



ILBANK

**T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, ULUS MAHALLESİ  
5506 ADA 2 PARSEL  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

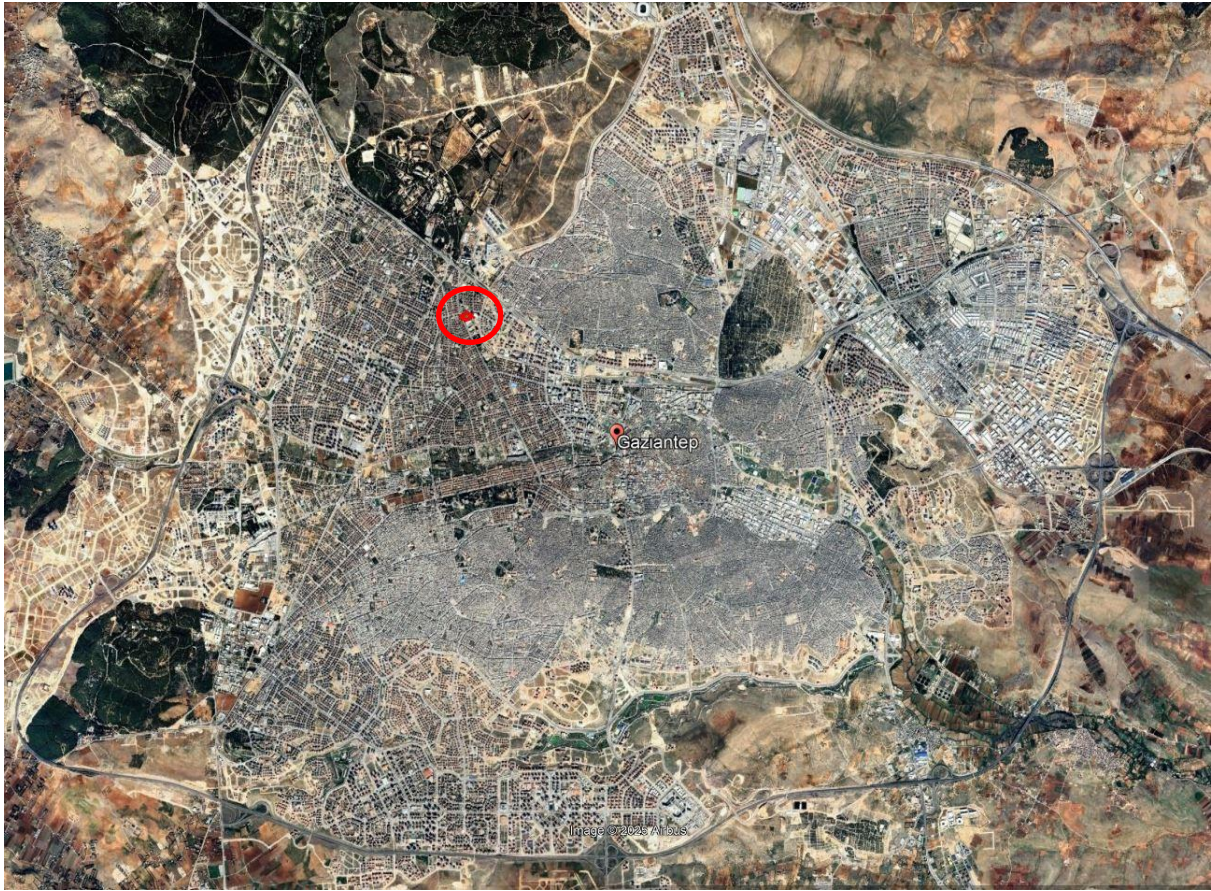
Planlama alanı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Ulus Mahallesi'nde kayıtlı 5506 ada 2 parsel sayılı taşınmazı kapsamaktadır. 11.459,67 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki söz konusu taşınmaz üzerinde İller Bankası A.Ş. Gaziantep Bölge Müdürlüğü hizmet binaları bulunmaktadır ve taşınmazın mülkiyeti İller Bankası'ndadır.

Taşınmaz, Gaziantep'in merkez ilçelerinden olan Şehitkamil sınırları içindedir. Taşınmazın üç yola cephesi vardır. Batısından Fevzi Çakmak Bulvarı, kuzeyinden Mahmut Ersoy Caddesi ve doğusundan 22020. Cd. geçmektedir. Ayrıca, şehirlerarası ana aks olan D 400 karayolu da taşınmazın yaklaşık 450 metre kuzeydoğusundan geçmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede özellikle kafe, restoran gibi ticari üniteler, konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Fevzi Çakmak Bulvarı bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biridir. Bu cadde üzerinde zemin katları ticari fonksiyona sahip 4-5 katlı konut binaları yer almaktadır. Taşınmazın yakınlarında ayrıca PTT-Gaziantep Kargo İşletme Müdürlüğü, Gaziantep Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Müdürlüğü, Shimall Deluxe Hotel & Kongre Merkezi ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı bulunmaktadır. Bölge araç trafiği açısından oldukça yoğun olup nüfus yoğunluğu açısından orta yoğunluklu olduğu görülmektedir.

GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, ULUS MAHALLESİ 5506 ADA 2 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



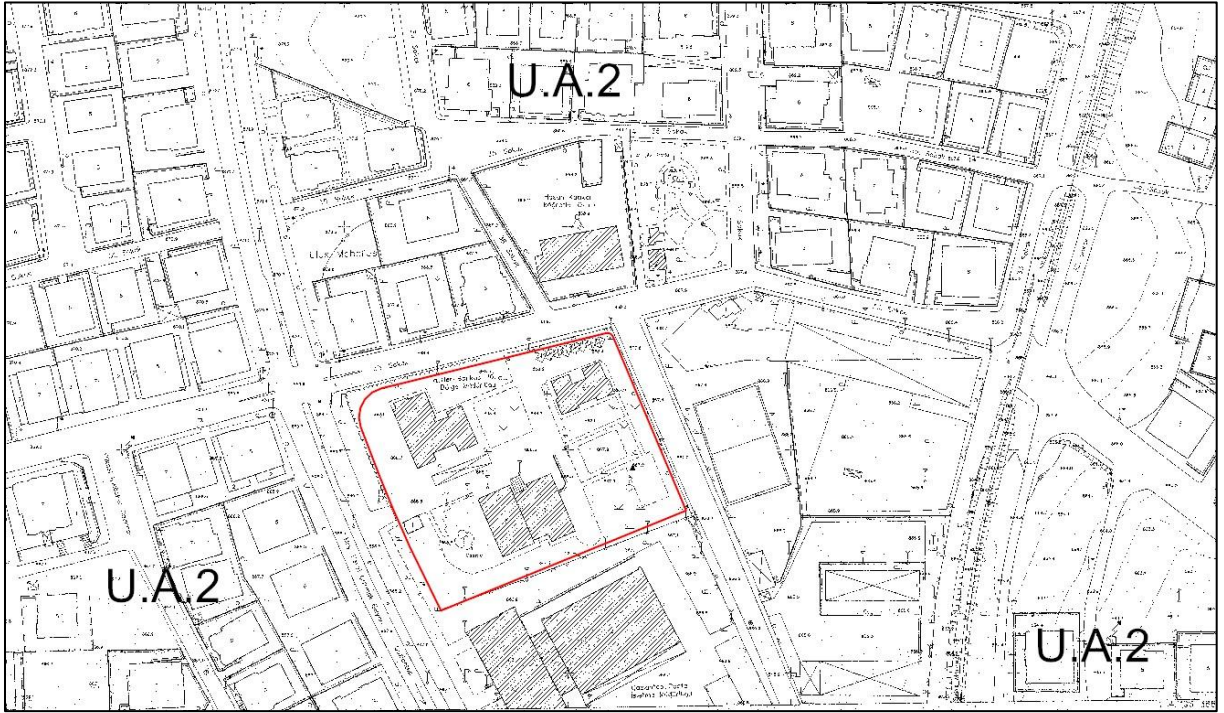
Planlama alanının yakın çevresi uydu fotoğrafı



Planlama alanının Gaziantep kenti metropoliten alan içindeki konumu

## 2. ALANIN YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

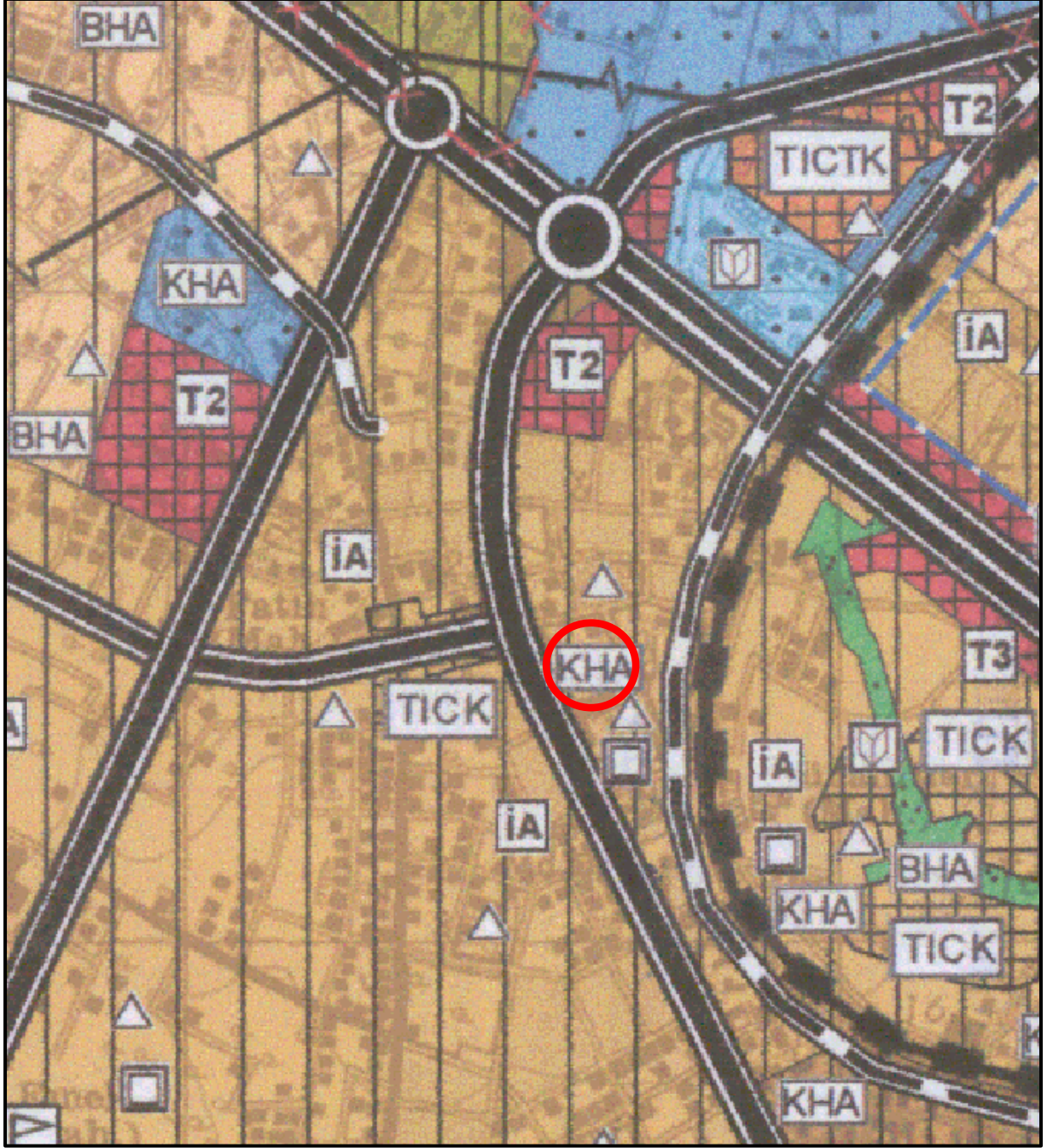
Nisan 2023'te hazırlanan "Gaziantep ili, merkez ilçelerinde yaklaşık 13000 hektarlık alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu"na göre, planlama alanını kapsayan bölgede şişme – oturma - taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenmediğinden alan yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.



**Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası**

### 3. ALANIN MEVCUT İMAR DURUMU

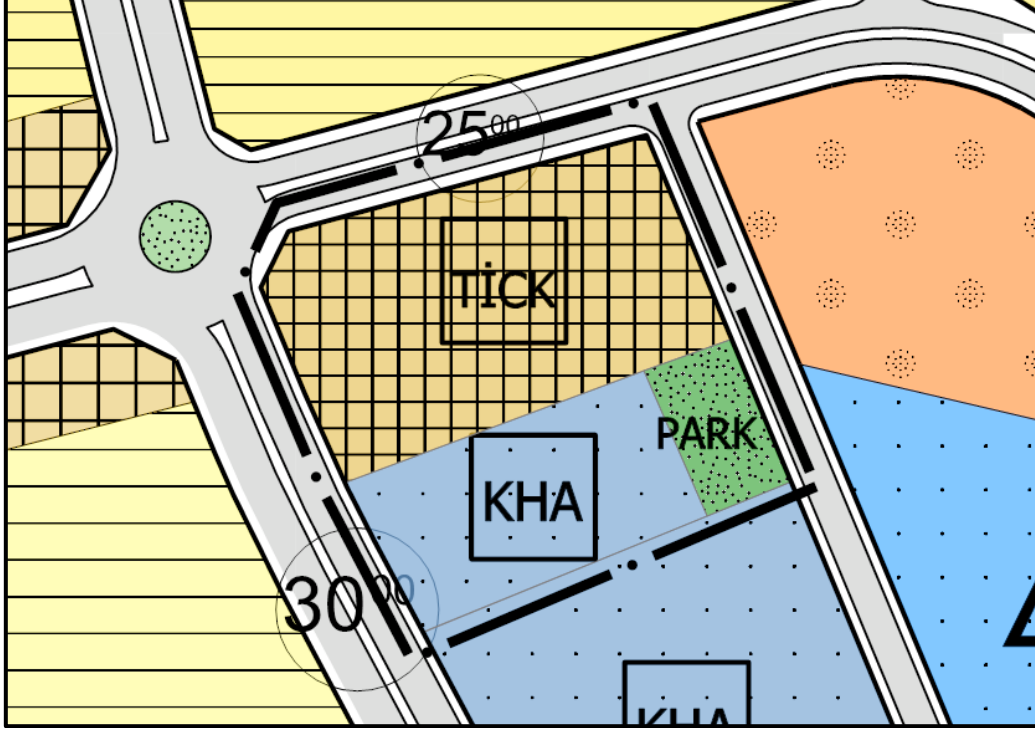
Alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı kullanımıındadır.



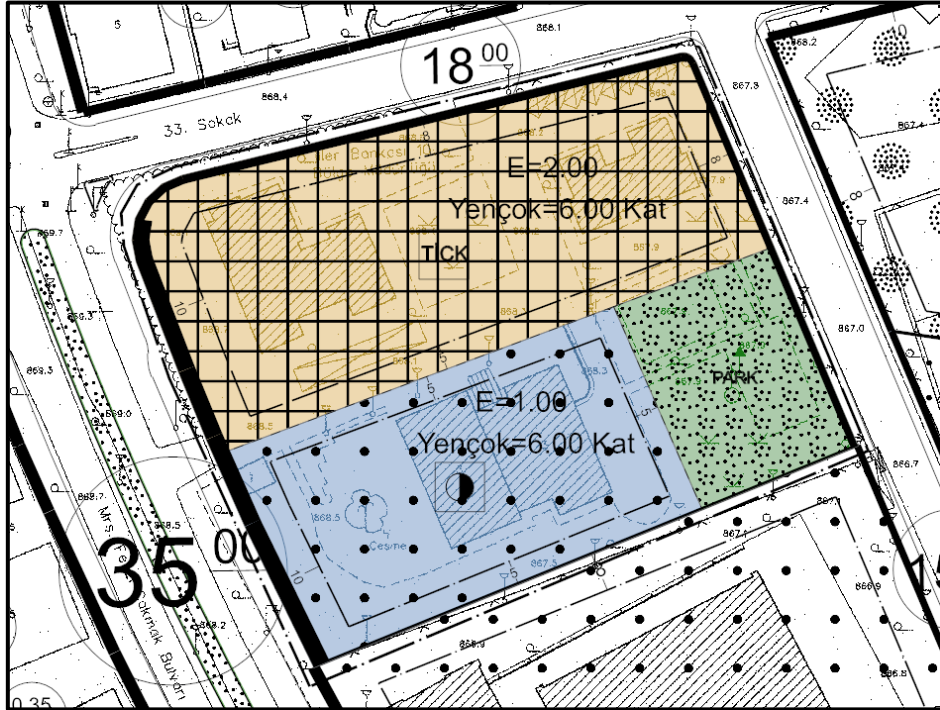
Planlamaya konu alanının yürürlükteki 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki konumu

GAZİANTEP İLİ, ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, ULUS MAHALLESİ 5506 ADA 2 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Alan 14.01.2026 tarihinde Bakanlığımızca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında “Ticaret+Konut Alanı, Kamu Hizmet Alanı ve Park Alanı” kullanımındadır.



**Yürürlükteki 14.01.2026 onama tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı**



**Yürürlükteki 14.01.2026 onama tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı**

#### 4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

Bankamız Yönetim Kurulu'nun 23.01.2024 tarih ve 4/62 numaralı kararı ile Bankamız mülkiyetindeki hizmet amaçlı kullanılan taşınmazlarda yapılacak imar planı değişiklikleri ve meri imar planlarına uygun imar planı uygulamalarının gerçekleştirilmesi, Bankamız Resmi Hizmet Binasının yıkılarak yeniden inşa edilmesi ile ilgili gerekli olan iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda Genel Müdürlüğümüz yetkili kılınmıştır. Bu çerçevede hazırlanarak Bakanlığımıza sunulan ve 14.01.2026 tarihinde onaylanan meri imar planına göre taşınmazın bulunduğu alan “3.942 m<sup>2</sup>'lik alan Resmi Kurum Alanı - E:1.50 - Yençok:5 kat”, “5.999 m<sup>2</sup>'lik TİCK (Ticaret+Konut) - E:2.00 - Yençok:6 kat” olarak planlanmıştır. Alanda ayrıca 1.518 m<sup>2</sup>'lik Park Alanı bulunmaktadır.

Gelinen noktada Bankamız Gaziantep Bölge Müdürlüğü hizmet binalarının yapılacağı alanın yeterliliğine ilişkin Genel Müdürlüğümüz ile Bakanlığımız nezdinde yapılan müzakerelerde Bölge Müdürlüğümüz Hizmet Binasının yapılacağı alanın 3.942 m<sup>2</sup>'den 4.500 m<sup>2</sup>'ye çıkacak şekilde planlanmasına karar verilmiş, bu çerçevede park alanı büyüklüğü, TİCK (Konut+Ticaret) yapı yoğunluğu/yüksekliği değiştirilmeden TİCK alanının 5.441 m<sup>2</sup>'ye düşürülerek ve Bölge Müdürlüğümüz Hizmet Binasının yapılacağı alan 3.942 m<sup>2</sup>'den 4.500 m<sup>2</sup>'ye çıkartılarak işbu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

TİCK karma kullanımlı alandaki konut oranı maksimum %90 olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede planlama alanındaki yaklaşık projeksiyon nüfus: toplam konut inşaat alanı  $5.441 \times 2 \times 0.90 = 9.793$  m<sup>2</sup>'dir. Konut alanındaki kişi başı 50 m<sup>2</sup> inşaat alanı kabulünden hareketle planlama alanı nüfusu yaklaşık  $9793/50 = 195$  kişi çıkmaktadır. Plan değişikliğine ilişkin bilgileri içeren taslak görsel aşağıdadır:

