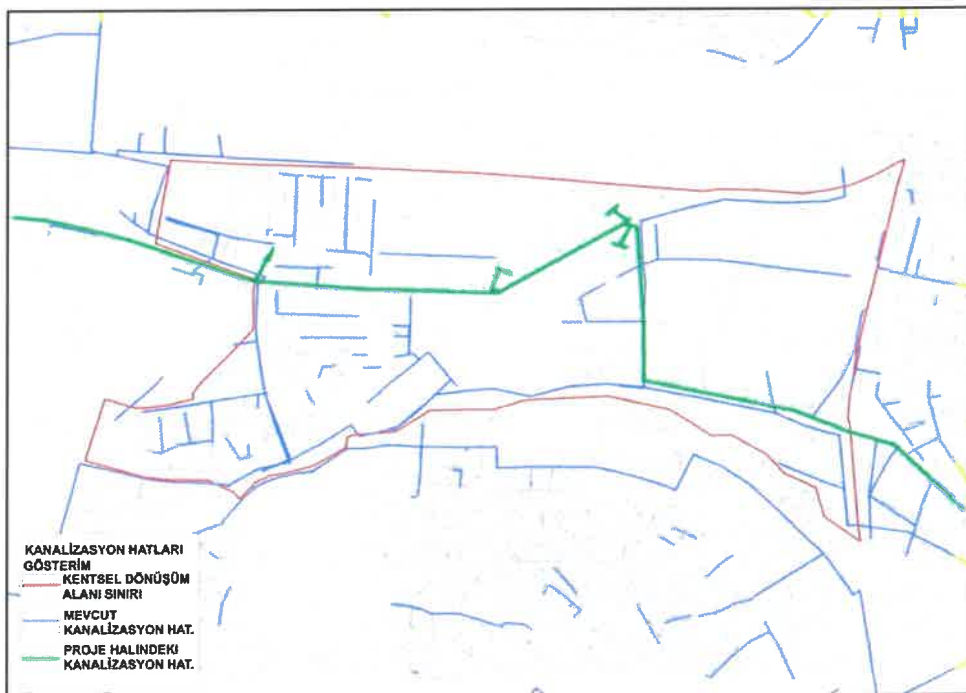
5.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- **İçme Suyu Hatları**



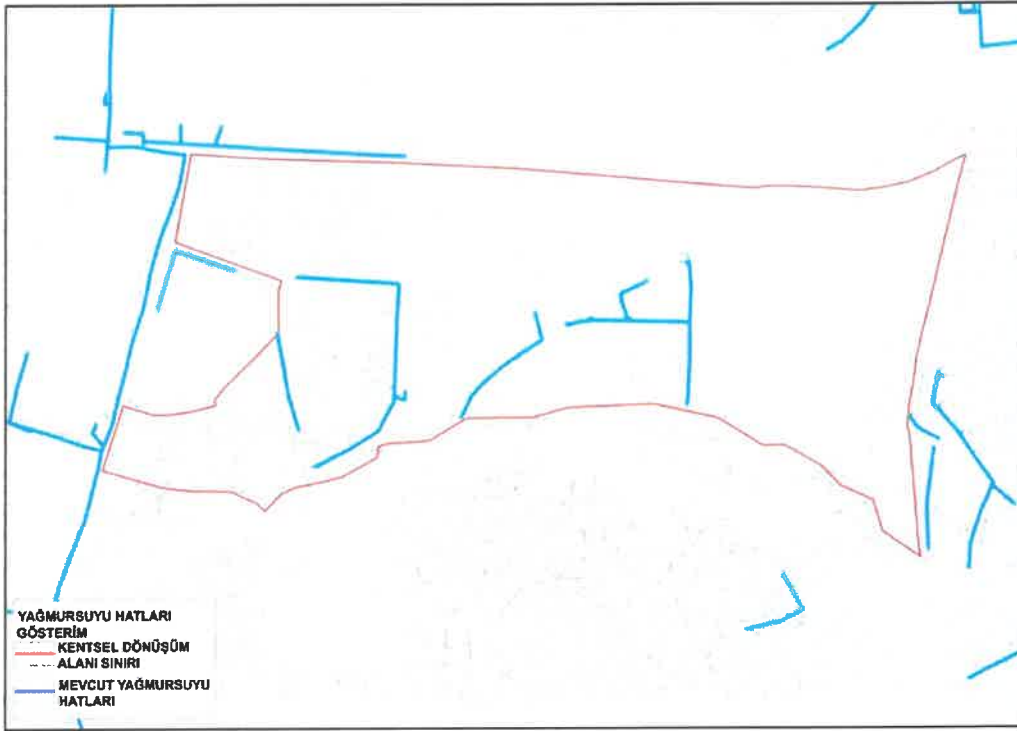
Harita 17: Planlama alanı içme suyu hatları haritası

- **Kanalizasyon Hatları**



Harita 18:Planlama alanı mevcut ve proje halindeki kanalizasyon hatları haritası

- **Yağmur Suyu Hatları**



Harita 19: Planlama alanı yağmur suyu hatları haritası

5.6. İMAR PLANI UYGULAMALARI VE MÜLKİYET DURUMU

Planlama Alanı sınırları içinde kadastro paftası incelemesine göre kamulaştırma, parselasyon, terk, ifraz/tevhid ya da ıslah imar uygulamaları sonucu imar ada ve parselleri oluşmuştur. Ancak kadastro parseli statüsünde olanlarda bulunmaktadır. Alandaki kadastro parsellerinin hangileri olduğu ve imar parsellerinin de imar kanununun hangi maddesine göre olduğu bilgisi gelecekteki imar uygulamalarına esas olması bakımından önem kazanmaktadır.

- **Mülkiyet Analizleri**

- Toplam alan: 505.602 m²
- Ada/Parsel alanı: 354.700 m² (%70)
- Tescil Dışı Alanlar: 150.902 m² (%30)

- **Mülkiyet Dağılımı**

Planlama Alanında ada/parsel alanının %73.64'ü özel mülkiyet, %11.10'u kamu (Belediyeler, Vakıf, TEDAŞ ve TCDD) %15.26'sı kamu ve özel mülkiyet arasında hisselidir.

Tablo 11: Planlama alanı mülkiyet dağılımı tablosu

Mülkiyet	Alan (m ²)	%
Özel mülkiyet	261.210	73,64
Maliye hazinesi	5.735	1,62
Büyükşehir Belediyesi	19.234	5,42
İlçe Belediyesi	3.185	0,90
Vakıf	2.331	0,68
TEDAŞ	952	0,27
TCDD	7.838	2,21
Diyanet	1.524	0,43
Belediye + özel hisseli	48.446	13,66
Vakıf + özel hisseli	4.145	1,17
Toplam ada/parsel alanı	354.700	100,00



Harita 20: Planlama alanı mülkiyet durumu haritası

Harita 20: Planlama alanı mülkiyet durumu haritası



Harita 21: Planlama alanı ada/parsel durumu haritası

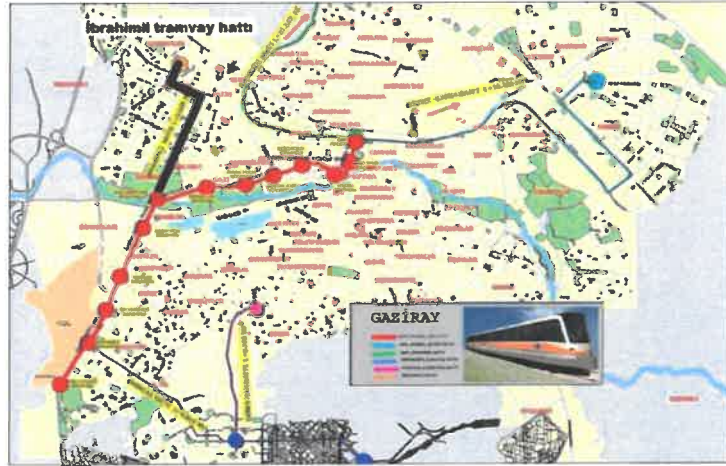
un

Signature

6. KENT İÇİ ULAŞIM

6.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı kent merkezine bitişik, ulaşılabilir konumdadır. TCDD Gaziantep İstasyonu Alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi, alanı kentin merkezi iş alanlarına ve yeni merkeze bağlamaktadır. Doğuda kent içi çevre yolu niteliğindeki Tüfekçi Yusuf Bulvarı, alanı güney ve kuzeydeki yerleşim alanlarına bağlamaktadır. Alanın dış bağlantısı kuzeyden geçen İpekyolu (Sani Konukoğlu) Bulvarı üstünden sağlanmaktadır. Planlama alanından geçen İstasyon ve Tüfekçi Yusuf Bulvarlarını bağlayan Nizip Caddesi, Alleben Çayı boyunca geçen Dereboyu-Zafer Caddeleri alana hizmet veren kent içi yollardır. Gaziantep Tramvay hattının son durağı istasyonda yer almaktadır. Kent içi otobüs hatları alandan geçmekte ve durak yapmaktadır. Bu nedenle alan kent içi ulaşımında bir aktarma noktası yapmakta ve ulaşım transfer merkezi potansiyeli taşımaktadır.



Harita 22: İbrahimli tramvay hattı haritası



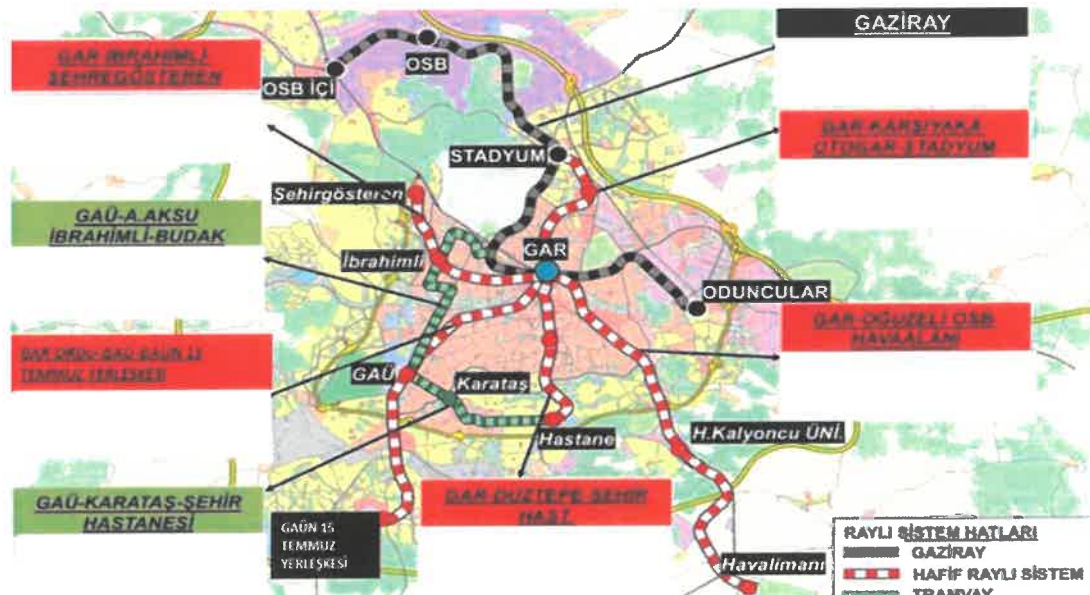
Harita 23: Planlama alanı toplu taşıma durakları haritası

Wn

SK

TCDD ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin Ulaşım Projeleri, alanın çekiciliğini artırıcı ve fonksiyonlarında değişime neden olabilecek niteliktedir. Bunlar;

- Demiryolu İstasyonuna yönelik projeler, hızlı tren istasyonu ve istasyon bölgesinin rekreasyon alanı, müze vb. kullanımlarla yenilenmesi
- Ulaşım ana planı kapsamında metro ve hafif metro başlangıç istasyonları, bu bölgede planlanmaktadır.
- OSB İçi-Oduncular arasında planlanan Gaziray-Banliyö İşletmesi Gar İstasyonunda durak yapacaktır.
- Bölgeyi Karşıyaka'ya ve İpekyolu'na bağlayacak altgeçit projeleri ve alanda planlanan kavşak projeleri geliştirilmektedir.



Harita 24: Gaziantep ili raylı sistemler haritası

7. PLANLAMA ALANI GELİŞİMİ

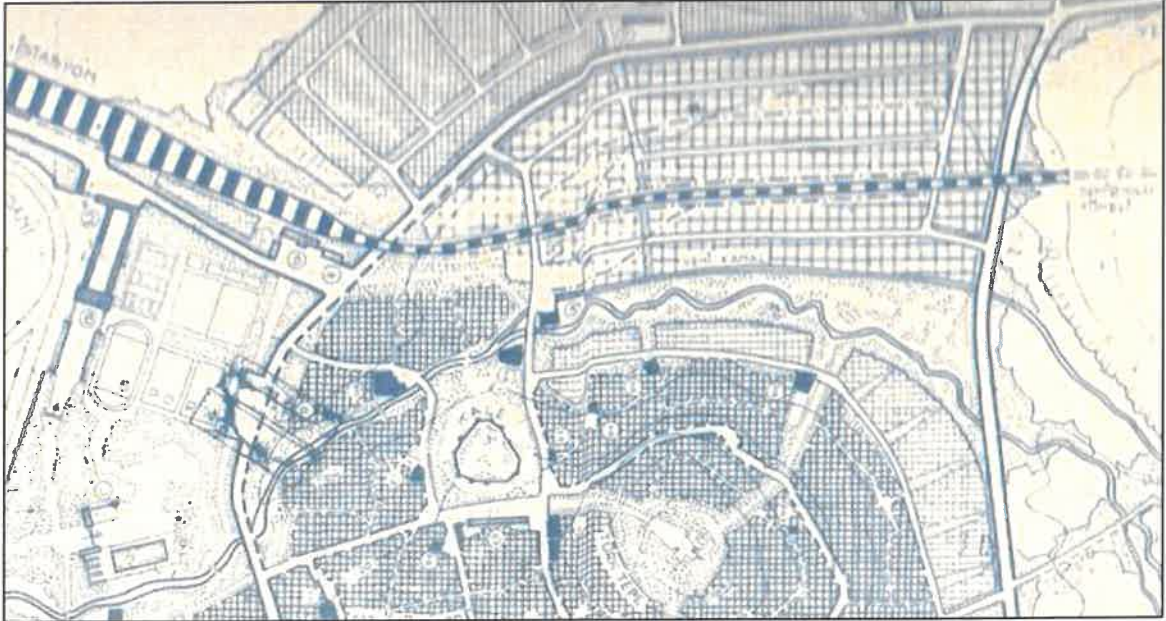
7.1. PLANLAMA SÜRECİ VE PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KARARLAR

Gaziantep'in ilk imar planı 1933-1935 yıllarında Prof. H. Jansen tarafından yapılmıştır. Bu planda Gaziantep Kalesinin kuzeyinde konut ve demiryolu istasyonu, demiryolu boyunca endüstri alanları planlanmıştır. Alleben Irmağı çevresi yeşil alan olarak bırakılmıştır. Ancak bölgede bu plana göre bir uygulama ve gelişmenin gerçekleşmediği görülmektedir.

1950-1955 yıllarında Y. Mimar K. Söylemezoğlu ve Prof. K. Ahmet Arun tarafından yapılan ikinci imar planında, demiryolu ve istasyon ile İstasyon Caddesi bugünkü yerindedir. Bölgenin batısı mevcut ve gelişme konut, doğusu endüstri yapıları bölgesi olarak planlanmış, Alleben çevresinde yeşil alan düzenlenmiştir. Bölgede, mevcut, geleneksel, organik konut dokusu dışında yeni konut ve yapı sanayi gelişmesi bu plan şemasına göre biçimlenmiştir.

Ş. Plancısı Z. Can tarafından yapılan 1974 imar planında bölgede ulaşım şeması iyileştirilerek geliştirilmiş, kullanım kararları genelde korunmuştur. Bu planda İstasyon Caddesi'ne cepheli Fuar Alanı önerilmiştir.

1990'da Ş. Plancısı Oğuz Aldan tarafından yapılan imar planında bölgeye ilişkin ana kullanım kararlarının korunduğu görülmektedir.

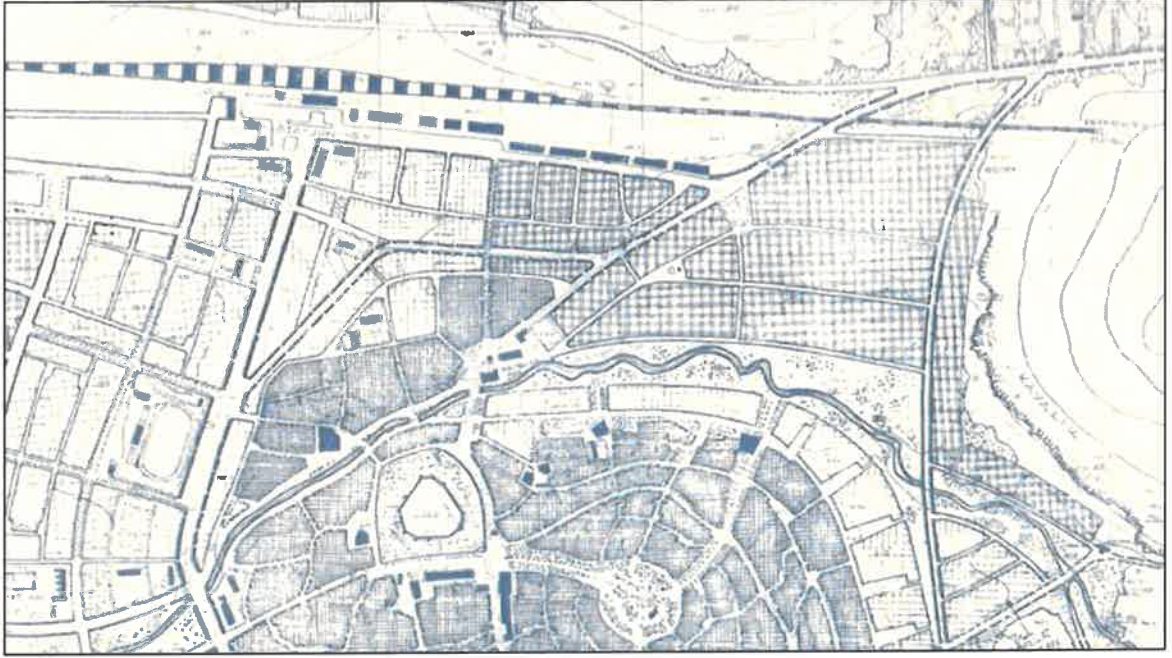


Harita 25: Prof. Herman Jansen planı-1935

Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

uz

uz



Harita 26: Y. Mimar K. Söylemezoğlu-Prof. K. Ahmet Aru Planı-1955

Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi



Harita 27: Şehir Planıcısı Z.Can Planı-1974

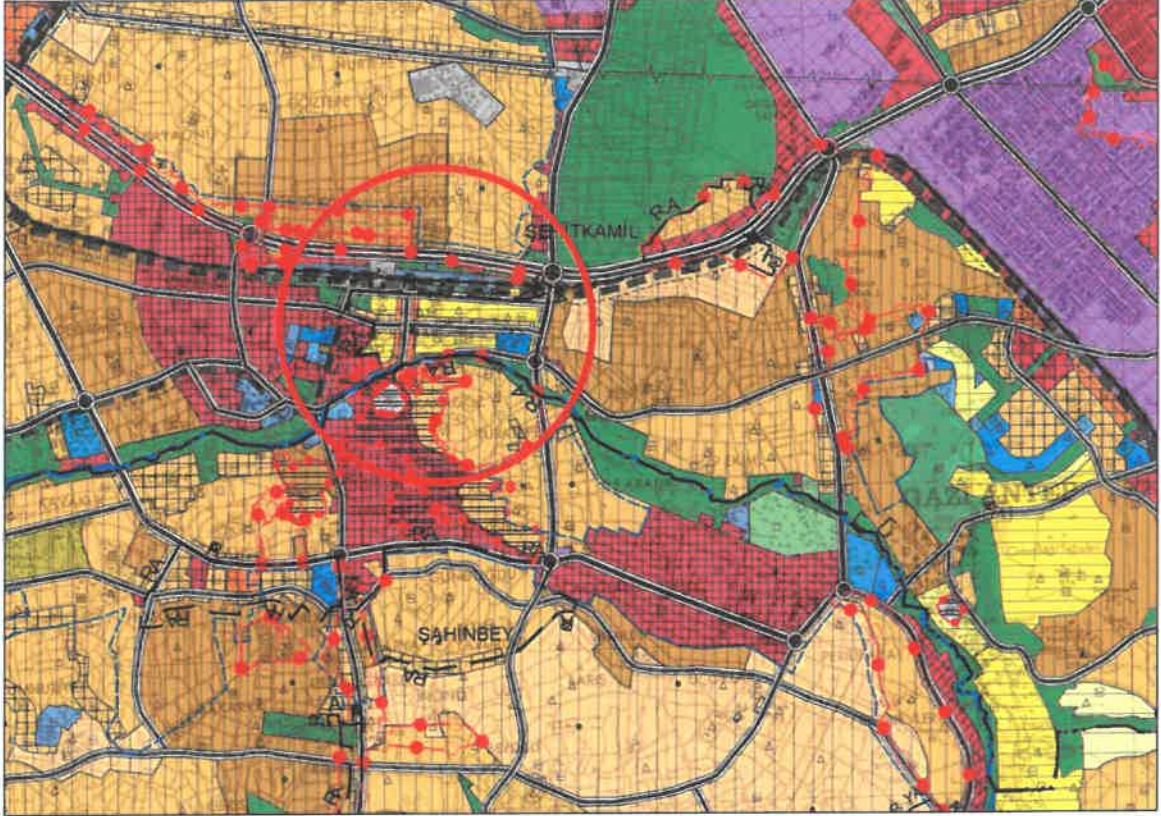
Kaynak: Gaziantep Büyükşehir Belediyesi

45

7.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI VE KARARLARI

7.2.1. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bahse konu planlama alanı mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında kentsel kullanım alanı, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ve imar yolları şeklinde görülmektedir.



Harita 28: Mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planı

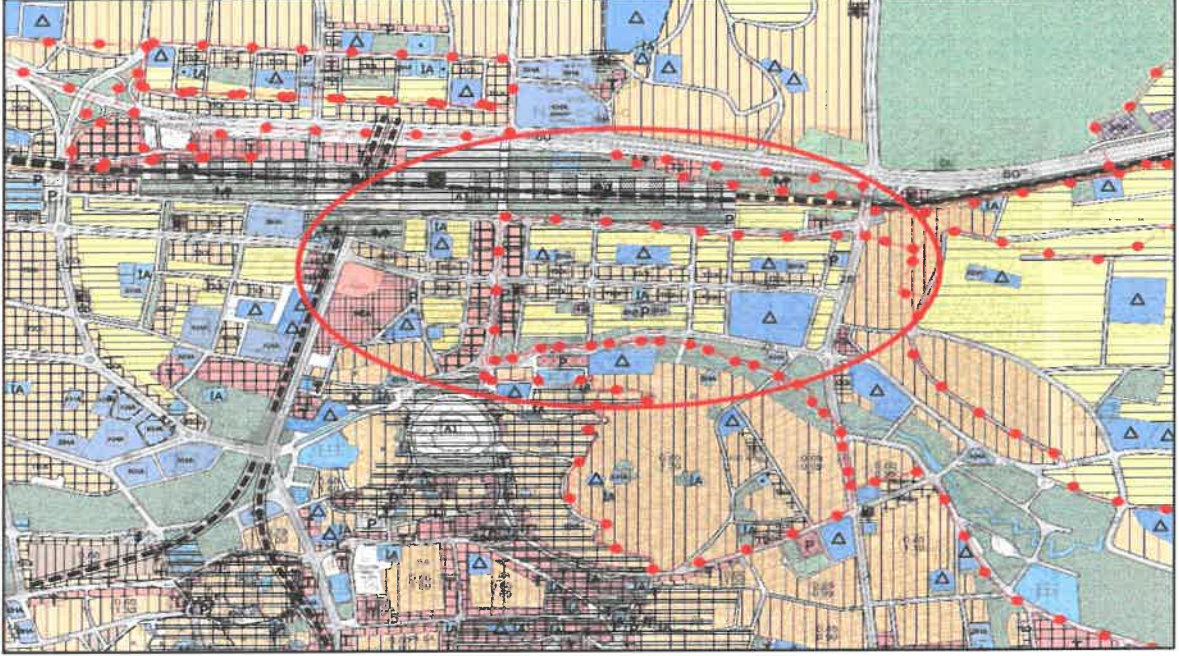
Plan Notları

1. İLAVE+REVİZYON İMAR PLANINDA GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Handwritten signatures in blue ink.

7.2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bahse konu planlama alanı mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kentsel kullanım alanı, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ve imar yolları şeklinde görülmektedir.



Harita 29: Mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planı

Plan Notları

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 İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Handwritten signatures in blue ink.

Tablo 12: 1/5000 Ölçekli nazım imar planı alan dağılımı tablosu

KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
KONUT ALANI	133417.59
PARK	45958.61
PASİF YEŞİL ALAN	55.42
REKREASYON ALANI	4196.82
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	828.97
TİCARET ALANI (T3)	1230
KONUT+TİCARET	61771.74
TİCARET+TURİZM+KONUT	36944.18
KAMU HİZMET ALANI	2056.23
BAKIM AKARYAKIT İSTASYONU ALANI	1351.12
EĞİTİM ALANI	55563.91
SAĞLIK ALANI	2993.39
SOSYAL TESİS	493.27
İBADET ALANI	3178.98
GENEL OTOPARK ALANI	3377.17
SU YUZEYİ	6142.98
BHA(BBHA-SOSYAL TESİS ALANI)	3593.34
BHA(BBHA-KÜLTÜREL TESİS ALANI)	1387.37
BHA (BBHA-TEKNİK ALTYAPI ALANI)	1425.44
YOLLAR	212788.77
TOPLAM	578755.3

Tablo 13: 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Sosyal ve teknik altyapı alanı dağılımı

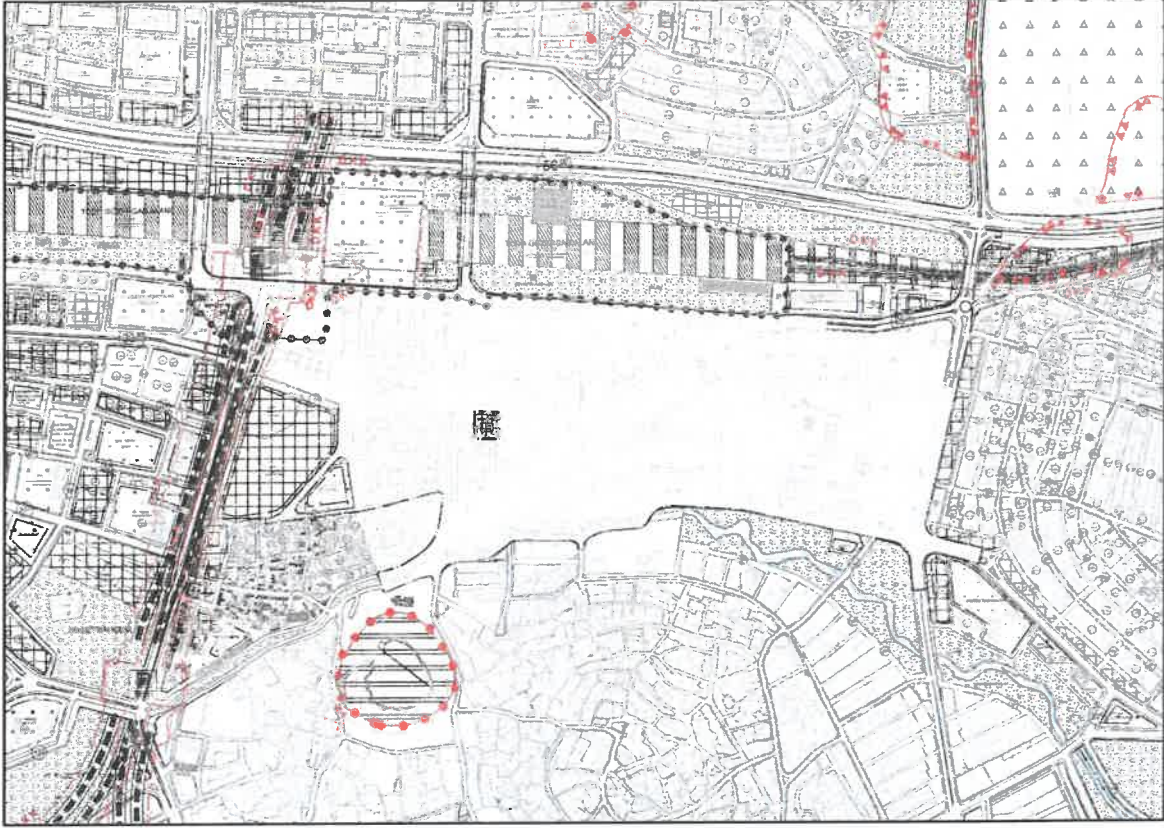
ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	KİŞİ BAŞINA ALAN (M ² /KİŞİ)
EĞİTİM TESİSLERİ	55564	7.54
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (PARK, REKREASYON VE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN)	50984	6.92
SAĞLIK TESİSLERİ	2993	0.41
İBADET YERLERİ	3179	0.43
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	5474	0.74
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1425	0.19
TOPLAM	119620	16.23

uz



7.2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bahse konu planlama alanı mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında plansız alan olarak görülmektedir.



Harita 30: Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

W

SS

8. SENTEZ

8.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

“Planlama Alanı” Gaziantep Büyükşehir, Şehitkâmil İlçesi sınırları içinde, yaklaşık 50,08 hektar büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Planlama Alanı, kuzeyde, TCDD Gaziantep İstasyonu, batıda, İstasyon Caddesi, güneyde Kepkep Sokak ve Alleben Deresi, doğuda, Tüfekçi Yusuf Bulvarı ile sınırlanmıştır. İstasyon Caddesinin doğusundaki Forum AVM ve oteller Planlama Alanı dışındadır. Planlama Alanı Çakmak Mahallesi'nin tamamı ile Yaprak Mahallesi'nin AVM Oteller ve kentsel sit dışında kalan bölümünü kapsamaktadır.

Planlama Alanı Gaziantep Kalesi ile TCDD Gaziantep İstasyonu arasında kalan, uzunluğu 1250 metre, derinliği 400-650 metreler arasında değişen, kentin merkezine bitişik bir bölgedir. Halen batısı konut-ticaret, doğusunda sanayi-depolama ve ticari fonksiyonlar ve meslek lisesi yer almaktadır.

Gaziantep Kentinin Merkezi Kalenin güneyinde yer almaktadır. Kentin yeni merkezi İstasyon Caddesi'nin batısında gelişmektedir. Planlama Alanı, kent içindeki konumu ve mekânsal nitelikleri itibariyle imar planı kapsamında ticaret, büro, turizm, kültür, konut, ticaret+konut gibi işlevlerinin yer alabileceği ve ağırlıklı olarak ticari faaliyetlerin gelişme potansiyeline sahip bölgedir.

Planlama Alanının, Gaziantep'in geleneksel/tarihi merkezi ile gelişmekte olan merkezine komşu olması, kent içi ana yol ağındaki konumu ve erişilebilirliği, mevcut ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşüm eğilimlerinin yanı sıra, alan ve çevresindeki proje ve gelişmeler ile geleneksel ulaşım yatırımları dönüşüm potansiyeli, alanın çekiciliğini artırıcı unsurlardır.

8.2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ SONUÇLARI

Sosyo-Ekonomik ve Demografik Göstergeler

Gaziantep Türkiye'nin Ortadoğu'ya açılan kapısı, Bölgenin Mersin Limanına en yakın yerleşmesidir. Gaziantep Akdeniz'den doğuya ve kuzeye giden yolların kavşağında, tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer almaktadır. Gaziantep tarih boyunca bir ticaret ve uygarlık merkezi olmuştur. Günümüzde sanayi, hizmet ve ticaret fonksiyonları yüklenmiş olup, Güneydoğu'nun en gelişmiş kentidir. Sanayi ve Liman kentleri ile yerleşmelerin ilişkisini, Güneydoğu Anadolu Bölgesi ile güçlü ticari ilişkiler kuran bir ticaret ve hizmet merkezi konumundadır. Gaziantep

Şanlıurfa otoyolunun açılması ile Mersin Limanının GAP Bölgesi ile ulaşımı güçlenmiştir.
(Kaynak:GAP Sanayi Gelişim Raporu, Kalkınma Bak. GAP Bölge Kalkınma İdaresi)

Gaziantep, göç alan ve nüfusu hızlı artan bir kenttir. İl geneli nüfus yıllar itibariyle sürekli artış göstermiştir. İl bütünü nüfus artış hızı 2023 yılında %4,7 iken Şehitkamil ilçe nüfusunun 2023 yılı artış hızı %11,6' dir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) göre Gaziantep ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü 3,8 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanının Gelişimi

Gaziantep Kent Merkezinin çeperinde yer alan planlama alanı kentin büyümesi ve çevresinde yayılmasına bağlı olarak gelişmiş ve yapılaşmıştır. İstasyon Planlama Alanının doğusu Gaziantep'in eski sanayi bölgelerinden biridir. 1935 Planında, günümüz mekân oluşumuna ve uygulamalara esas olan yerleşim şeması planlanmıştır. Buna göre İstasyon Caddesi ile K. Maraş Caddesi arasındaki bölge mevcut ve gelişme konut alanı, bölgenin doğusu, sanayi alanı olarak gelişmiştir.

1972'ye kadar planlama alanının batısı konut olarak yapılaşmış, doğu bölgesinde sanayi tesisleri kurulmaya başlamıştır. Planlama alanının doğusunda 1972-1990 arasında sanayi tesisleri gelişmiştir. Batısında konut, doğusunda sanayi ve imalathane olan alanda son dönemde, ticaret ve sanayi-depolama tesislerinin satış ve sergileme yerleri, vb. ticarete dönüşüm eğilimleri gözlenmektedir.

Mevcut Durum ve Alan Kullanımı

Mevcut durum ve alan kullanımının 6.32 hektarı (%12,49'u) konut, 2.37 hektarı (%4,69'u) yol boyu ticaret, 2.49 hektarı (%4,92'i) ticaret alanıdır. Sanayi, imalathane, K. Sanayi, Akaryakıt İst. vd. çalışma alanları 18.83 hektar (%37,24)'tür. Yapılan tespitlere göre planlama alanında 1159 bina bulunmakta olup, bunların 720'si konut, 179'u konut+ticaret kullanımındadır. Nüfus yaklaşık 4015'dir.

Kent İçi Ulaşım İlişkisi

Planlama Alanı kent merkezine bitişik, ulaşılabilir konumdadır. TCDD Gaziantep İstasyonu Alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi, alanı kentin merkezi iş alanlarına ve yeni merkeze bağlamaktadır. Tüfekçi Yusuf Bulvarı, alanı güney ve kuzeydeki yerleşim alanlarına bağlamaktadır. Alanın dış bağlantısı kuzeyden geçen İpekyolu Bulvarı üstünden sağlanmaktadır.

Planlama alanından geçen İstasyon ve Tüfekçi Yusuf Bulvarlarını bağlayan Nizip Caddesi, Alleben Çayı boyunca geçen Dere boyu ve Zafer Caddeleri alana hizmet veren kent içi yollardır. Gaziantep Tramvay hattının son durağı istasyonda yer almaktadır. Kent içi otobüs hatları alandan geçmekte ve durak yapmaktadır. Bu nedenle alan kent içi ulaşımında bir aktarma noktası olup ulaşım transfer merkezi potansiyeli taşımaktadır.

Yürürlükte Yer Alan Plandaki Durumu

Bahse konu planlama alanı mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında plansız alan olarak görülmektedir.

Mülkiyet Durumu

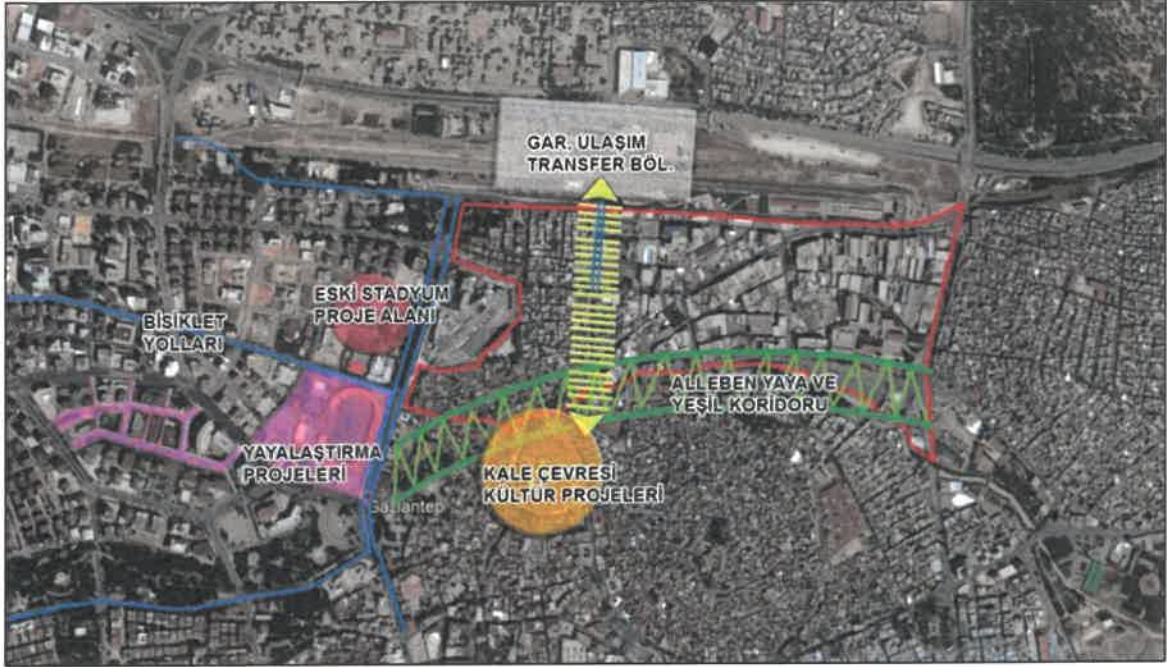
- Toplam alan: 505.602 m²
- Ada/Parsel alanı: 354.700 m² (%70)
- Tescil Dışı Alanlar: 150.902 m² (%30)

Planlama Alanında ada/parsel alanının %73,64'ü özel mülkiyet, %11,10'u kamu (Belediyeler, Vakıf, TEDAŞ ve TCDD) %15,26'sı kamu ve özel mülkiyet arasında hisselidir.

Planlama Alanı Çevresindeki Proje ve Uygulamalar

- Demiryolu istasyonuna yönelik projeler, Hızlı Tren İstasyonu, Belediye Rekreasyon Alanı vb. projelerle bölgenin çekiciliğinin artması,
- Kale çevresinde restorasyon, çevre düzenleme vb. projelerle kültür ve rekreasyon işlevlerinin getirdiği nitelikli mekanların oluşması,
- İstasyonun kuzeyinde açılan Zeugma Mozaik Müzesi ile Kalenin ilişkilendirilmesi/bağlaması öngörülen kültür aksının planlama alanından geçmesi,
- İstasyon Caddesi üstündeki Kâmil Ocak Stadyumu projesi kapsamında, İstasyon Caddesi boyunca açık alan, meydan düzenlemelerinin oluşması,
- Planlama alanı, halen merkezi ve ulaşılabilir konumdadır. Mevcut tramvay hattının son durağı İstasyon Caddesindedir. Ulaşım ana Planı kapsamında, planlanan metro/hafif metro hatlarının başlangıç istasyonları bu bölgede yer alacaktır.

Gaziray Banliyö Projesi İstasyonu Gar alanında planlanmıştır. İstasyon Caddesi ve Tüfekçi Yusuf Bulvarını, kentin demiryolunun kuzeyindeki bölgelerine bağlayacak biçimde altgeçit projeleri planlanmış ve uygulamaları yapılmıştır. Bu proje ve gelişmeler, İstasyon çevresinin ulaşım aktarma işlevi göreceğini, çekiciliğini arttıracığını ve yeni mekân ihtiyacına işaret etmektedir.



Şekil 5: Planlama alanı ve yakın çevresinde bulunan projeler

8.3. EŞİK SENTEZİ

- Planlama alanının topografyası düz ve düze yakın (%0-5) eğimlidir.
- Alanda derinliği 2.70-13.50 metreler arasında değişen killi alüvyon birimler (Qa) yer almaktadır. Bu birimin altında killi/tebeşirli kireçtaşı birimleri yer almaktadır.
- Alanda yapılan jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarında zemin parametreleri belirlenmiştir. Yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre planlama alanında Uygun Alanlar-2 (UA-2) ve Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1), önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlarda alınacak önlemler jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilmiştir.
- Planlama alanı Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- Planlama alanına sınır olan Alleben Deresi kanal içine alınmıştır. Taşkın durumu için DSİ görüşü istenmiştir.
- Planlama alanında Enerji Nakil Hattı, boru hattı vd. eşik oluşturan altyapı tesisi yoktur.
- Planlama alanının güneyindeki Gaziantep Kalesi'nin vistası ve silüet etkileri planda göz önüne alınmaktadır.

WJ

9. PLAN GEREKÇESİ

15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” doğrultusunda, Yaprak ve Çakmak Mahallelerinde yer alan İstasyon Kentsel Dönüşüm projesi ile riskli yapı stoğu, sağlıksız ve çarpık yapılaşma, kentsel donatı alanlarının yetersizliği ve çoğunluğu depreme dayanıksız binalardan oluşan konut dokusunu olası bir deprem veya başka bir afet riskine karşı hazırlıklı hale getirmek amaçlanmaktadır.

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği Ek-2’de yer alan hızlı değerlendirme formları kullanılarak yapısal özelliklerinin analiz edilmesi, analiz sonucunda elde edilen performans puanları ile sınıflandırmanın yapılarak (harita üzerinde gösterilmesi) örneklem yöntemi ile tipik binaların seçilmesi (seçilen yapıların harita üzerinde işaretlenmesi) ve belirlenen yapı grubuna ilişkin deprem dayanımlarının belirlenmesine yönelik detaylı yapısal risk analizlerinin yapılarak tüm laboratuvar/ inceleme sonuçlarının ekleriyle birlikte teklif dosyası kapsamında sunulması ve analiz süreci ile sonuçlarına yönelik değerlendirmelerin teknik rapor içeriğinde öncelikle Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Çakmak ve Yaprak Mahallelerinde sınırı olan Tüfekçi-Yusuf Bulvarı çevresinde yaklaşık 50,5 hektarlık alan içerisinde bulunan risk bölgesi olarak ilan edilecek alanda bulunan yapılara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2013 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun’un Uygulama Yönetmeliği EK-A’daki (Binaların Bölgesel Deprem Risk Dağılımını Belirlemek İçin Kullanılabilecek Yöntemler) değerlendirme yöntemi uygulanmıştır. Bu amaçla toplamda 1037 adet yapıdan uygunluğu test edilen 1020 adet yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun’un Uygulama Yönetmeliği Ek-A’ya göre taranarak, bu ekte yer alan betonarme ve yığma binalar için bulunan veri toplama formları yine Ek-A’da belirtilen yöntem doğrultusunda doldurularak her bir bina için ayrı ayrı performans puanı (PP) hesaplanmıştır.

Betonarme yapıların performans puanlarının dağılımları incelendiğinde 525 adet yapının ortalama performans puanı değeri 41.38 puan olarak hesaplanmıştır. Bu değer çok düşük bir puan olup, bölgedeki betonarme yapıların önemli bir bölümünün performans puanlarının düşük olduğunu göstermektedir. Yığma yapılar için elde edilen performans puanı dağılımı incelendiğinde, herhangi bir mühendislik hizmeti almamış genel olarak yapısal anlamda kötü durumda alanda toplamda 495 adet yığma yapı bulunmakta olup, bu yapıların ortalama performans puanı değeri 42.03 olarak hesaplanmıştır. Bu değer tamamı bir, iki veya

üç katlı yığma yapılardan meydana gelen bir topluluk için düşük sayılabilecek bir değer olarak kabul edilebilir.

Ortalama değerler incelendiğinde betonarme ve yığma yapılar için 40 puan limitinin riskli performans puanı limiti olarak belirlenebileceği kanaatine varılmıştır. Performans puanı 40 puanın altında kalan betonarme ve yığma yapıların riski yapılar olarak kabul edilmesi ve bir afet acil müdahale planı ya da kentsel dönüşüm projesinde öncelikli olarak ele alınması gerekli olduğu kanaatine varılmıştır.

Alanda bulunan betonarme ve yığma yapıların 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği Ek-A'da belirtilen Birinci Aşama değerlendirme yöntemi ile belirlenen performans puan dağılım istatistikleri ve bu istatistiklere göre alanda İkinci Aşama değerlendirme yöntemine göre analiz yapılacak yapı sayısı ve kapsamı belirlenmiştir. İkinci aşama değerlendirme kapsamında analizleri yapılan 26 betonarme binanın 25 tanesi ve 42 yığma binanın 41 tanesinin Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar (RYTE 2013 yönetmeliği) Yönetmeliğine göre can ve mal güvenliği açısından risk teşkil ettiği belirlenmiştir. Sonuç olarak kapsamlı yapısal analiz sonuçlarına göre alandaki betonarme yapı stokunun %96'sı, yığma yapı stokunun ise yaklaşık %98'i can ve mal güvenliği açısından risk teşkil etmekte olup, olası bir deprem ve/veya başka afet anında bu yapılarda hayati hasarlar oluşabileceği kanaatine varılmıştır. Alanda bulunan yığma ve betonarme yapıların tamamı aynı anda değerlendirildiğinde elde edilen sonuçlara göre alanın yaklaşık %97' sinin riskli olduğu düşünülebilir.

Betonarme yapıların 2 farklı değerlendirme tekniği ile incelenmesi sonucunda EK-A hızlı değerlendirme tekniği ile %50'si, EK- 2 kapsamlı değerlendirme yöntemine göre %96'sı riskli çıkmıştır. Yığma yapılar için yapılan incelemeler sonucunda EK-A hızlı değerlendirme tekniği ile %50'si, EK- 2 kapsamlı değerlendirme yöntemine göre % 98'i riskli çıkmıştır. Sonuç olarak kapsamlı yapısal analiz sonuçlarına göre alandaki toplam yapı stokunun neredeyse tamamı can ve mal güvenliği açısından risk teşkil etmekte olup olası bir deprem ve/veya başka afet anında bu yapılarda hayati hasarlar oluşabileceği kanaatine varılmıştır.



Fotoğraf 1: Riskli yapılara ilişkin örnekler fotoğraflar

Ayrıca arazi verileri sonucunda alanda bulunan yapıların çoğunluğunun 2000 yılı öncesinde yapıldığı görülmektedir. Hatta alanın batı bölgesinde yer alan yapıların bazılarının ise 1972 yılı öncesinde yapılaşmıştır. Alanda konut alanlarının yanı sıra sanayi ve imalathane yapılarının fazla olduğu ve burada yer seçtiği görülmektedir. Sanayi ve imalathane yapılarının çoğunluğu betonarme olsa da alanda bulunan yapıların %65'i kötü, %27'si orta ve %8'i iyi durumdadır. Yapıların ruhsat durumu ile ilgili elde edilen verilerde yapıların %56'sının ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı ile ilgili olarak;

- 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun, yönetmelikleri ve ekleri kapsamında hazırlanan yapıların değerlendirilmesi tekniği dosyası sonucu **mevcut alandaki yapı stokunun can ve mal güvenliği açısından risk teşkil etmesi,**
- Mevcut alanda **fiziksel bir çöküntünün** meydana gelmesi,
- Demiryolu istasyonuna yönelik projeler, hızlı tren istasyonu, belediye rekreasyon alanı vb. projelerle bölgenin çekiciliğinin artması,

u

B

- Kale ve çevresinde restorasyon, çevre düzenleme vb. kültürel anlamda mekanların oluşması,
- Planlama alanı kuzeyinde Zeugma Mozaik Müzesi ile Gaziantep kalesinin ilişkilendirilerek kültür yolunun oluşturulmak istenmesi,
- Bahse konu alanın çevresi ile uyumsuz olması, altyapı yetersizliğinin bulunması, çevre kirliliği oluşturması ve araç trafiğinin oluşturulması,
- Bahse alan ve çevresinde kent bütününe hitap eden yatırım ve projelerin bulunması,

Sebebiyle fiziksel çöküntü alanının kent merkezi ile uyumlu hale getirebilmek, can ve mal güvenliğinin önüne geçilmesi amacıyla imar planı çalışmasının hazırlanmıştır.

10. PLANLAMA YAKLAŞIMI

10.1. GELİŞİM/DÖNÜŞÜM POTANSİYELİ

Planlama Alanı, kent içindeki konumu ve mekânsal nitelikleri itibariyle imar planı kapsamında ticaret, büro, turizm, kültür, konut, ticaret+konut gibi işlevlerinin yer alabileceği ve ağırlıklı olarak ticari faaliyetlerin gelişme potansiyeline sahip bölgedir.

Planlama Alanının, Gaziantep'in geleneksel/tarihi merkezi ile gelişmekte olan merkezine komşu olması, kent içi ana yol ağındaki konumu ve erişilebilirliği, mevcut ticaret ve hizmet fonksiyonlarına dönüşüm eğilimlerinin yanı sıra, alan ve çevresindeki proje ve gelişmeler ile geleneksel ulaşım yatırımları dönüşüm potansiyeli, alanın çekiciliğini artırıcı unsurlardır.

Planlama alanı Gaziantep'in geleneksel ve merkezi iş alanları ile bütünleşen ticari fonksiyonların gelişebileceği ve konut alanlarının da yer alacağı bir bölge olması amaçlanmaktadır. Planlama Alanı, sit alanı ve tescilli eserlere, Gaziantep Kalesine yakındır. Planda kimlik, silüet, yoğunluk ve yapılaşma da bu unsurlar göz önüne alınmaktadır.

Planlama İlkeleri/Stratejileri

Planlama alanına ilişkin mevcut durum analizi ve araştırmalar sonucunda yapısal yenileme ve işlevsel değişime yönelik imar planı modeli öngörülmektedir.

İmar planı kararları tüm bu verilere ve çalışmalara dayalı olarak oluşturulmuştur. İmar Plan kararlarında;

- Alanda yaşayanları/hak sahiplerinin yerinde yerleşimi, komşuluk ilişkileri ve sosyal bağların sürdürülmesi, mahalle/komşuluk birimi planlaması ile konut yerleşimi niteliğinin sürdürülmesi,
- Güvenli, dayanıklı ve nitelikli yapılaşmanın, yaşanabilir kentsel çevrenin oluşturulması,
- Yeterli, erişebilir ve standartlara uygun kentsel sosyal altyapının, açık ve yeşil alanların geliştirilmesi,
- Yaya, bisiklet yolları, engelli uyumlu dolaşım sistemi ve yeterli otopark düzenlemelerinin yapılması vb. mekân ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik planlama ve tasarım ilkeleri göz önüne alınmıştır.

Bu amaçla kentsel doku, ada, parsel, sokak ve mülkiyet dokusunun yeniden biçimlenmesine yönelik bir yaklaşım benimsenmiştir. Planlama alanında yol sistemi yeniden oluşturulmuş ve kademelendirilmiştir.

İmar Planı İçin Ön Kabulleri;

- Nizip Caddesinin 25 metre olarak batı bölümünde mevcut güzergahında doğuda Zafer Caddesine paralel doğu-batı doğrultusunda planlanması,
- İstasyon önünden geçen Zafer Caddesinin 25 metre 2+2 şerit çift yönlü olarak planlanması,
- Alleben boyunca geçen yolun 2+2 şerit, çift yönlü olarak planlanması,
- Mevcut iki caminin korunması,
- Mevcutta ağaçlık dokunun yer aldığı rekreasyon alanının korunması,

İmar Planı kararlarında;

- Kale-Gar doğrultulu ticaret+konut+turizm aksının planlaması
- Nizip Caddesi boyunca ticaret+konut aksının planlanması
- Allaben Çayı boyunca yeşil-yaya sürekliliğinin güçlendirilmesi,
- Alandan geçen ya da kenarlaşan, kent içi ana ulaşım bağlantılarının sürekliliği ve alana hizmet verme kapasitelerinin geliştirilmesi,

- Kent kimliği, silüet, doku, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin koşulların belirlenmesinde, konum ve potansiyellerin göz önüne alınması,

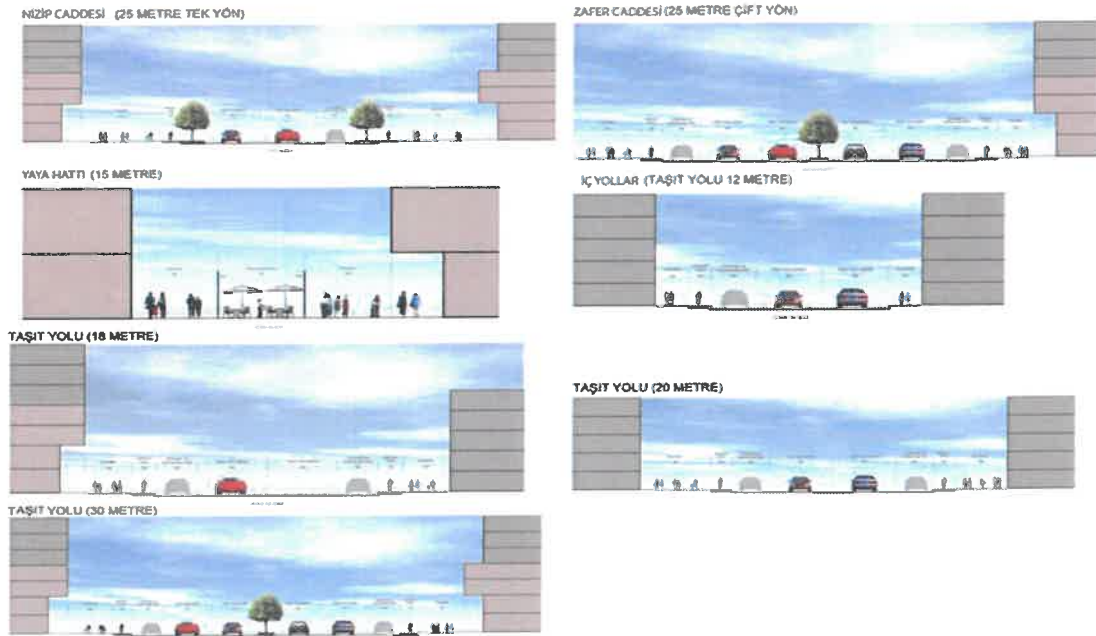
Konuları öne çıkmaktadır.

Planda bazı donatılar dışında tüm yapıların yenilenmesi önerilmektedir. Planda;

- Yol sistemi, kentsel doku yenilenmektedir. Yeniden yapılanma ve fonksiyonel değişim/dönüşüm önerilmektedir.
- Karma Kullanımlı imar adalarında binaların zemin katları ticaret olmak üzere, cadde boyunca ticaret teşhir salonu, vb. üst katlar ofis, otel vb. olarak yapılaşabilecektir.
- Ticari birim fonksiyonları ile uyumlu konut yapıları oluşturulabilecektir.

10.2. ULAŞIM SİSTEMİ

Alleben Çayı boyunca geçen yol ile Zafer Caddesi çift yönlü olarak planlanmıştır. Birbirine paralel olarak geçen yollar İstasyon Caddesi ve Tüfekçi Yusuf Bulvarının üstünden kente bağlanmaktadır. Planlama alanında önerilen taslak yol profilleri şemaları aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 6: Planlama alanı yol profilleri

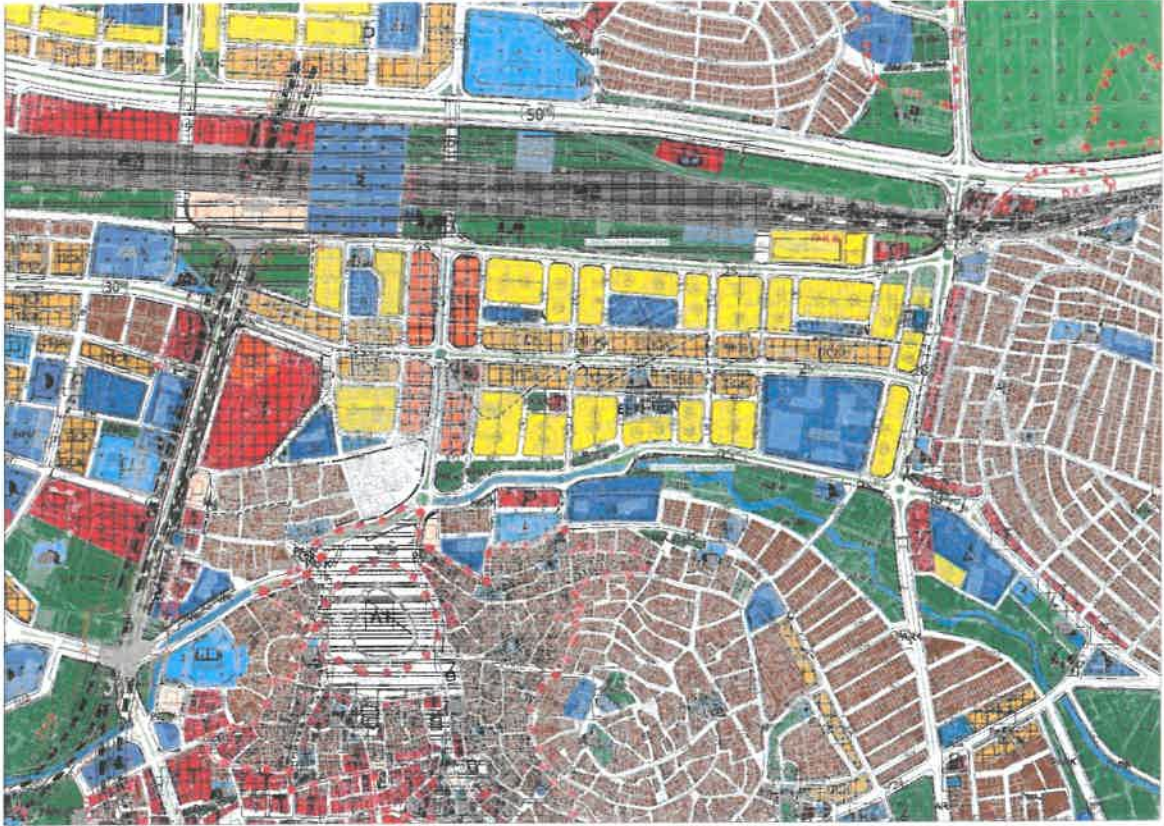
ud

SK

11. ÖNERİ İMAR PLANI

11.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

20.11.2017 tarihli ve 2017/11090 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında “Riskli Alan” ilan edilen; Şehitkamil ilçesi Yaprak ve Çakmak Mahalle sınırları içerisinde bulunan alanda kentsel tasarım projesi hazırlama, her tür ve ölçekteki harita ve imar planlarını hazırlama, inceleme, onaylama ve uygulama yetkisi Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın görev ve sorumluluğuna bırakılmıştır. Bahse konu planlama bölgesinde plansız, kontrolsüz ve çarpık yapılaşmanın önüne geçmek, modern ve sürdürülebilir kentsel alanlar oluşturmak mevcut teşekkülde yer alan güncel standartlardan yoksun, büyük bölümü ekonomik ömrünü tamamlamış yapı stokunun yenilenmesini sağlamak, kentsel fiziki mekânda uyumsuz durumdaki kullanımlar yerine çevresiyle uyumlu, modern bir kentsel fiziki mekân planlayabilmek amacıyla kentsel kullanım alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ile imar yolları şeklinde imar planı hazırlanmıştır.



Harita 31: Öneri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

ur

SH

Tablo 14: 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı alan dağılımı tablosu

KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1.351,45
GELİŞME KONUT ALANI	121.494,11
SU YÜZEYİ	3.170,73
TİCARET+TURİZM+KONUT	28.670,81
TİCARET	977,50
KONUT+TİCARET	60.511,80
ANAOKULU ALANI	3.933,75
İLKOKUL ALANI	4.059,30
ORTAOKUL ALANI	6.726,33
MESLEKİ TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI	31.919,31
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	1.095,09
CAMİ	2.422,88
PARK	8.182,05
REKREASYON ALANI	9.061,22
OTOPARK	2.226,44
TESCİLLİ BİNA	471,27
BBHA-KÜLTÜREL TESİS ALANI	720,05
BBHA-SOSYAL TESİSİ ALANI	1.656,56
BBHA-TEKNİK ALTYAPI ALANI	851,19
YOL+PASİF YEŞİL ALAN	211.394,71
TOPLAM	500.897,55

Tablo 15: Sosyal ve teknik altyapı alanı karşılaştırma tablosu

YARGI KARARI ÖNCESİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI			ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	KİŞİ BAŞINA ALAN (M ² /KİŞİ)	KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	KİŞİ BAŞINA ALAN (M ² /KİŞİ)
EĞİTİM TESİSLERİ	42.704,95	5,79	EĞİTİM TESİSLERİ	46.638,69	8.30
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (PARK, REKREASYON VE AĞAÇLANDIRILCA K ALAN)	17.243,26	2,33	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (PARK, REKREASYON VE AĞAÇLANDIRILCA K ALAN)	17.243,27	3,07
SAĞLIK TESİSLERİ	1.099,73	0,15	SAĞLIK TESİSLERİ	2.446,54	0.44
İBADET YERLERİ	2.422,88	0,33	İBADET YERLERİ	2.422,88	0.43
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	-	SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.376,61	0.42
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	-	TEKNİK ALTYAPI ALANI	851,19	0.15
TOPLAM	63.470,81	8,61	TOPLAM	71.979,18	12,81






Harita 32: Anaokulu alanları (500 m) erişilebilirlik haritası



Harita 33: İlkokul alanları (500 m) erişilebilirlik haritası

**** Yeşil renkli alanlar öneri imar planı içerisinde yer alan ilkokul alanları**

**** Pembe renkli alanlar öneri imar planı çevresinde yer alan ilkokul alanları**

mt

85



Harita 34:Ortaokul alanları (1000 m) erişilebilirlik haritası



Harita 35: Lise alanları (2500 m) erişilebilirlik haritası

uz

SK



Harita 36: Sağlık alanları (500 m) erişilebilirlik haritası



Harita 37: Cami alanları (400 m) erişilebilirlik haritası

W

Plan Notları

1. İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI SINIRI, 6306 SAYILI “AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA 20.11.2017 TARİH VE 2017/11090 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN VE 16.01.2018 TARİH 30303 SAYI İLE RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ ALAN VE YAKIN ÇEVRESİ ALAN SINIRIDIR.
2. PLANLAMA ALANINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMALARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
5. TİCARET+KONUT VE TİCARET+TURİZM+KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARININ İMAR YOLUNA BAKAN CEPHELERİNDE YAYA GEÇİŞİNİ ENGELLEYECEK DUVAR, ÇİT VB. YAPILAMAZ. BU ADALARDA BAHÇE VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNİN YOL VE DİĞER KAMUSAL ALANLARLA UYUMLU OLMASI SAĞLANACAKTIR.
6. GAZİANTEP ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 13.07.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PARSEL ÖLÇEĞİNDE HER YAPI İÇİN YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS SONDAJLI ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.
8. TİCARET+KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLARAK, DÜZENLENECEKTİR. ZEMİN ÜSTÜ KATLAR İSE TİCARET VEYA KONUT OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
9. TİCARET+TURİZM+KONUT KULLANIMLI İMAR ADALARINDA ZEMİN KATLAR TİCARET, TURİZM, TİCARET VEYA TURİZM OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ZEMİN ÜSTÜ KATLAR İSE TİCARET, TURİZM VEYA KONUT OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
10. KARMA KULLANIM BÖLÜMLERİ (TİCARET VEYA TURİZM) İLE KONUT BÖLÜMLERİ AYRI GİRİŞLERLE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
11. YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ
 - 11.1. YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ; KONUT ALANLARINDA YEŞİL ALAN KULLANIMINI ARTIRMAK VE KENT SİLÜETİ İÇİN ÖNEMLİ BİR KONUMDA BULUNAN PLANLAMA ALANINDA KENT SİLÜETİNE PEYZAJ ETMENLER KAZANDIRMAK AMACIYLA MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI BAHÇE/BALKON DÜZENLEMELERİNİ KAPSAMAKTADIR.
 - 11.1.1. YEŞİL BALKON: BİNALARDA YEŞİL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK VE BİNA İÇİNDE YEŞİL DOKU İLE İÇ İÇE YAŞANMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA, BİNANIN CEPHE VEYA CEPHELERİNDE YER ALAN

uz



MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.

- 11.1.2. ÇATI TERASI/BAHÇESİ: SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDE, İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ÜSTLERİ AÇIK OLARAK TERTİPLENEN, MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
- 11.1.3. ZEMİN KAT TERASI/BAHÇESİ: TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN EN FAZLA 0,5 M. YÜKSEKLİĞE KADAR TERTİPLENEN KATLARDA, DÖŞEME İLE PARSEL ZEMİNİ SEVİYELERİ ARASINDA KONSOL UYGULAMASI YAPILMADAN, ÜSTLERİ AÇIK OLARAK TERTİPLENEN, MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
- 11.2. YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİNİ OLUŞTURMAK İÇİN TERASLI MİMARİ ÇÖZÜMLEME, GÖMME-ÇIKMA BALKONLAR VEYA HER İKİSİ BERABER ÖZGÜN MİMARİ KONSEPTLER UYGULANABİLİR.
- 11.3. YEŞİL BALKONLAR İÇİN OLUŞTURULACAK ÇIKMALAR, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA TABİDİR. YEŞİL BALKONLAR YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPILANIR.
- 11.4. YEŞİL BALKONLAR; BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI OLARAK VEYA MÜŞTEREK ALANLAR OLARAK YA DA HER İKİSİ BERABER KAT PLANLARINDA ÇÖZÜMLENEBİLİR.
- 11.5. YEŞİL BALKONLAR, EN AZ BİNANIN TOPLAM KAT SAYISININ YARISI KADAR ARA KATLARDA (ZEMİN VE ÇATI KATI HARİÇ) UYGULANACAKTIR. YEŞİL BALKONLARIN DAĞILIMI, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ ŞEKLİ İLE YAPTIRILACAKTIR. YEŞİL BALKONLAR, KAT BRÜT ALANININ %12'SİNDEN AZ VE %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ (MÜŞTEREK ZEMİN KAT VE ÇATI KATI DAHİL DEĞİLDİR).
- 11.6. YEŞİL BALKONLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT YAPILMASI DURUMUNDA EN AZ 2,5 METRE GENİŞLİĞİNDE VE MİNİMUM 12 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR. MÜŞTEREK ALAN OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA EN AZ 4 METRE GENİŞLİĞİNDE VE MİNİMUM 30 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR.
- 11.7. YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARINDA EMSAL ALANI %20 ARTIRILABİLİR. KAZANILAN BU EMSAL ALAN YEŞİL BALKON ALANI OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
- 11.8. YEŞİL BALKONLARIN CEPHELERİ CAM, PVC, ÇELİK VB. MALZEMELER İLE KAPATILAMAZ. YEŞİL BALKONLARIN ÜSTÜ AÇIK OLMASI DURUMUNDA PERGOLE (GÖLGELİK) YAPILABİLİR.
- 11.9. YEŞİL BALKONLARDA DÖRT MEVSİME HİTAP EDEN BİTKİ VE YEŞİLLİKLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR. BİTKİ VE YEŞİLLİKLER, BİNA CEPHESİNİN SİLÜETİNİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE BALKONLARIN CEPHELERİNDE BULUNDURULACAKTIR.
- 11.10. BİNA SİLÜETİ VE KULLANILACAK CEPHE MALZEMESİ, BİTKİLENDİRME İLE BERABER DÜŞÜNÜLECEKTİR. BİTKİLENDİRME SAKSI VB. LERİ İÇERİSİNDE YA DA DRENAJ LEVHASI KULLANILMASI ŞARTI İLE 50 CM' E KADAR TOPRAK DOLGU KULLANILARAK PEYZAJ ÇÖZÜMLERİ İLE KAT ZEMİNİNDEN AYRIŞTIRILARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.

- 11.11.** PEYZAJ MİMARİ PROJESİ, İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR. PEYZAJ PROJESİNE UYGUN PEYZAJ MOBİLYALARI VE BİTKİLENDİRME TAMAMLANMADAN İSKÂN VERİLMEMEYECİTİR.
- 11.12.** YEŞİL BALKONLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. İLGİLİ BELEDİYESİ; KONSEPT AMACI DIŞINDA KULLANIMI TESPİT ETMEK, TESPİT SONRASI RUHSAT İPTALİ VE DİĞER İDARİ İŞLEMLERİ YAPMAKLA YÜKÜMLÜDÜR.
- 12.** UYGULAMA İMAR PLANI PLAN PAFTALARI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 13.** PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Uğur TANGO
Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı