



**GAZİANTEP İLİ, ARABAN İLÇESİ
ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**





İÇİNDEKİLER TABLOSU

İÇİNDEKİLER TABLOSU	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
TABLolar DİZİNİ	ii
AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	4
A. İLİN GENEL DURUMU	5
B. İLÇENİN GENEL DURUMU	11
C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI	12
D. PLANLAMA SÜRECİ	14
1. MEVCUT DURUM TESPİT	14
1.1. MÜLKİYET DURUMU	14
1.2. ARAZİ YAPISI	14
1.3. JEOLojİK ETÜT	15
1.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	18
1.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	21
2. MER'İ PLANLAR	21
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	21
2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
3. PLAN KARARLARI	22
3.1. GENEL KARARLAR	23
3.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	23
3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	24



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	5
Şekil 2. Gaziantep İlinin Uydu Görüntüsü	6
Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı	9
Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı	9
Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası	10
Şekil 6. Gaziantep İli Araban İlçesi Uydu Görüntüsü	11
Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	12
Şekil 8. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama ve Parsel Sınırı	13
Şekil 9. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu	14
Şekil 10. Planlama Alanı Arazi Yapısı	15
Şekil 11. Yerleşilebilirlik Haritası	18
Şekil 12. Planlama Alanına Yönelik 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22
Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	25

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	13
Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	14
Tablo 3. Planlama Alanına Yönelik Kurum Görüşleri	18
Tablo 4: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu	23
Tablo 5. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	24



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		GAZİANTEP İLİ, ARABAN İLÇESİ, ESKİ ALTINTAŞ MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ PLANI NAZIM İMAR PLANI	1/5000
Nazım İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ERDOĞANARSLAN EA PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Erdoğan ARSLAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	


GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Mah.221.Sok.TOKİ İşmerkezi B1 Blok Kat:5 A/1
Halkalı - Küçükçekirli - İSTANBUL
Tel: 0212 689 39 15 (Geni. San.) 0212 689 99 10
Halkalı V.D. 34090 052 9539
Tic.Sic.No: 413376



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Gaziantep ili, Araban ilçesi, Eskialtıntaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 9.28 hektarlık alan; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 16.09.2024 tarih ve 679342 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Gaziantep ili, Araban ilçesi, Eskialtıntaş Mahallesi 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışması, 101 ada 6 numaralı parselin ve bir kısmı tescil haricinde, “Gecekondulu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen 9.28 hektar büyüklüğündeki alanın, yaklaşık 8.51 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

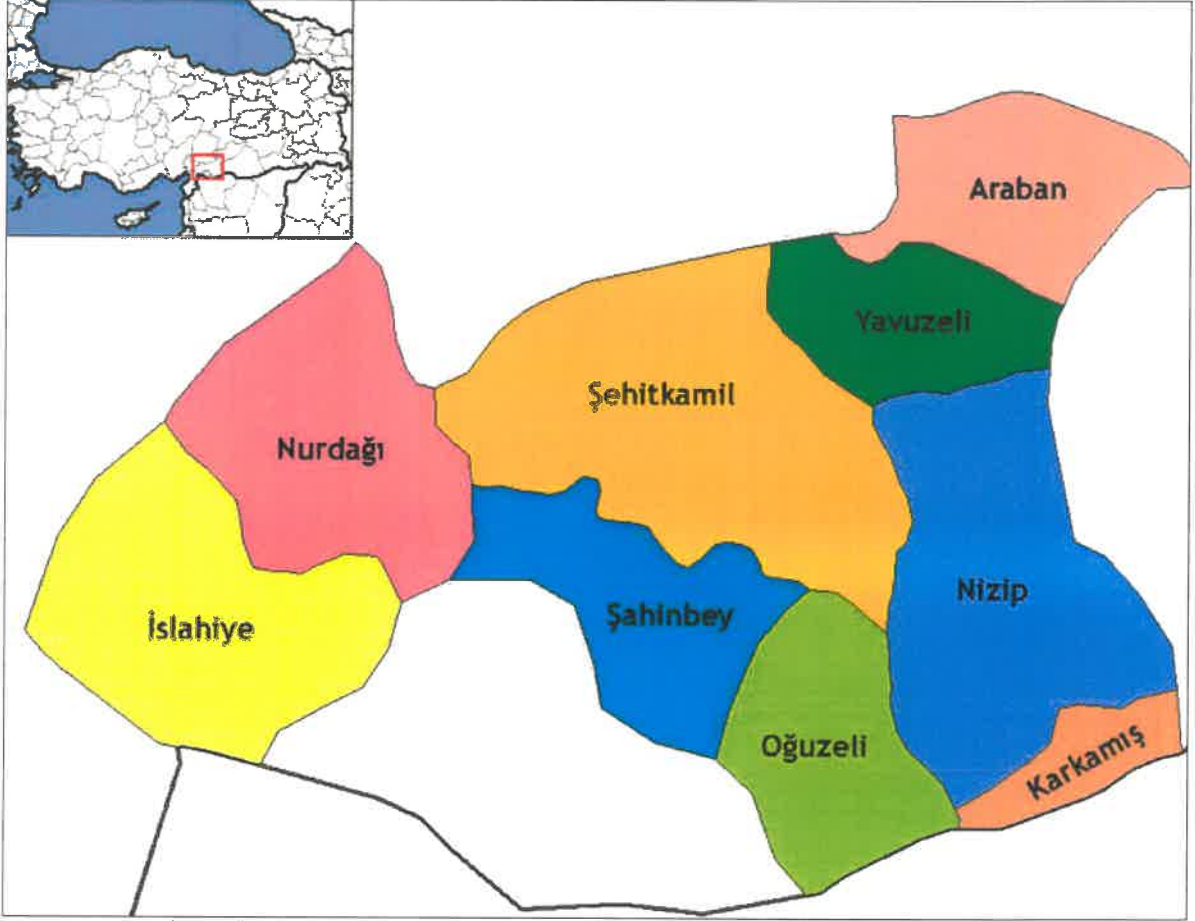
101 ada 6 numaralı parsel T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.



A. İLİN GENEL DURUMU

Gaziantep ili, Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer almaktadır. 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında kalan il, 6222 km²'lik yüzölçümüyle, ülkenin yaklaşık %1'lik kısmını kapsamaktadır. İlin doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır.



Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

2023 yılı TÜİK verilerine göre Gaziantep İli nüfusu 2.164.134, planlama alanının bulunduğu İslahiye ilçesinin nüfusu ise 64.013 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 314 kişi/km²'dir. Büyükşehir belediye sınırları içerisinde 9 ilçesi bulunmaktadır.

Coğrafya

Gaziantep ili, 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 ondüveli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.



Şekil 2. Gaziantep İlinin Uydu Görüntüsü

İklim

Gaziantep, Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer almaktadır. İlin güney kesimleri Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber, genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. İlde yağış en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -17,5 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.



Ekonomi

Gaziantep ili, Dünya Bankası Rekabetçi Şehirler Bilgi Tabanı (CCKB) Projesi kapsamında dünyanın en rekabetçi 7 kentinden biri seçilmiş ve ekonomik açıdan başarılı ve ilginç bir kent olarak değerlendirilmektedir.

Gelişmekte olan dünya kentlerine model gösterilen Gaziantep, ülkemizin sürdürülebilir kalkınma sürecinde ekonomik ve sosyal gelişme dinamiklerini içinde barındıran Ortadoğu ve batı arasında ekonomik entegrasyonu sağlayan ve aynı zamanda kültürel köprü görevi gören önemli bir ildir.

Çin'den başlayıp Avrupa'ya kadar uzanan, tüccarların, bilgelerin, fikirlerin, dinlerin ve kültürlerin yolu olan dünyaca ünlü 2000 yıllık İpek Yolu'nun üzerinde kurulmuş ve yükselmiş olması, İpek Yolu'nun Anadolu'ya açılan kapısı konumunda olan Gaziantep'in karakteristik özellikleri olan üretkenlik ve ticari kabiliyetin temellerini oluşturmuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile GAP'ın merkezi olan Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki birçok ili etkisi altında tutarken son yıllarda turizm alanında da ciddi yatırımlar yapmaktadır. Gerçekleştirdiği üretim ve ihracat hacmi ile ülkemiz ekonomisine yön veren illerin başında gelmektedir.

Gaziantep ili, ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindendir. Canlı bir ticaret ve endüstri merkezi olan kente; makine halısı, dokuma, çimento, bisküvi ve makarna fabrikaları, deri, ayakkabı, yağ, sabun, ağaç işleri, metal işleme ve makine atölyeleri gelişmiştir.

Makine halısı başta olmak üzere gıda, tekstil, kimya ürünlerinden oluşan ihracatın büyük bölümü AB ve Ortadoğu ülkelerine gerçekleştirilmektedir. Gaziantep'in kendi adıyla anılan fıstığı yanında zeytincilik, bağcılık da önem taşır. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini elinde tutmaktadır.

Sanayi: Beş Organize Sanayi Bölgesi, birçok sanayi alanları, küçük sanayi siteleri, serbest bölgesi, jeopolitik konumu ve liman kentlerine yakınlığı ile Türkiye sanayisi ve ticaretinde çok önemli bir noktadadır. Gaziantep'te ayrıca Nizip'te 2002 yılında Nizip OSB ve İslahiye'de 2012 yılında İslahiye OSB, 2016 yılında Oğuzeli'nde Oğuzeli OSB kurulmuştur. Gaziantep Serbest Bölgesi 1999 yılında kurulmuş olup, Gaziantep-Kahramanmaraş karayolu üzerinde bulunmaktadır.



Gaziantep Organize Sanayi Bölgelerinde faaliyet gösteren işletmelerin sektörel dağılımı incelendiğinde tekstil ve gıda sektörleri öne çıkmaktadır. İşletmelerin %47'si tekstil sektöründe, %12'si gıda sektöründe, %6'sı sabun, temizlik ürünleri, lastik, kauçuk ve tutkal sektöründe, %6'sı plastik sektöründe, %5'i orman ve ağaç ürünleri sektöründe, %5'i makine ve teçhizat ürünleri imalatı sektöründe, %19'u ise diğer sektörlerde faaliyet göstermektedir. Dünya makine halısı ihtiyacının %32, Türkiye makine halısı ihtiyacının %82 oranında karşılandığı Gaziantep, makine halısı üretiminde öne çıkan diğer ülkeleri büyük farkla geride bırakmaktadır. (GTO Stratejik Plan Çalışması 2019-2023).

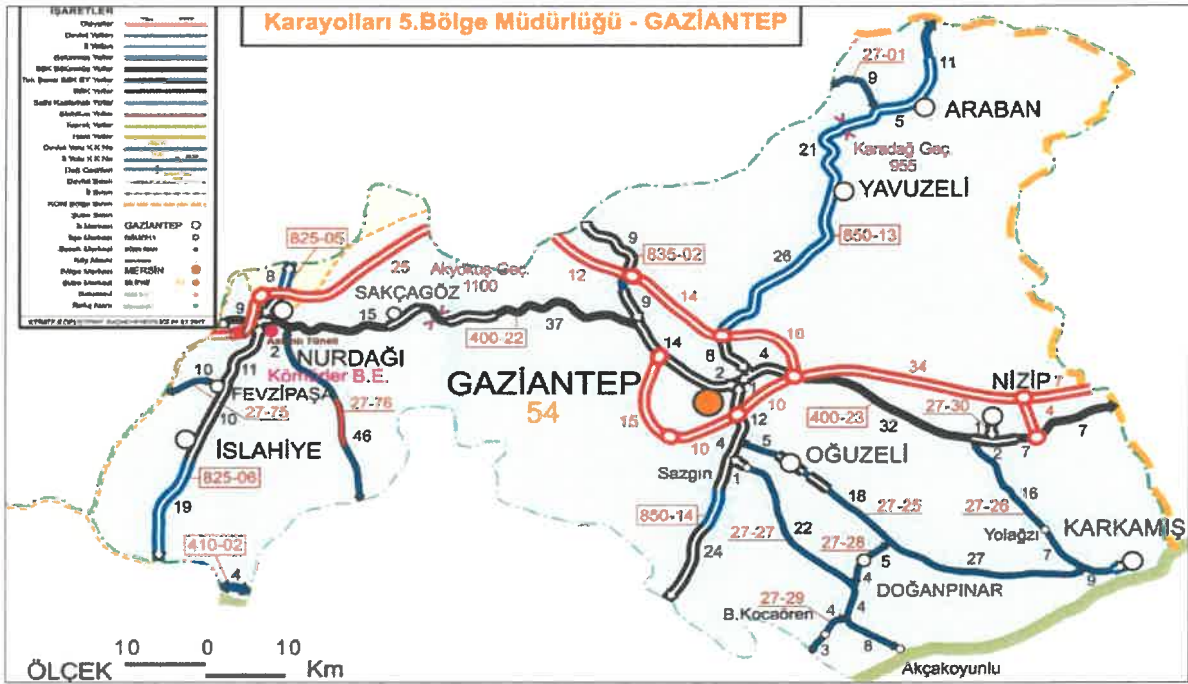
Tarım ve Hayvancılık: Gaziantep'te Antepfıstığı, zeytin, pamuk, üzüm, kırmızıbiber ve keten gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile mercimek, buğday ve arpa gibi hububat ürünleri yetiştirilmektedir. Gaziantep ilinin genel tarımsal arazi kullanım durumu incelendiğinde, il toplam yüzölçümünün % 60'ının tarım arazisi olduğu görülmektedir. Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde önemli bir yer tutar. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. (Çevre Durum Raporu, 2016)

Madencilik: Maden kaynakları açısından son derece fakir olan Gaziantep'te krom, fosfat, manganez ve boksit çıkarılır. (Çevre Durum Raporu, 2016)

Ulaşım

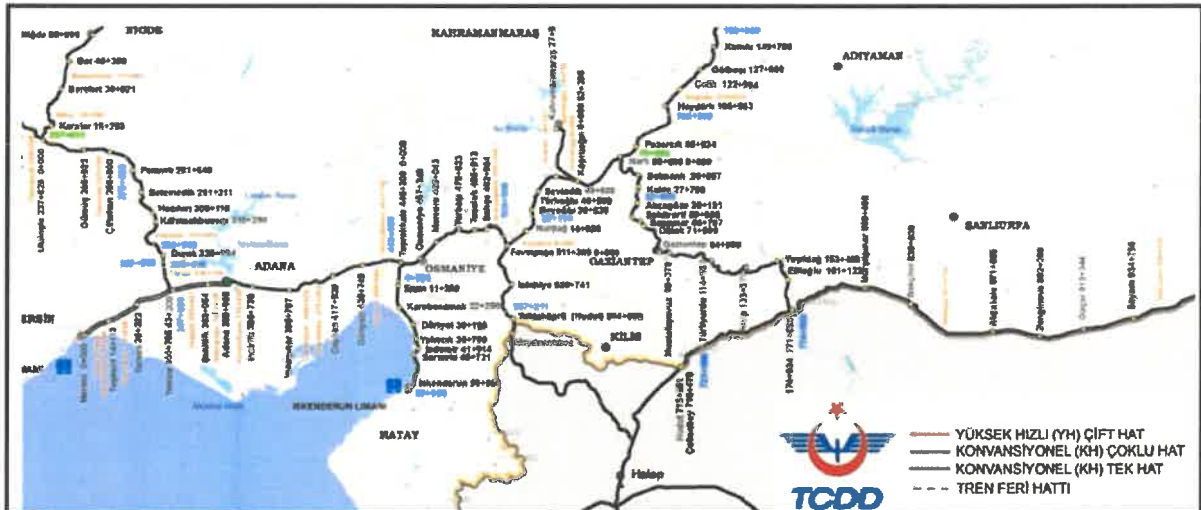
Gaziantep, karayolları açısından önemli bir kesişme noktası niteliğindedir. Gaziantep il sınırları içine ulaşan, il sınırlarından geçen ve İli Ülke ulaşım ağına bağlayan ana karayolu aksı, Tarihi İpek Yolu olan D-400 karayoludur. Mersin Limanı ile de bağlantı sağlayan, kentin içinden geçen bu yol, Ortadoğu'ya açılan kapı olması nedeniyle İli bölge içinde önemli konuma getirmiştir. Gaziantep, karayolu bağlantısı ile Osmaniye üzerinden Adana'ya ve Mersin'e, Birecik üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Antakya'ya, Kilis üzerinden Halep'e (Suriye), Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Antakya'ya ve Besni üzerinden Adıyaman'a bağlanmaktadır. Bu yollarla önemli bir kavşak noktasını oluşturan Gaziantep, karayolu ulaşımı yönünden toplanma ve dağılma noktası niteliğindedir. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017) İldeki otoyollara bakıldığında ise İl sınırları içinden O-52 kodlu Adana-Şanlıurfa Otoyolu geçmektedir. Bu otoyol batıda Adana'dan başlayarak Ceyhan, Osmaniye, Bahçe ve Nurdağı güzergâhından Gaziantep'e bağlanmakta, Gaziantep'ten sonra doğu yönünde devam ederek Nizip, Birecik ve Suruç üzerinden Şanlıurfa'ya ulaşmaktadır. O-52 Kodlu otoyolun yanı sıra Gaziantep kent merkezini büyük ölçüde çevreleyen O-54 otoyolu bulunmaktadır. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017)

10



Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı

Gaziantep 1954 yılında ülke demiryolu ağına bağlanmıştır. Karayolunda olduğu gibi demiryolu bağlantısında da önemli güzergâhlar üzerinde yer almaktadır. Gaziantep'ten demiryolu ile yurtiçi bağlantılar sağlandığı gibi Irak ve Suriye ile de bağlantı sağlanabilmektedir. Gaziantep demiryolu ağı, TCDD Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde kalmaktadır. (Gaziantep İl Afet Müdahale Planı, 2020)



Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı

Gaziantep Havalimanında iki adet pist (10L-28R) bulunmakta olup, pistlerden bir tanesi (10L) acil durumlar için kullanılmaktadır. Acil durumlar için kullanılan pist (10L) normal şartlarda taksi yolu olarak hizmet vermektedir. Toplam 8 adet uçağın park yapabileceği uçak park (apron) yeri mevcuttur. 2006 yılında hizmete açılan yeni iç-dış hat terminal binası yıllık yaklaşık olarak 4 milyon yolcuya hizmet vermektedir. (Gaziantep İl Afet Müdahale Planı, 2020)



Depremsellik

Gaziantep il sınırları içindeki alanların büyük bir bölümü, deprem bölgeleri haritasında 3. Ve 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiş olan yerler arasında yer almaktadır. Gaziantep'in büyükşehir sınırları ve planlama alanı sınırları dışında kalan Nurdağı ve İslahiye ilçeleri ise 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Gaziantep kentinin batı ve kuzey kesimlerinden geçen DAF (doğu Anadolu fayı) bu bölgeleri riskli bölgeler arasına katmaktadır.

Aşağıda verilen Gaziantep ili deprem bölgeleri haritasında da görüldüğü gibi ilin kuzeybatı bölümünden güneydoğuya gidildikçe deprem bölgelerinin dereceleri değişime uğramaktadır. İlin batısı 1. Derece deprem bölgesi olarak görünürken, güneyi 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiştir.



Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası

Türkiye tektoniğinde önemli bir yere sahip olan Doğu Anadolu Fay Zonu (DAFZ), kuzeye doğru hareket eden Arap Plakası ile batıya doğru hareket eden Anadolu Bloğu arasında, ortalama 30 km genişlikte ve 580 km uzunluğunda KD gidişli, sol yanal doğrultu atımlı bir transform faydır. Kuzeydoğuda Karlıova ile güneybatıda Hatay arasında uzanan DAFZ, uzunlukları 50 km ile 145 km arasında değişen 6 farklı segmentten oluşur. Ortalama 5-8 mm/yıl kayma hızına sahip DAFZ'ın toplam atım miktarı 15-22 km arasında değişmekte ve Üst Pliyosen yaşına sahiptir (Herece, 2003; Demirtaş, 2003). DAFZ boyunca toplam sol yanal ötelenme 15-22 km arasında değişmektedir (Arpat ve Şaroğlu 1975; Herece, 2003). Oldukça uzun faylar boyunca, uzun süredir deprem oluşmayan segmentler gelecekte deprem oluşturma potansiyeli yüksek yerler, diğer bir deyişle sismik boşluk olarak tanımlanmaktadır. DAFZ'da uzun süredir deprem olmamış en önemli sismik boşluklar; Palu – Bingöl ve Türkoğlu – Gölbaşı arasında kalan bölgelerdir. Palu – Bingöl

HA



Bölgesinin önceki deprem etkinliği hakkında çok az bilgi bulunmakta ve büyük bir deprem üretebilecek kapasitede bir yapıya sahip olup olmadığı tam olarak bilinmemektedir. Buna Karşın Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi, sürekli bir fay parçası ile kesilmektedir. Bu özelliklerinden dolayı DAFZ’de Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi ve devamında güneybatıya doğru Antakya’ya uzanan segment hasar yapıcı bir depreme neden olacak en uygun yerler olarak öngörülmektedir.

B. İLÇENİN GENEL DURUMU

Araban İlçesi, Güneydoğu Anadolu Bölgesi’nde yer almaktadır. Güneyinde Karadağ ve Yavuzeli ilçesi, kuzeyinde Adıyaman’ın Besni İlçesi, batısında Kahramanmaraş’ın Pazarcık ilçesi, doğusunda ise Fırat Nehri ve Şanlıurfa’nın Halfeti ve Bozova ilçeleri ile çevrilidir. Gaziantep ilinin kuzeydoğusunda 250 km² lik genişlikteki Araban Ovası’nda yer almakta olup, ismini de bu ovadandır.

Araban 1000–1500 m yüksekliğinde bir plato üzerinde yer almaktadır. İlçe topraklarının etrafı dağlarla çevrilmiştir. Batısında Kartal (Sof) Dağları doğu-batı doğrultusunda uzanır. Kuzeyde Beşparmak dağları ile çevrilidir. İlçe Fırat Nehri’nin batısında ve bu nehre dökülen karasu Irmağı’nın kenarındadır. Fırat nehri Araban’ın Şanlıurfa ili ile doğal sınırını çizer. Karasu Araban Ovası’nın içerisinden geçerek Fırat’a dökülür.

Gaziantep’e 67 km uzaklıktaki ilçe, denizden 610 m yüksekliktedir. Yüzölçümü 534 km²’dir.



Şekil 6. Gaziantep İli Araban İlçesi Uydu Görüntüsü

İklim ve bitki örtüsü

İklim özellikleri bakımından Akdeniz iklimi ile Karasal iklim arasında geçiş özelliği gösterir. Daha çok Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bazı yıllar coğrafi konumu ve sıcaklık etkisiyle kışlar şiddetli



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



geçer. Yazların şiddetli sıcak geçmektedir. İlçenin doğal bitki örtüsünü makidir. Yüksek yerlerde (hınzırlı yaylası) ormanlık alanlara da rastlanır.

Ekonomi

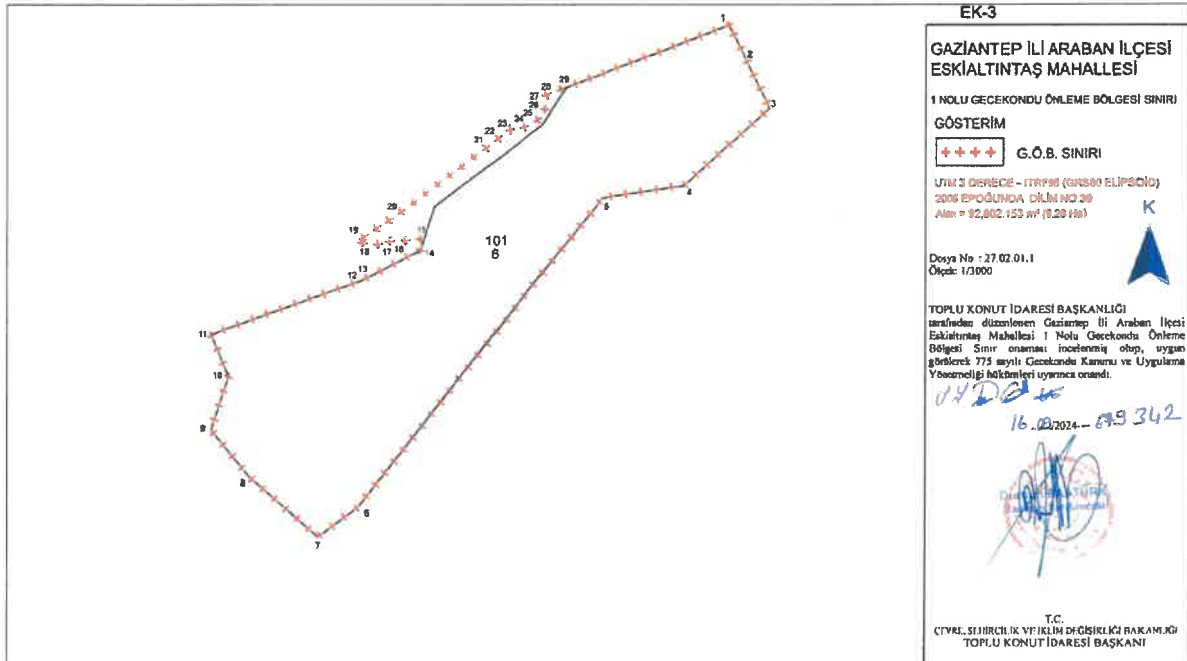
İlçe ekonomisi en önemli geçim kaynağı tarımdır. Pamuk, buğday, arpa, mısır, sarımsak, antep fıstığı tarımı önceliklidir. Yer, yer meyve ve sebze bahçeleri görülse de bu ailelerin günlük ve dönemlik ihtiyaçlarını karşılamaya yöneliktir. Sanayi ve turizm gelişmemiştir.

Ulaşım

Araban kentin en kuzeyinde yer alan ilçedir. İlçe içerisinde geçen D850 karayolu güzergâhı ulaşım ağının temeli oluşturmaktadır.

C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Planlama alanı, Gaziantep İli Araban İlçesi Eskialtıntaş Mahallesi sınırları içerisinde kalan 101 ada 6 parsel ve bir kısmı tescil haricinde, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 16.09.2024 tarihli ve 679342 sayılı oluru ile "1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilen 9.28 hektarlık alanın 8.51 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı 1/5.000 ölçekli N39-A-09-C, N39-A-14-B paftalarında yer almaktadır.



Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



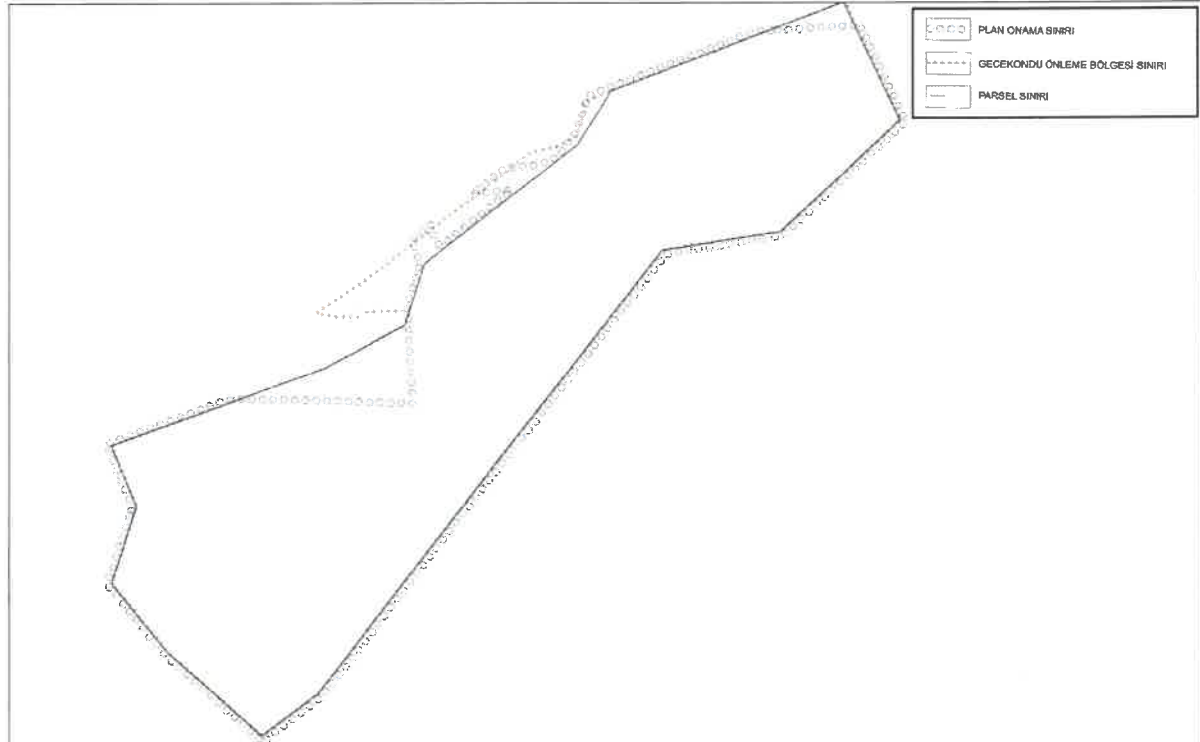
GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ					
UTM 3 DERECE-ITRF DİLİM NO: 39					
Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
1	384391.496	4142068.375	2	384408.615	4142032.248
3	384431.009	4141984.989	4	384347.320	4141907.510
5	384264.495	4141894.775	6	384022.971	4141583.489
7	383983.813	4141553.923	8	383917.436	4141612.818
9	383877.925	4141661.151	10	383895.481	4141714.980
11	383877.988	4141757.356	12	384027.946	4141812.152
13	384034.835	4141815.798	14	384084.523	4141842.092
15	384087.979	4141853.031	16	384050.665	4141851.522
17	384051.105	4141848.551	18	384035.967	4141848.646
19	384021.794	4141850.942	20	384062.445	4141878.433
21	384152.958	4141947.730	22	384160.878	4141954.619
23	384171.978	4141963.285	24	384190.019	4141966.849
25	384204.406	4141974.799	26	384205.181	4141982.293
27	384207.680	4141982.239	28	384209.009	4141998.187
29	384228.608	4142005.834			

PH. E. J.



Şekil 8. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi, Plan Onama ve Parsel Sınırı



D. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİT

1.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı tek parsel olup 101 ada 6 numaralı parseli kapsamaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu

101 ada 6 numaralı parselin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.

Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (M ²)
101/6	TOKİ	88.531,16

1.2. ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topografik açıdan düz bir yapıya sahiptir. Arazinin eğim durumu kuzeyden güneye doğru gidildikçe artmakta olup % 0-10 arasındadır.

Alan içerisinde yapılaşma olmayıp, herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.



Şekil 10. Planlama Alanı Arazi Yapısı

1.3. JEOLojİK ETÜT

Gaziantep ili Araban ilçesi Eskialtıntaş Mahallesi içerisinde yer alan 2 adet 1/5000 ölçekli N39-A-09-C, N39-A-14-B nolu ve 3 adet 1/1000 ölçekli N39-A-09-C-3-C, N39-A-09-C-3-D ve N39-A-14-B-2-A nolu halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen 9.12 ha büyüklüğünde alana yapılacak imar planına altlık teşkil etmesi için mikrobölgeleme yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. “Gaziantep İli Araban İlçesi Eskialtıntaş Mahallesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 9.12 ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 13.08.2024 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2.1 (UA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanındaki bu alanın jeolojisini “Alt Oligosen- Alt Miyosen” yaşlı Fırat Formasyonuna (Tmf) ait krem-kahve renkli, kireçtaşları birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında Alt Oligosen- Alt Miyosen yaşlı Fırat Formasyonuna (Tmf) ait krem-kahve renkli, kireçtaşlarında yapılan karotlu sondajlarda RQD değerlerine bakıldığında %(0-25) değerleri arasında



değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin “Çok Zayıf” kaya sınıfında olduğu görülmektedir.

İnceleme alanının topoğrafik eğimi “%0-10-%10-20” arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen Kireçtaşı birimlerinde şişme-oturma-taşıma gücü v.b. mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uydun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının bir kısmı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir.

Sahada belirlenen Kireçtaşı biriminin zayıf kaya olmasından ve Gaziantep İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından verilen 18.03.2024 tarih ve 893171 sayılı Afet Yazısı da dikkate alınarak inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi sorunlarının meydana gelebileceği, alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

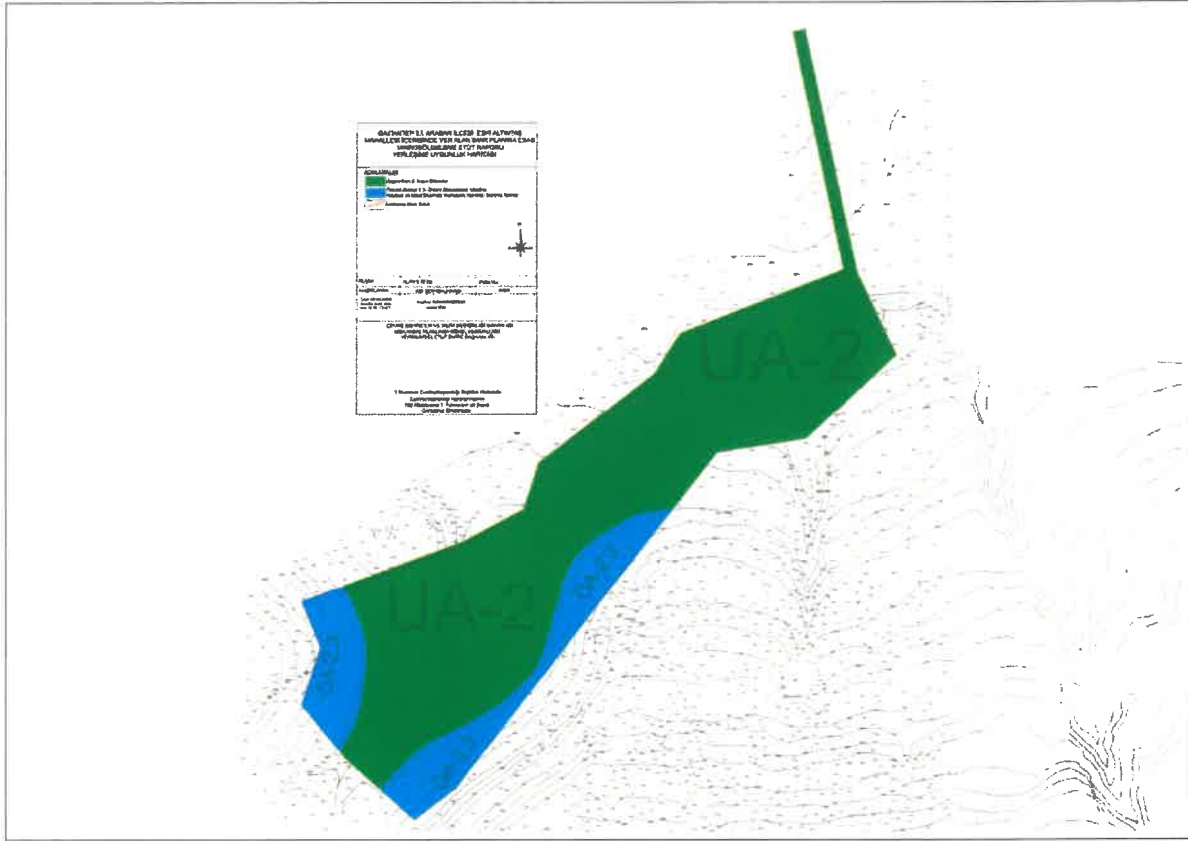
- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda bi bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.



- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyebilecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yol, kanalizasyon, boru hattı vb. alt yapı sistemlerinin depreme dayanıklı olarak tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 11. Yerleşilebilirlik Haritası

1.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 09.11.2022 tarihli ve 319348 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve cd içerisinde verilmiştir.

Tablo 3. Planlama Alanına Yönelik Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	Gaziantep Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	23.11.2022 5081944	"...Gaziantep-Araban yolundan Eski Altıntaş Mahallesi içinden geçilerek alana ulaşıldığı, mahallenin yerleşim alanının sonunda olduğu, ekili dikili alan olmadığı, taşlık alan olduğu görülmüştür. Bu kapsamda; yaklaşık 88.531 metrekarelik alanda yapacağımız planlama çalışmalarınızın, üst ölçek planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatı hükümleri doğrultusunda yapılması hususunda;"

TR



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2	Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş.	05.12.2022 5242	"...Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır."
3	Gaziantep Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	27.01.2023 3431478	"...söz konusu alanın görülebilir yüzeylerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6.Maddesi kapsamındadeğerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı görülmüştür."
4	Gaziantep Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	10.11.2022 4191132	"İlgide kayıtlı yazıya istinaden belirtilen güzergah üzerindeki çalışma ile ilgili olarak Müdürlüğümüzün konu ile ilgili herhangi bir işlemi bulunmamaktadır ."
5	Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	16.11.2022 1804954	"... Yapılan çalışma sonucu, imar planı yapılacak alanda, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania alanı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir."
6	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	22.11.2022 2654467	"... İdarenizce muhtelif yerlerde ayrı ayrı yapılması planlanan imar planı çalışmalarına esas olmak üzere Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgide kayıtlı yazılarınız incelenmiş olup ekli haritalarda sınırları belirtilen söz konusu planlama alanları dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır."
7	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12.Bölge Müdürlüğü (Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	21.11.2022 1530950	"Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır. Gereğini bilgilerinize arz ederiz."
8	Gaziantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	16.11.2022 423206	"Alan içerisinde Karasu Çayı ve yatağının zaman zaman aşırı yağışa bağlı olarak taşkına neden olduğu ve riskin devam edebileceği düşünüldüğünden, ayrıca alan içerisindeki yamaçlarda bulunan kaya blokları düşme riski taşıdığından, yapılacak planlama çalışmalarında kaya düşmesi ve taşkın afeti riskinin göz önüne alınması hususunda"görüş belirtilmiştir."
9	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	11.11.2022 42816	Planlama çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

45



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



10	Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	16.11.2022 997183	"...Gönderilen ekler üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; Bahse konu alan karayoluamızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."
11	Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	02.12.2022 5019026	"...Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır."
12	T.C Gaziantep Valiliği İl Tarım Orman Müdürlüğü	21.11.2022 7790401	"...Araban İlçesi, Eskialtıntaş Mahallesi sınırları ve parsel listesi bulunan taşınmazın mera kaydına rastlanmamıştır. Ancak harman yerleri ile ilgili kayıtlar Müdürlüğümüzde bulunmadığından, harman yerleri ile ilgili bilgi verilememektedir. Harman yerleri ile ilgili kayıtlar Tapu Sicil Müdürlüklerinden temin edilebilmektedir. İlgili yerin Harman Yeri olması durumunda tekrar Müdürlüğümüze müracaat edilmesi hususunda; Bilgilerinize rica ederim."
13	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	23.11.2022 792070	"...Bu kapsamda; ilgi yazılarınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim."
14	Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	02.12.2022 7976671	"...Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazılarda belirtilen alanlarda Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir."
15	T.C Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Gaziantep Orman İşletme Müdürlüğü	30.11.2022 6447014	"...Gaziantep İli, Araban İlçesi, Eskialtıntaş Mahallesi yer alan ve ilgi yazınız ekinde iletilen alanda planlama yapılacak olan taşınmazlar 6831 Sayılı Orman Kanunu'na göre orman olmayıp, aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki yerlerden değildir. İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur."
16	Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20.Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü	22.11.2022 2898881	"Planlama çalışması yapılacak alan içerisinde geçen Asmalı Dere, dere mihverinden itibaren 15 m solda, 15 m sağda olmak üzere toplam 30 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi, bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, derelerin taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından tedbir alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla plan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur."
17	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 6. Bölge Müdürlüğü (Adana) Emlak Servis Müdürlüğü	11.12.2022 352142	"...ilgi yazılarınıza konu çalışmaların yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

10



Yukarıdaki tabloda verilen kurum görüşü özetlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

-T.C. Gaziantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 533877 sayı ve 03.04.2023 tarihli görüş yazısında:

"Bu kapsamda Müdürlüğümüz teknik personellerince yerinde yapılan incelemeler ve arşiv taraması neticesinde, alan içerisinde Karasu Çayı ve yatağının zaman zaman aşırı yağışa bağlı olarak taşkına neden olduğu ve riskin devam edebileceği düşünüldüğünden, ayrıca alan içerisindeki yamaçlarda bulunan kaya blokları düşme riski taşıdığından, yapılacak planlama çalışmalarında kaya düşmesi ve taşkın afeti riskinin göz önüne alınması hususunda bilgi ve gereğini arz ederim. " şeklinde görüş belirtilmiştir.

- T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20.Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü:

"...Konu incelenmiştir. Buna göre; planlama çalışması yapılacak alan içerisinden geçen Asmalı Dere, dere mihverinden itibaren 15 m solda, 15 m sağda olmak üzere toplam 30 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi, bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, derelerin taşkınlarına karşı ilgisi tarafından tedbir alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, Gaziantep ili, Araban ilçesi, Eskialtıntaş Mahallesi yer alan ve yazınız ekinde iletilen alanda İdarenizce planlama yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." şeklinde görüş belirtilmiştir.

1.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanında herhangi bir; sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

2. MER'İ PLANLAR

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

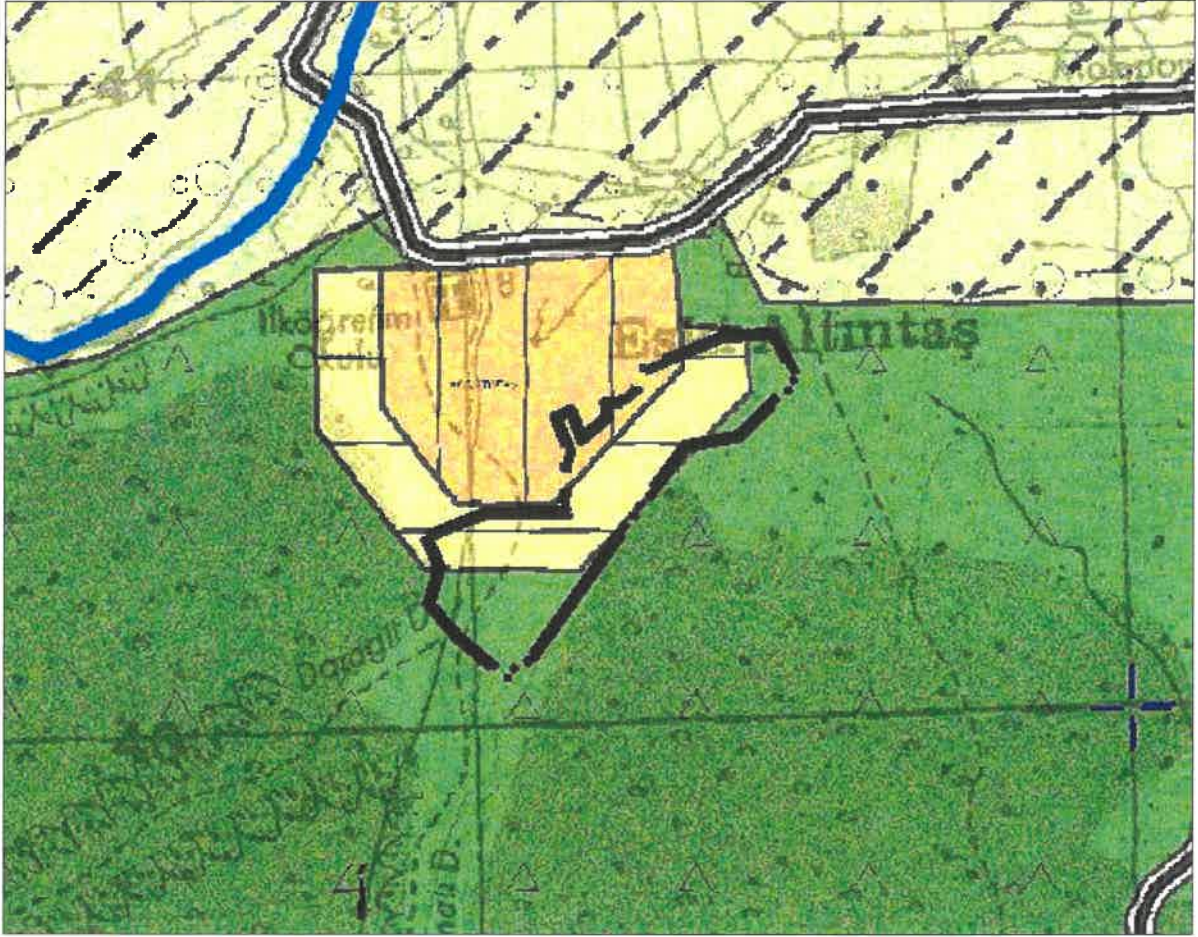
Planlama alanına ilişkin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında N39-A2 paftasında yer almakta olup, Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Mevcut Konut Alanı ve Orman Alanı kullanımda kalmaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanına Yönelik 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN KARARLARI

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde, 16.09.2024 tarih ve 679342 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “Gaziantep ili, Araban ilçesi, EskiAltıntaş Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen 9.28 hektarlık bölgenin, 85.180,614 m² alan büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.



Bu amaçlar doğrultusunda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.1. GENEL KARARLAR

Planlama alanı; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki Gaziantep ili, Araban ilçesi, EskiAltıntaş Mahallesi'nde yer alan 101 ada 6 numaralı parsel içerisindeki yaklaşık olarak 85.180,614 m² büyüklüğünde alanı kapsamaktadır.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, söz konusu alanda konut alanları önerilmiştir. Bölgede önerilen konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donatılar önerilmiş ve bu itibar ile modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri fiziksel analizler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup bu kapsamda Nazım İmar Planı değişikliği olarak;

- Konut Alanları ile gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donatılar önerilmiştir.
- Alanın ihtiyacı olan ulaşım bağlantıları, ilgili kurumların görüşleri ile yakın çevresi plan kararları başta olmak üzere arazi yapısına bağlı etmenler göz önüne alınarak kurgulanmıştır.

3.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, Gaziantep İl'inin Yüksek Riskli Deprem Bölgesi'nde yer alması, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Nazım imar planı teklifinde bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (yol, su yüzeyi ve ticaret alanları hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.

Alanda tek yoğunluk bölgesi olarak Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu kararlara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.

Tablo 4: Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	GELİŞME KONUT ALANI	6.13	Düşük 50-120	80*	490



➤ Plan nüfusunun hesaplanması;

- Konut ve donatı alanları toplam **6.13 ha**
- Ortalama yoğunluk **80 k/ha**
- Plan nüfusu(**6.13 x 80 k/ha**) **490** kişidir.

Planlama alanında toplam **490** kişi yaşayacağı öngörülmüştür. Alanın, plansız alan olduğu göz önüne alındığında görüleceği üzere ilave nüfus gelmiş, nüfus artışı da dolayısıyla **490** kişi olmuştur.

(Tablodaki alan hesabı plan üzerinden hesaplanmıştır. Yol, su yüzeyi ve ticaret alanları hesaba dahil edilmemiştir.)

3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Gaziantep ili, Araban ilçesi, EskiAltıntaş Mahallesi 1 Nolu Gecekondü Önleme Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile;

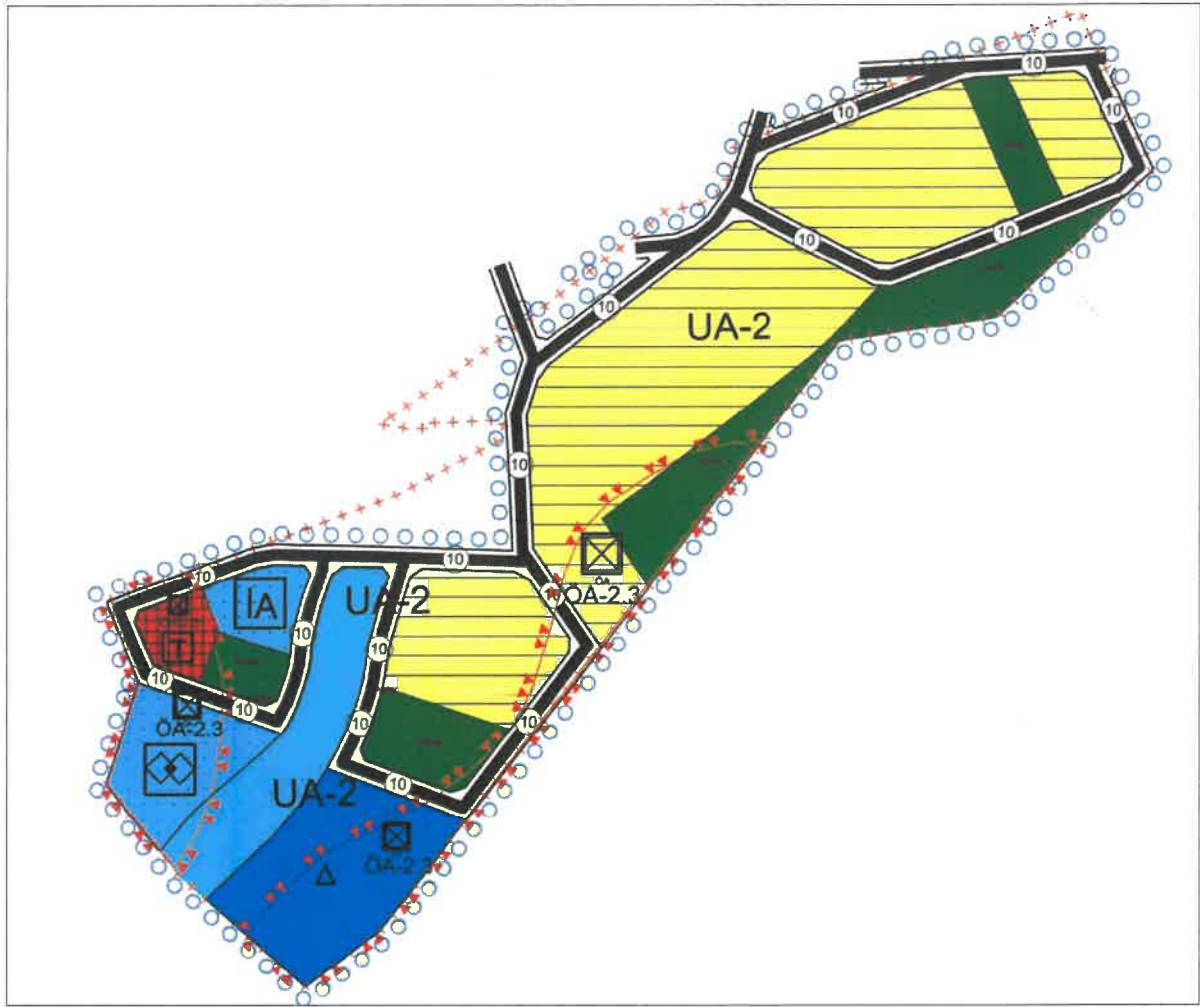
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcut durumda planlı olan alanda; konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla Ticaret Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan kullanımları önerilmiştir.

Tablo 5. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM	ADET	ALAN (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUK / 50-120k/ha)	4	34.589,425	40.60%
EĞİTİM ALANI	1	7.997,595	9.39%
PARK	5	12.744,901	14.96%
SOSYAL TESİS ALANI	1	4.138,148	4.85%
İBADET ALANI	1	1.871,489	2.19%
TİCARET ALANI	1	1.469,736	1.75%
SU YÜZEYİ	1	6.444,016	7.57%
YOL	1	15.925,304	18.69%
PLANLAMA ALANI TOPLAM		85.180,614	100%



GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALINTIŞ MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Mah.221.Sok.TOKİ İşmerkezi Binası No:5/A/1
Halkalı - Küçükçekirten / İSTANBUL
Tel: 0212 669 09 15 (pbx) Fax: 0212 669 09 16
Halkalı V.D. 310 052 9539
Tic.Sic.No: 313376

ERDOĞAN ARSLAN PLANLAMA
Kavack Subaevleri Mh. Uçyıldız Sk. No:21/3
0532 440 90 43 - 0312 318 61 26
İSKAPİ V.D. 0810 389 047

Tuna BALCIOĞLU
Şehir Plancısı

**GAZİANTEP İLİ ARABAN İLÇESİ ESKİALTINTAŞ
MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Mustafa TÜRKER
Şube Müdürü

**Gaziantep İli Araban İlçesi Eskialtıntaş Mahallesi
1 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi'ne ilişkin hazırlanan
Nazım İmar Planı**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu - 25 - sayfadır-

Ahmet Fazı ULUEREN
Kentsel Yenileme Dairesi
Başkanı

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

Dursun BAŞTÜRK
Başkan Yardımcısı

