

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ

**BİZİM ŞEHİR GAZİANTEP İLİ,
PİLOT BÖLGE ÇALIŞMASI 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



2026

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM.....	5
2. GEREKÇE.....	5
3. YÖNTEM	5
4. PLANLAMA ALANI & ANALİZLER	6
4.1 Planlama Alanının Konumu	6
4.1.1 Kent İçindeki Konumu	6
4.1.2 İlçe İçindeki Konumu.....	6
4.1.3 Ulaşım Ağı İçindeki Konumu.....	8
4.1.4 İdari Yapı İçindeki Konumu.....	8
4.2 Planlama Alanının Mekânsal Oluşumu	9
4.2.1 Doğal Yapı.....	9
4.2.2 Yükselti ve Yüzey Suyu Akış Analizi.....	9
4.2.3 Eğim Analizi.....	11
4.2.4 Bakı Analizi.....	11
4.3 Jeolojik Yapı.....	12
4.3.1 Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar	12
4.3.2 Önemli Alan (ÖA-2.1) - Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 13	
4.3.3 Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar	14
4.4 İklim Yapısı	17
4.5 Nüfus Verileri	18
4.6 Parsel Büyüklüğü.....	19
4.7 Mülkiyet Durumu	20
4.8 Altyapı Analizleri	22
4.8.1 Elektrik İletim Hattı.....	22
4.8.2 Su ve Kanalizasyon Hatları	23
4.8.3 Doğal Gaz Hatları.....	24
4.9 Eşikler.....	25
4.9.1 Kurum Görüşleri.....	25

5. MERİ PLANLAR	26
5.1 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	26
5.2 1/25.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	26
5.3 1/5.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	27
5.4 1/1.000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	28
5.5 Meri Plan İlkeleri	28
5.6 Meri Plan Geleneksel Türk Kentlerinden Sürdürülebilirlik Çıkarımları	30
5.7 Meri Planın Geliştirilme Sürecindeki Kent Modelleri ve Plana Yansımaları	30
5.7.1 İnsan Odaklı Şehir	30
5.7.2 Kimlikli Şehir	32
5.7.3 Akıllı Şehir	32
5.7.4 Yeşil Şehir	33
5.7.5 Güvenli Şehir	34
6. UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPI NİZAMLARI	35
6.1 Yapı Nizamları	36
6.1.1 Ayrık Düzen Konutlar	36
6.1.2 Karma Kullanımlı Ayrık Düzen Binalar	36
6.1.3 Toplu Konutlar	36
6.2 Merkezi İş Alanı	37
6.2.1 Hanlar Sokağı	38
7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	38
7.1 Uygulama İmar Planı Revizyonu Kararları	39
7.1.1 Bölge-1	41
7.1.2 Bölge-2	42
7.1.3 Bölge-3	43
7.1.4 Bölge-4	44
7.1.5 Bölge-5	45
7.1.6 Bölge-6	46
7.1.7 Bölge-7	47
7.2 Mer'i ve Revizyon İmar Planlarında Konut Alanları ve Nüfus	48
7.3 Alan Kullanım Tablosu	49
7.3.1 Alan Dağılımı Değişim Tablosu	49

8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER	49
------------------------------------	----

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	6
Şekil 2. İlçe İçindeki Konumu.....	7
Şekil 3. Ulaşım Bağlantıları	8
Şekil 4. Yükselti Analizi	10
Şekil 5. Yüzey Suyu Akış Analizi.....	10
Şekil 6. Eğim Analizi	11
Şekil 7. Bakı Analizi	11
Şekil 8. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Yüzdesi (Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 2018).....	12
Şekil 9. Yerleşime Uygunluk Haritası (Mikrobölgeleme Etüt Raporu 2018).....	16
Şekil 10. Jeolojik Yapı Analizi	17
Şekil 11. Şahinbey İlçesi Nüfus ve Nüfus Artış Hızı Grafikleri	18
Şekil 12. Parsel Büyüklüğü Analizi	19
Şekil 13. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	21
Şekil 14. Elektrik İletim Hattı	22
Şekil 15. Su ve Kanalizasyon Hatları.....	23
Şekil 16. Doğal Gaz İletim Hattı.....	24
Şekil 17. Eşik Sentezi.....	25
Şekil 18. 1/25.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	26
Şekil 19. 1/5.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	27
Şekil 20. 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	28
Şekil 21. Değişen Plan Kararları	40
Şekil 22. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 3 Kattan Ayrık Nizam 4 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)	41
Şekil 23. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)	42
Şekil 24. Şekil 3. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 5 Kattan Ayrık Nizam 6 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri).....	43
Şekil 25. Plan Revizyonu ile Teras Evler 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)	44
Şekil 26. Plan Revizyonu ile Ayrık Nizam 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri).....	45
Şekil 27. Plan Revizyonu ile Ticaret Turizm Konut Alanı Blok Nizam 5 Kattan Ayrık Nizam 6 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)	46
Şekil 28. Plan Revizyonu ile Karma Kullanım Alanı 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri).....	47

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	20
Tablo 2. Mülkiyet Dağılımı.....	21
Tablo 3. Mer'i ve Revizyon İmar Planlarında Konut Alanları ve Nüfus Tablosu.....	48
Tablo 4. Alan Dağılım Tablosu.....	49

1. KAPSAM

Bu uygulama imar plan revizyonu (Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07/09/2018 tarih ve 154658 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanı kapsamaktadır.

Bu plan; plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2. GEREKÇE

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan "Bizim Şehir" projesi kapsamında Gaziantep Metropolitan Alanında gelişme bölgesi olarak belirlenen Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 287,20 hektar büyüklüğündeki alan, mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07.09.2018 tarih ve 154658 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Meri uygulama imar planının uygulanma aşamasında, alandaki mevcut mülkiyet dokusu nedeniyle nizam ve kat yüksekliğine ilişkin plan kararlarının yeniden ele alınması gereği doğmuştur. Bu kapsamda günümüz yapılaşma koşulları ve yerel mimari karakter dikkate alınarak, daha nitelikli ve uygulanabilir bir yapılaşma düzeni oluşturulması amacıyla ayrık nizam yapı düzenine geçilmiş; emsal değeri sabit tutulmak suretiyle taban alan kullanımı yeniden düzenlenmiş ve kat yükseklikleri bir kat arttırılmıştır.

3. YÖNTEM

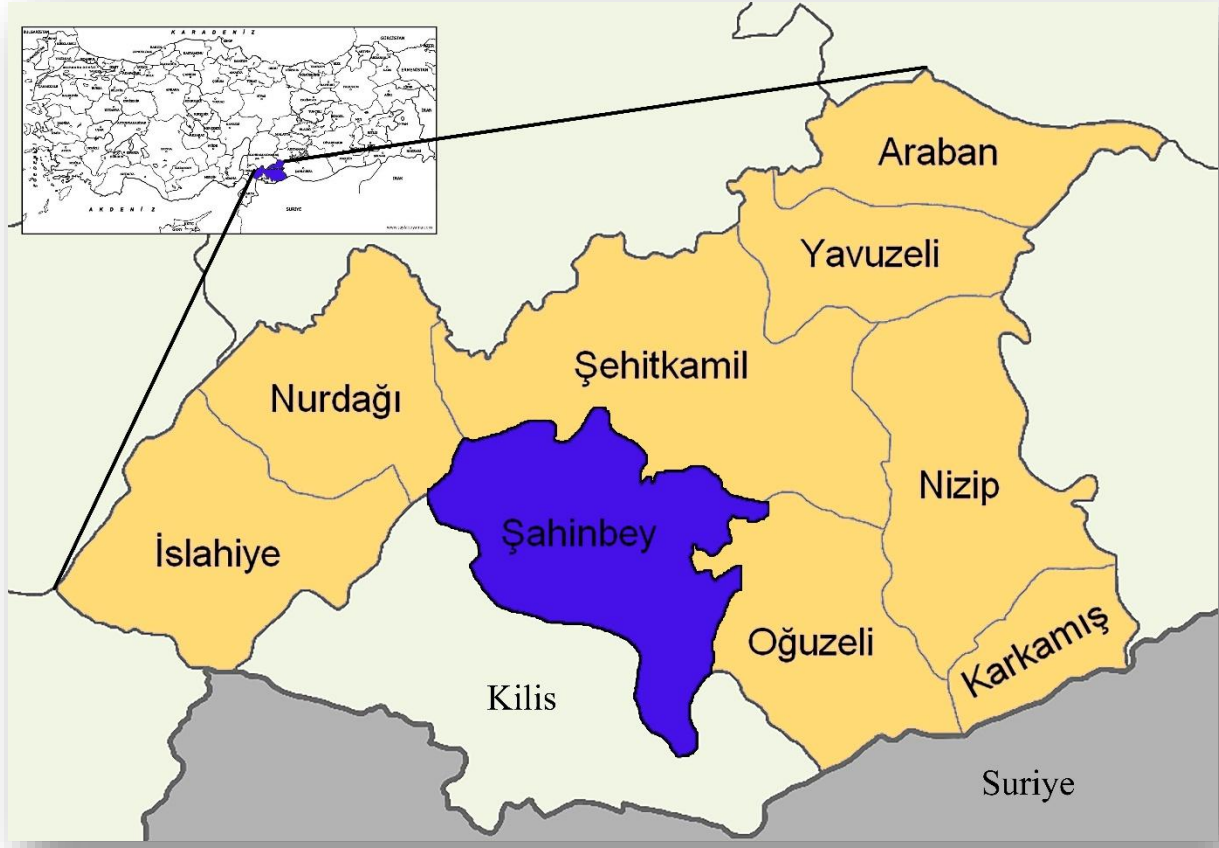
Bu plan revizyonuna konu ana plan; UİP-27215805 PİN numaralı "Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"dır. Birinci bölümde, Bizim Şehir Gaziantep İli, Pilot Bölge Çalışması 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun kapsamı, ikinci bölümde ise uygulama imar planı revizyonunun yapılmasının gerekçesi açıklanmıştır. Üçüncü bölümde; uygulama imar plan revizyonu plan açıklama raporunun yöntemi, dördüncü bölümde ise planlama alanına ilişkin analizlere ve açıklamalarına yer verilmiştir. Beşinci bölümde; ana ve meri planın genel ilkelerine ve bilgilerine yer verilmiş, altıncı bölümde ise yapı nizamlarına ilişkin açıklamalar bulunmaktadır. Yedinci bölümde plan değişikliği yapılan kısımlar ve bu plan değişikliğine ilişkin bilgilere, sekizinci bölümde ise sonuç kısmına yer verilmiştir.

4. PLANLAMA ALANI & ANALİZLER

4.1 Planlama Alanının Konumu

4.1.1 Kent İçindeki Konumu

Planlama alanı Gaziantep'in güneybatısında yer alan Şahinbey ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kuzey komşusu Şehitkâmil ilçesi, Doğu komşusu Oğuzeli ilçesi, Batı komşusu ise Nurdağı ilçesidir. Güney sınırlarında Kilis şehri bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

4.1.2 İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanın yer aldığı Şahinbey İlçesi, 04.07.1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 3398 sayılı Kanun ile kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen faaliyete başlamıştır. Gaziantep ilinin merkezini oluşturan merkez ilçelerden biri olan Şahinbey, ilin güney ve güneybatı kesimlerinde yer almakta olup geniş bir yerleşim alanına sahiptir. İlçe yaklaşık olarak 37°32'-38°38' kuzey enlemleri ile 36°28'-38°01' doğu boylamları arasında konumlanmaktadır.

Deniz seviyesinden ortalama 850 metre yükseklikte bulunan ilçe genelinde plato karakterli bir topoğrafya hâkimdir. Alan genelinde yer yer çanaklaşmış havzalar, alçak tepeler ve plato yüzeyini yararak gelişmiş vadiler görülmekte olup karstik oluşumlar da yer yer gözlemlenmektedir. Söz konusu vadiler ve çevresi zaman içerisinde yerleşim gelişiminin yönlendiği alanlar haline gelmiştir.



Şekil 2. İlçe İçindeki Konumu

4.1.3 Ulaşım Ağı İçindeki Konumu

Planlama alanının kuzeyinde O-54 Gaziantep Çevreyolu yer almakta olup söz konusu ulaşım aksı kentin en önemli ulaşım bağlantılarından biridir. Alanın doğusunda Bağlarbaşı Yolu bulunmakta olup bu aks aracılığı ile kuzeyde Gaziantep Çevre Yolu'na güneyde ise Halep Bulvarı ve çevresindeki yerleşim alanlarına bağlantı sağlamaktadır. Alanın güneyinde yer alan Halep Bulvarı ise bölgenin kent içi ulaşım ağındaki önemli arterlerinden biri olup planlama alanının şehir merkezi ve çevre yerleşim alanları ile ilişkisini güçlendirmektedir.



Şekil 3. Ulaşım Bağlantıları

4.1.4 İdari Yapı İçindeki Konumu

Planlama alanı idari olarak Şahinbey Kaymakamlığı, Şahinbey Belediyesi, Şahinbey Valiliği ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi yetki alanındadır.

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan “Bizim Şehir” projesi kapsamında Gaziantep Metropolitan Alanında gelişme bölgesi olarak belirlenen Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 287,20 hektar büyüklüğündeki alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07.09.2018 tarih ve 154658 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

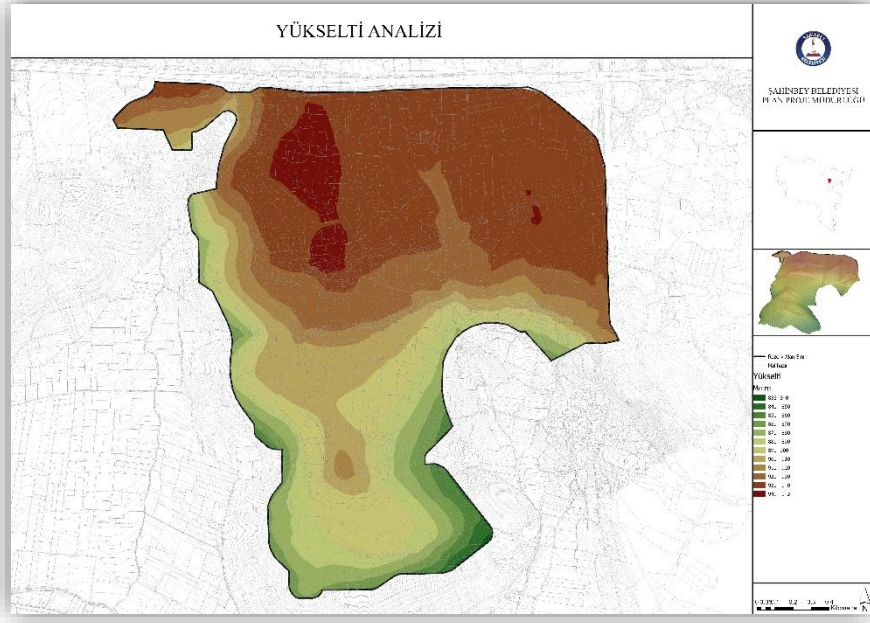
4.2 Planlama Alanının Mekânsal Oluşumu

4.2.1 Doğal Yapı

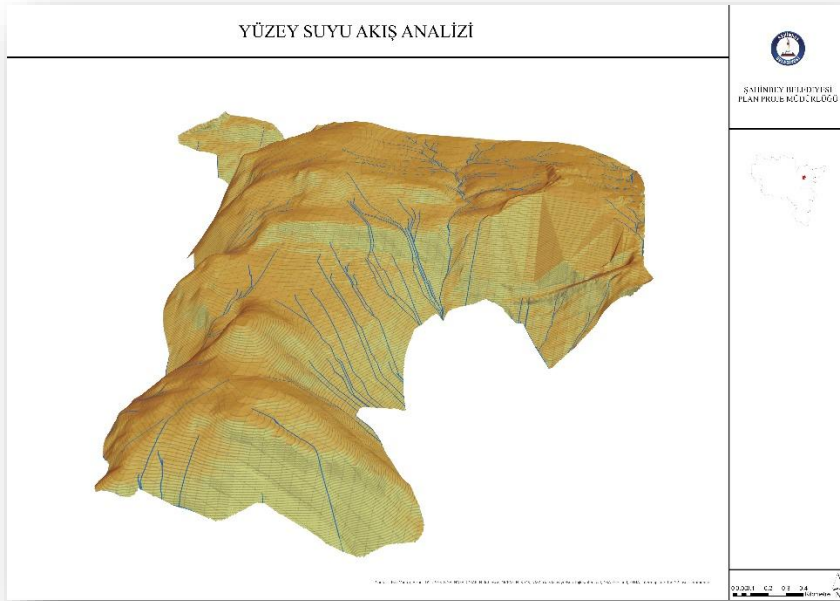
Gaziantep ili, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batı kesiminde yer almakta olup genel olarak plato karakterli bir topoğrafyaya sahiptir. İl genelinde yükselti çok fazla değişkenlik göstermemekle birlikte geniş düzlükler, hafif eğimli plato yüzeyleri ve yer yer alçak tepeler görülmektedir. Ortalama yükseltisi yaklaşık 800–900 metre civarında olan Gaziantep'te arazi yapısı büyük ölçüde dalgalı plato görünümündedir. Bölgenin jeomorfolojik yapısında akarsu aşındırması sonucu oluşmuş vadiler ve çanaklaşmış havzalar önemli yer tutmaktadır. Özellikle Fırat Nehri ve kolları tarafından şekillendirilen vadiler, ilin doğal morfolojisini belirleyen başlıca unsurlardandır. Bu vadiler zaman içerisinde hem tarımsal faaliyetlerin hem de yerleşim alanlarının geliştiği alanlar haline gelmiştir. Gaziantep ve çevresinde karstik özellikler de yer yer görülmekte olup kalkerli yapıdaki arazilerde küçük çöküntüler ve yüzey şekilleri oluşabilmektedir. Toprak yapısı genel olarak tarıma elverişli olup özellikle ova ve plato yüzeylerinde tarım faaliyetleri yoğun şekilde sürdürülmektedir. İlin bitki örtüsü büyük ölçüde bozkır karakteri göstermekte olup doğal bitki örtüsünü otsu bitkiler, çalı formasyonları ve seyrek ağaç toplulukları oluşturmaktadır. Bununla birlikte insan faaliyetleri sonucu geniş alanlar tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Zeytin ve antepfıstığı yetiştiriciliği bölgenin karakteristik tarımsal faaliyetleri arasında yer almaktadır.

4.2.2 Yükselti ve Yüzey Suyu Akış Analizi

Planlama alanına ilişkin yapılan yükselti analizinde alanın deniz seviyesinden yüksekliğinin 836 metre ile 943 metre arasında değiştiği görülmektedir. Alan içerisinde yükselti farkı yaklaşık 107 metre olup topoğrafya genel olarak dalgalı bir yapı göstermektedir. Kuzey kesimlerinde yükselti değerleri daha yüksek, güney kesimlerine doğru ise kot değerleri kademeli olarak azalmaktadır. Söz konusu topoğrafik yapı, yüzey sularının akış yönünü de kuzeyden güneye doğru yönlendirmektedir.



Şekil 4. Yükselti Analizi



Şekil 5. YüzeY Suyu Akış Analizi

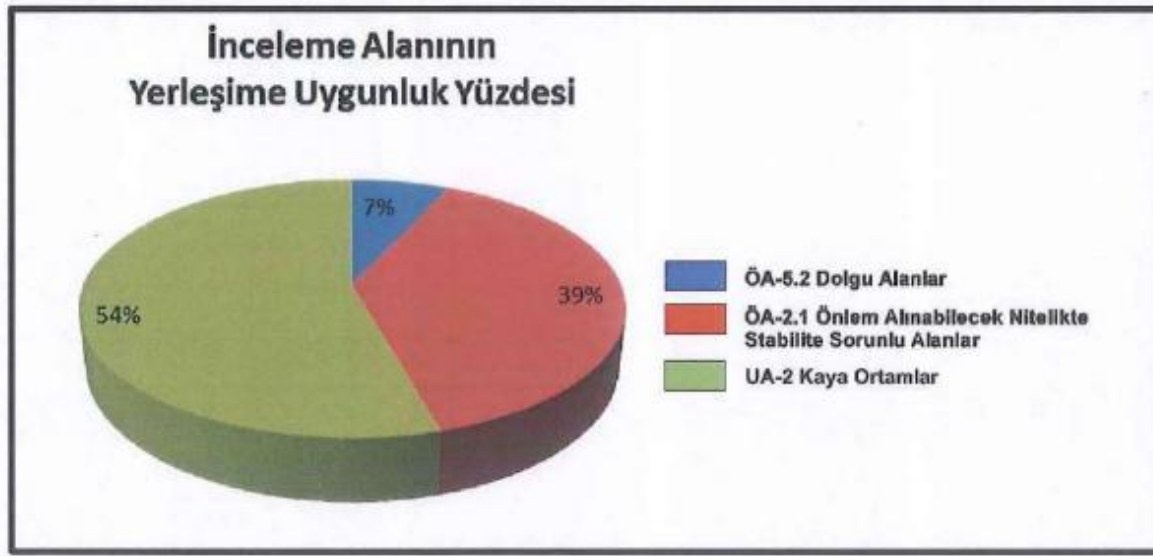
4.3 Jeolojik Yapı

Planlama alanı için “Bizimşehir 2023 Kapsamında Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi Sınırlarında Kalan 287 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.08.2018 tarihinde onaylanmıştır.

İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar
- Önlemlenilen Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemlenilen Alanlar 5.2 (Ö.A-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanının yerleşime uygunluk oranı Şekil 8.'de verilmiştir.



Şekil 8. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Yüzdesi (Mikrobölgeleme Etüt Raporu, 2018)

4.3.1 Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini, Oligosen Alt Miyosen yaşlı Fırat Formasyonuna ait krem-beyazımsı-kirli sarı renkli, orta-kalın tabakalı, bol çörtlü kireçtaşı ve Üst Miyosen Yaşlı Yavuzeli Bazaltına ait kırmızımsı-koyu kahve- koyu gri ve siyahımsı renkli bazalt birimlerin gözlendiği, eğimin % 0-10 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Bu alanlar, mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Müdürlüğüne; 16/07/2018 tarihinde onaylanan “Bizim Şehir 2023 Kapsamında Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Sınırlarında Kalan 287 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda” yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiş olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Bina temelleri, bitkisel toprak ve üstteki zemin niteliğindeki ayrılmış son sıyrılarak kaya birimlerin nispeten ayrılmamış kesimlerine taşıttırılmalıdır.
- Parsel sınırlarında yapılacak derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- İnceleme alanındaki kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemiş olmakla birlikte kireçtaşı kırık-çatlak sistemine bağlı olarak eriyebildiğinden karstik boşluk olup, olmadığı zemin-temel etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

4.3.2 Önlemler Alan (ÖA-2.1) - Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini, Oligosen Alt Miyosen yaşlı Fırat Formasyonuna ait krem-beyazımsı-kirli sarı renkli, orta kalın tabakalı, bol çörtlü kireçtaşı ve Üst Miyosen Yaşlı Yavuzeli Bazaltına ait kırmızımsı koyu kahve- koyu gri ve siyahımsı renkli bazalt birimlerin yer aldığı alanlar olup, topoğrafik eğimin %10-%30 arasında değişim gösterdiği alanlardır.

Topoğrafik eğimin %10 ile %30 arasında değiştiği, tüm bölgelerde nispeten eğimli kesimlerdir. Jeolojisi; Fırat Formasyonu Kireçtaşları ve Yavuzeli Bazaltı Bazalt birimlerinden oluşmaktadır.

Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak kaya ortamların kırıklı çatlaklı yapıya sahip olması yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlere bağlı stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve kazı sonucu oluşan şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağlayacak stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

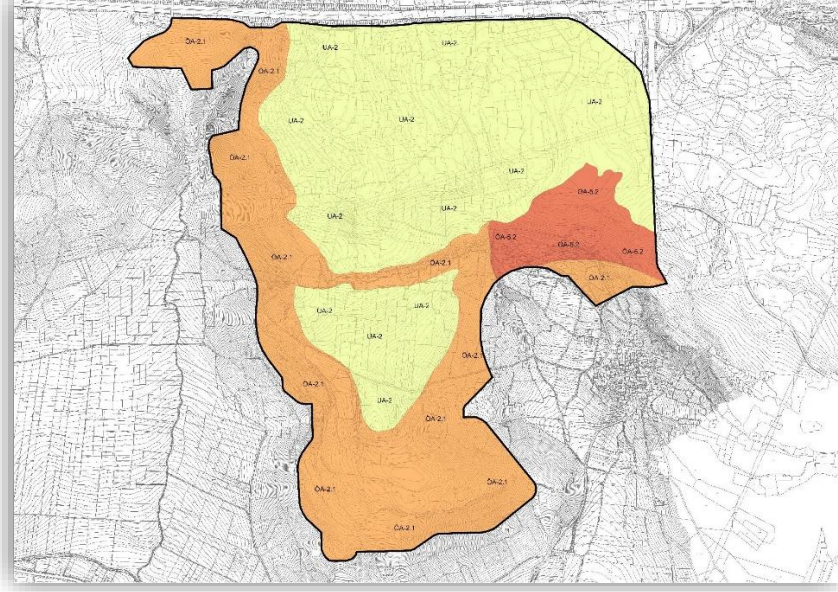
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini artırmak için eğimin düşürülmesine yönelik şev yatırma, kademelendirme vb. önlemler alınmadır
- İnceleme alanı kaya birimlerden oluştuğundan yapılacak kazılarda kaya birimlerin çatlak kırık sistemine bağlı olarak, kaya kayması, kaya devrilmesi, serbest düşme vb. kütle hareketleri gelişebileceğinden, kazı esnasında ve sonrasında gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında yer yer 1.00 -2.00 m kalınlığındaki dolgular gözlendiğinden, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı tespit edilerek temel kazısıyla harf edilerek bina temelleri dolgu altındaki mühendislik problemi içermeyen jeolojik seviyelere taşıtırılmalıdır.
- Bina ve/veya yapı temelleri kesinlikle dolgulara taşıtırılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan -proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- İnceleme alanının yamaç eteklerinden genellikle kuru dereler geçtiğinden derelerin oluşturacağı kıyı oyulması, kıyı yenmesine karst DSİ görüşü doğrultusunda gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanındaki kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemiş olmakla birlikte kireçtaşı kırık-çatlak sistemine bağlı olarak eriyebildiğinden karstik boşluk olup, olmadığı zemin-temel etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- İnceleme alanı genellikle kaya birimlerden oluşmakla birlikte yer yer zemin niteliğindeki ayrışma zonu olabileceğinden, binadaki farklı oturmalardan kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yap yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile yamaç boyunca dış yüklerde dâhil edilerek stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

4.3.3 Önlemler Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar

- İnceleme alanı içerisinde ekli yerleşime uygunluk haritasında sınırları verilen, inceleme alanının güneydoğusunda Şahinbey Belediyesince işletilen malzeme ocağında kalınlığı yaklaşık 1.00 m. ile 6.00 m. arasında değişen kontrolsüz dolgu alanları bulunmaktadır. Bu alanlar; malzeme ocağı artıkları döküm alanı olarak kullanılması sonucu oluşmuştur. Dolgu malzemesi iri bloklu bazalt ve çakıllı birimlerden oluşmaktadır. Bu alanlarda eğim %0-10, %10-20, %20-30 değişmektedir. Haritalanabilecek boyuttaki bu alanlar "Önlemler Alan-5.2" olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasına işlenerek "ÖA-5.2" simgesiyle gösterilmiştir.
- İnceleme alanında bu kısımlarda gözlenen 1.00 m - 6.00 m kalınlığındaki dolgular gözlendiğinden, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı tespit edilerek temel kazısıyla harf edilerek bina temelleri dolgu altındaki mühendislik problemi

içermeyen jeolojik seviyelere taşıtılmalıdır. Bina ve/veya yapı temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Zemin temel etütlerinde yapı yüklerinin taşıtılacağı yapay dolgu altındaki jeolojik seviyelerin mühendislik özellikleri (oturma, şişme, taşıma vb.) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı irdelenmeli ve alınacak olan önlemler belirlenmelidir.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve kazı sonucu oluşan şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliğini sağlayacak stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde yamaç stabilitesini artırmak için eğimin düşürülmesine yönelik şev yatırma, kademelendirme vb. önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanı kaya birimlerden oluştuğundan yapılacak kazılarda kaya birimlerin çatlak kırık sistemine bağlı olarak, kaya kayması, kaya devrilmesi, serbest düşme vb. kütle hareketleri gelişebileceğinden, kazı esnasında ve sonrasında gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanında yer yer 1.00 -6.00 m kalınlığındaki dolgular gözlemlendiğinden, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı tespit edilerek temel kazısıyla harfedilerek bina temelleri dolgu altındaki mühendislik problemi içermeyen jeolojik seviyelere taşıtılmalıdır.
- Bina ve/veya yapı temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan -proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- İnceleme alanının yamaç eteklerinden genellikle kuru dereler geçtiğinden derelerin oluşturacağı kıyı oyulması, kıyı yenmesine karst DSİ görüşü doğrultusunda gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanındaki kireçtaşı biriminde karstik boşluk gözlenmemiş olmakla birlikte kireçtaşı kırık-çatlak sistemine bağlı olarak eriyebildiğinden karstik boşluk olup, olmadığı zemin-temel etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- İnceleme alanı genellikle kaya birimlerden oluşmakla birlikte yer yer zemin niteliğindeki ayrışma zonu olabileceğinden, binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile yamaç boyunca dış yüklerde dâhil edilerek stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



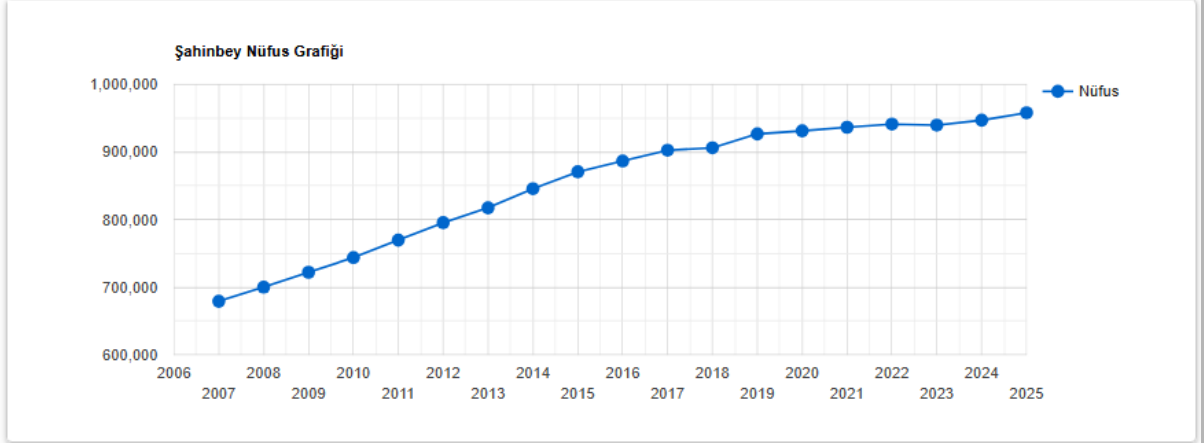
Şekil 9. Yerleşime Uygunluk Haritası (Mikrobölgeleme Etüt Raporu 2018)

İnceleme alanının %68'inin topoğrafik eğimi %0-10 olarak, %26'sının eğimi %10-20 olarak, %6'sının eğimi %20-30 olarak değişmektedir. Yapılan arazi çalışmalarına göre inceleme alanının Jeolojisi Oligosen Alt Miyosen yaşlı Fırat Formasyonuna ait krem-beyazımsı-kirli sarı renkli orta kalın tabakalı, bol çörtlü kireçtaşı ve Üst Miyosen Yaşlı Yavuzeli Bazaltına ait kırmızımsı-koyu kahve-koyu gri ve siyahımsı renkli bazalt birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca Kum Ocağında yer yer 1-6 metre kalınlığında dolgular bulunmaktadır.

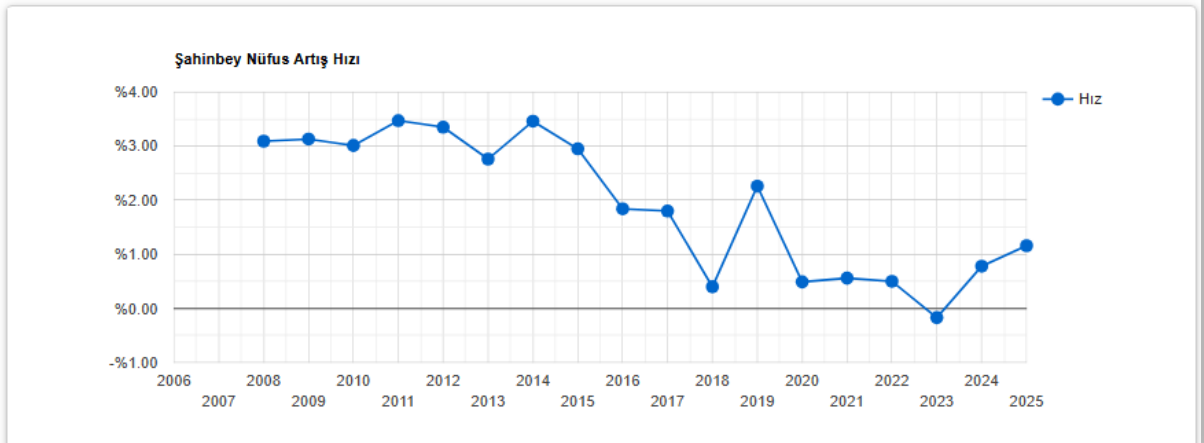
4.5 Nüfus Verileri

TÜİK'ten elde edilen verilere göre Gaziantep ilinin nüfusu 2025 yılı ADNKS sonuçlarına göre 2.222.415 kişi, Şahinbey ilçesinin nüfusu ise 957.792 kişidir.

Şahinbey Nüfus Grafiği



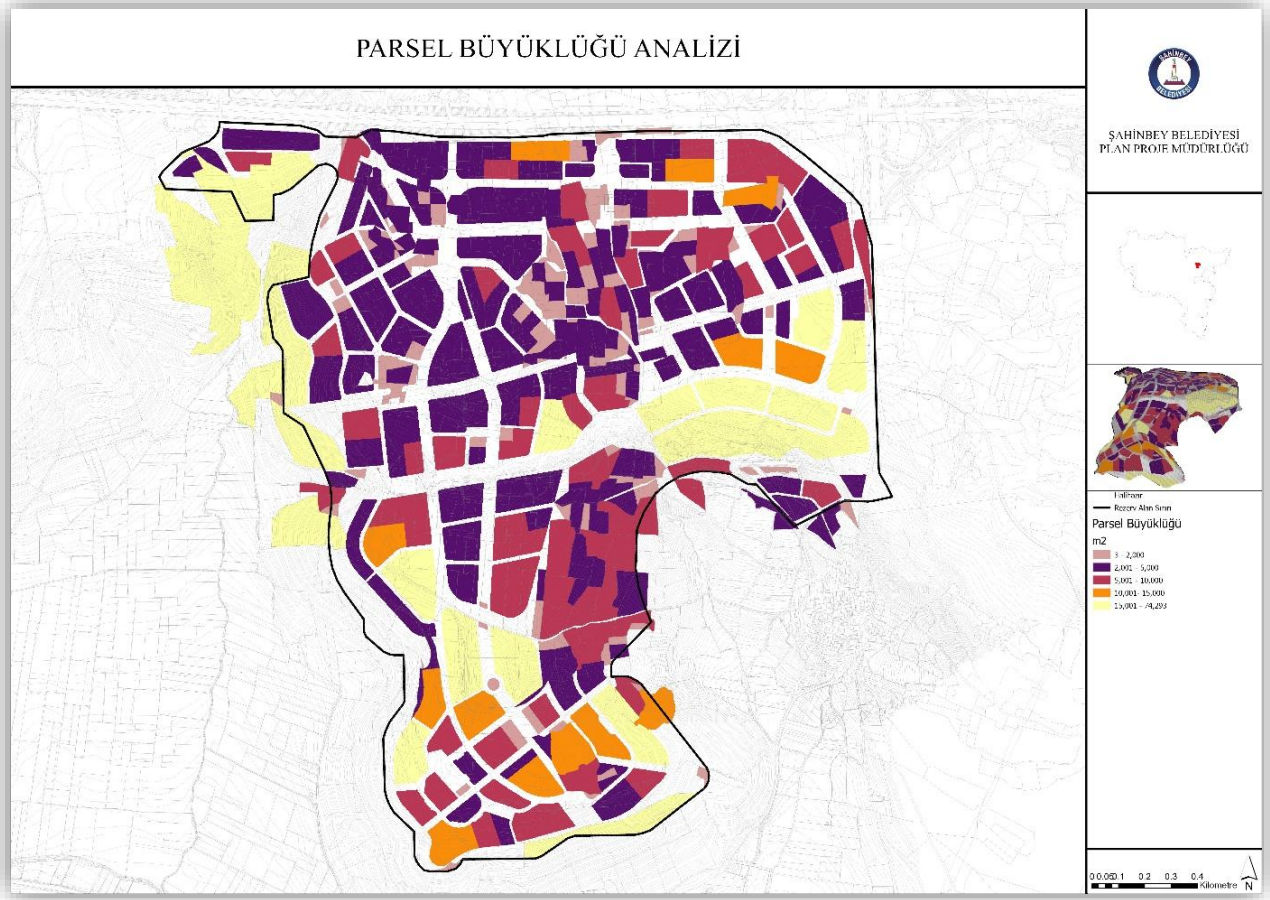
Şahinbey Nüfus Artış Hızı



Şekil 11. Şahinbey İlçesi Nüfus ve Nüfus Artış Hızı Grafikleri

4.6 Parsel Büyüklüğü

Alanın büyük çoğunluğu uygulama görmüş olup imar parseli durumundadır. Eşikler 2.000 m², 5.000 m², 10.000 m², 15.000 m² olarak belirlenmiştir.



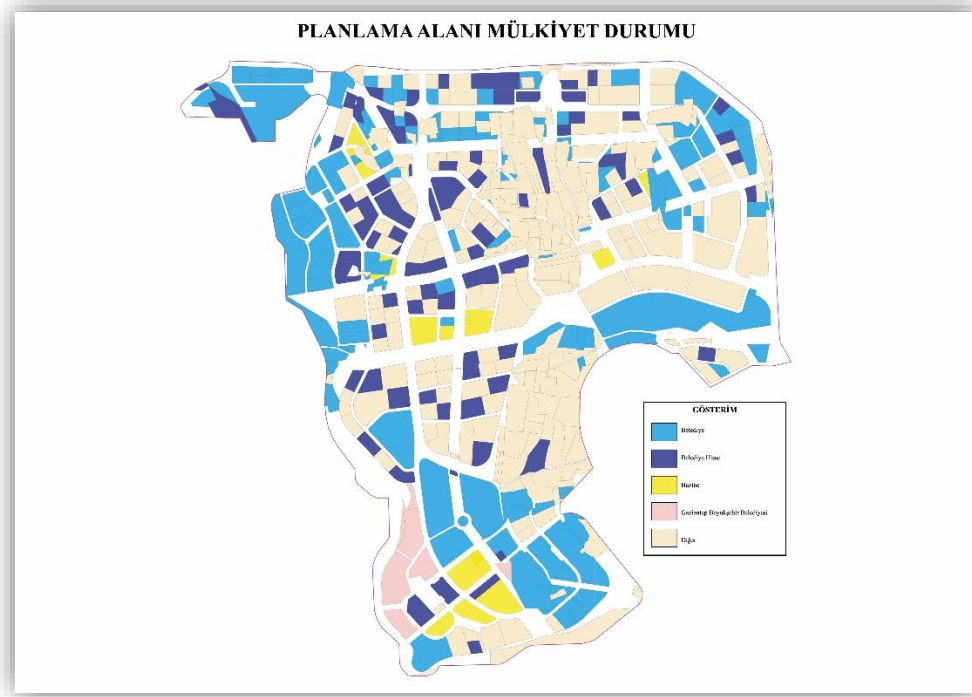
Şekil 12. Parsel Büyüklüğü Analizi

4.7 Mülkiyet Durumu

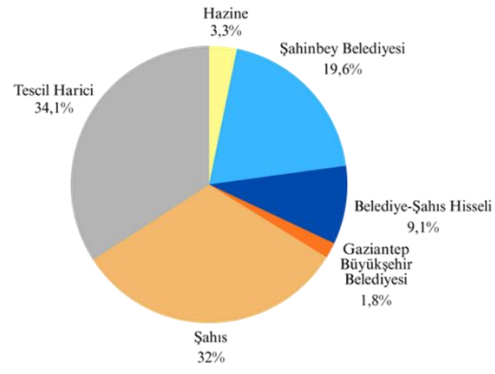
Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bizim Şehir Pilot Bölge Çalışması 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde 550 adet parsel bulunmakta olup, parsellerin mülkiyet durumu oranı dağılımı Tablo 1’de verilmiştir.

Alan İçindeki Parsellerin Mülkiyet Durumu Oranı			
Parsel Mülkiyet Türü	Yüzölçümü (m²)	Oran (%)	Parsel Sayısı
Hazine Parseli Alanı	93,456.17	%3.25	29
Belediye Parseli Alanı	562,511.75	%19.59	153
Belediye-Şahıs Hisseli Parsel Alanı	Belediye Hissesi	%9.15	85
	Şahıs Hissesi		
Gaziantep Büyükşehir Belediye Parseli Alanı	52,461.19	%1.83	8
Şahıs Parseli Alanı	920.441,31	%32.05	248
Tescil Harici Alan	980.403,08	%34.13	
Toplam Alan	2.872.007,77	%100	

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



Şekil 13. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

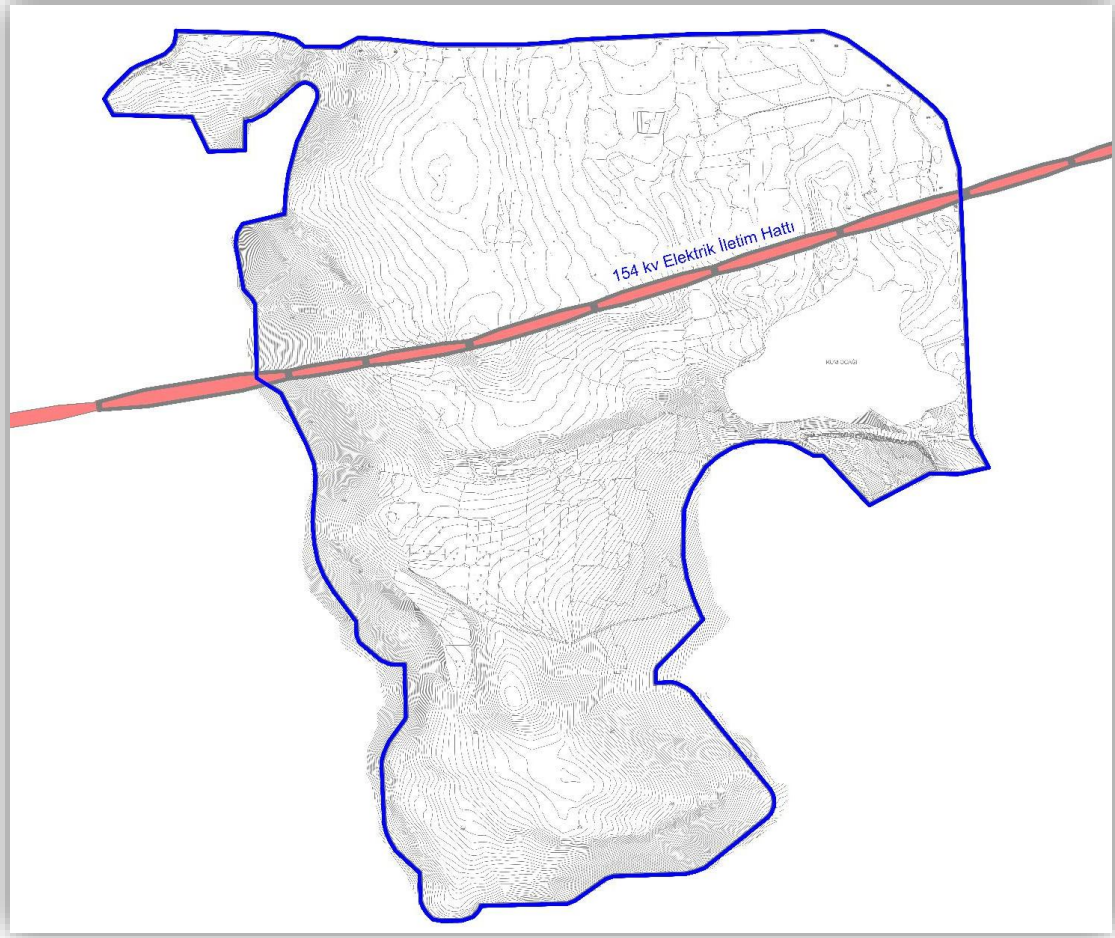


Tablo 2. Mülkiyet Dağılımı

4.8 Altyapı Analizleri

4.8.1 Elektrik İletim Hattı

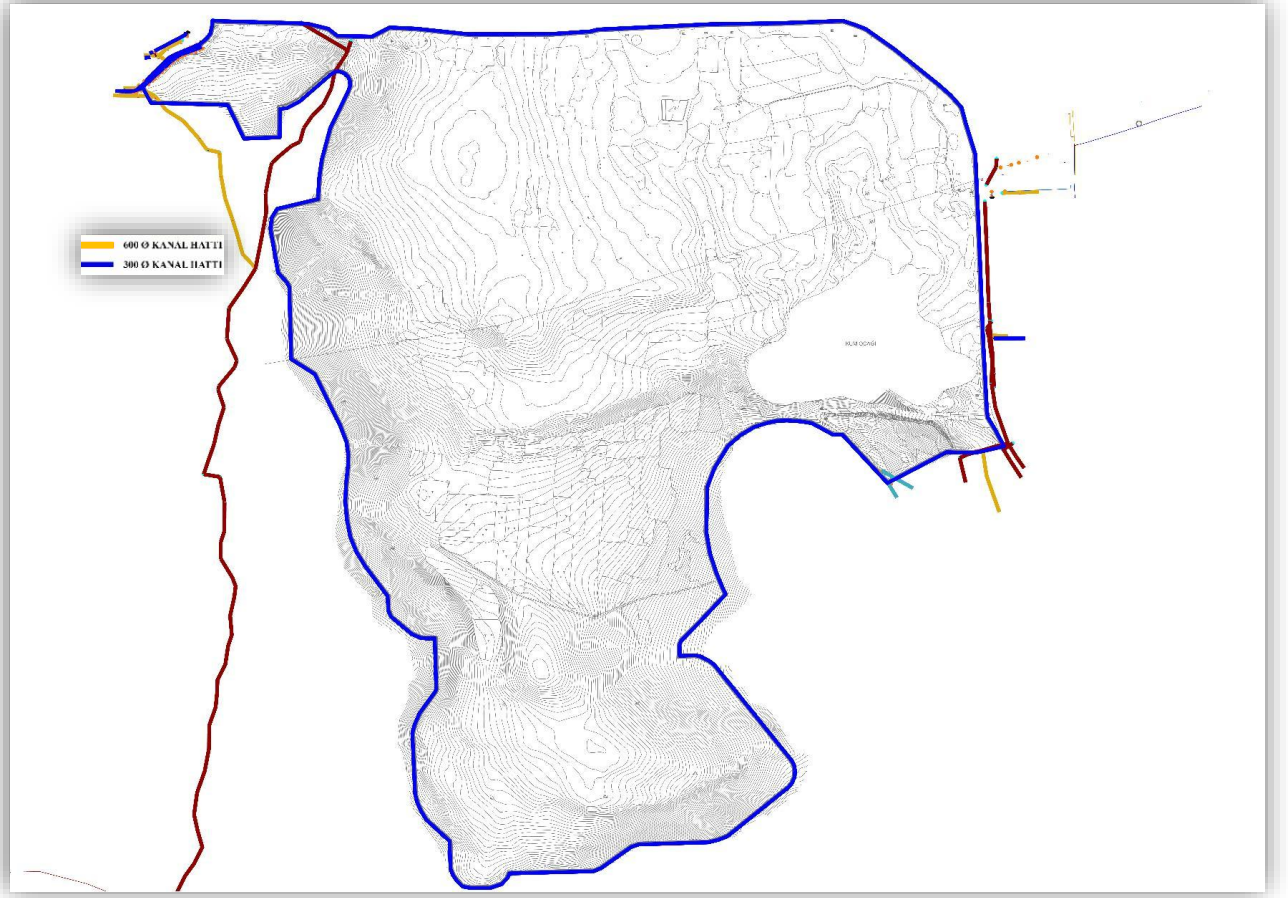
Alanın orta kısmında 154 kv gücünde elektrik iletim hattı bulunmaktadır.



Şekil 14. Elektrik İletim Hattı

4.8.2 Su ve Kanalizasyon Hatları

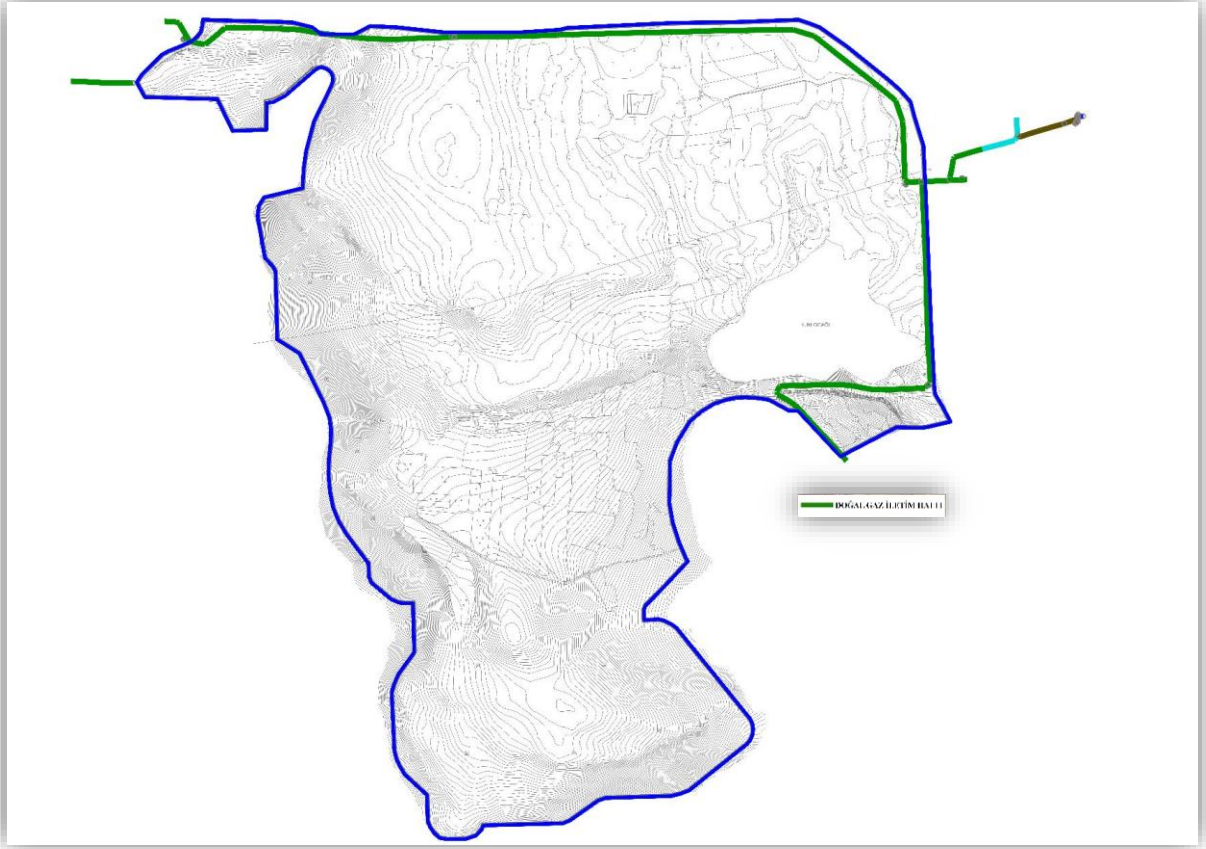
Alanın doğu ve batı kısımlarında su ve kanalizasyon hatları bulunmaktadır.



Şekil 15. Su ve Kanalizasyon İletim Hatları

4.8.3 Doğal Gaz Hatları

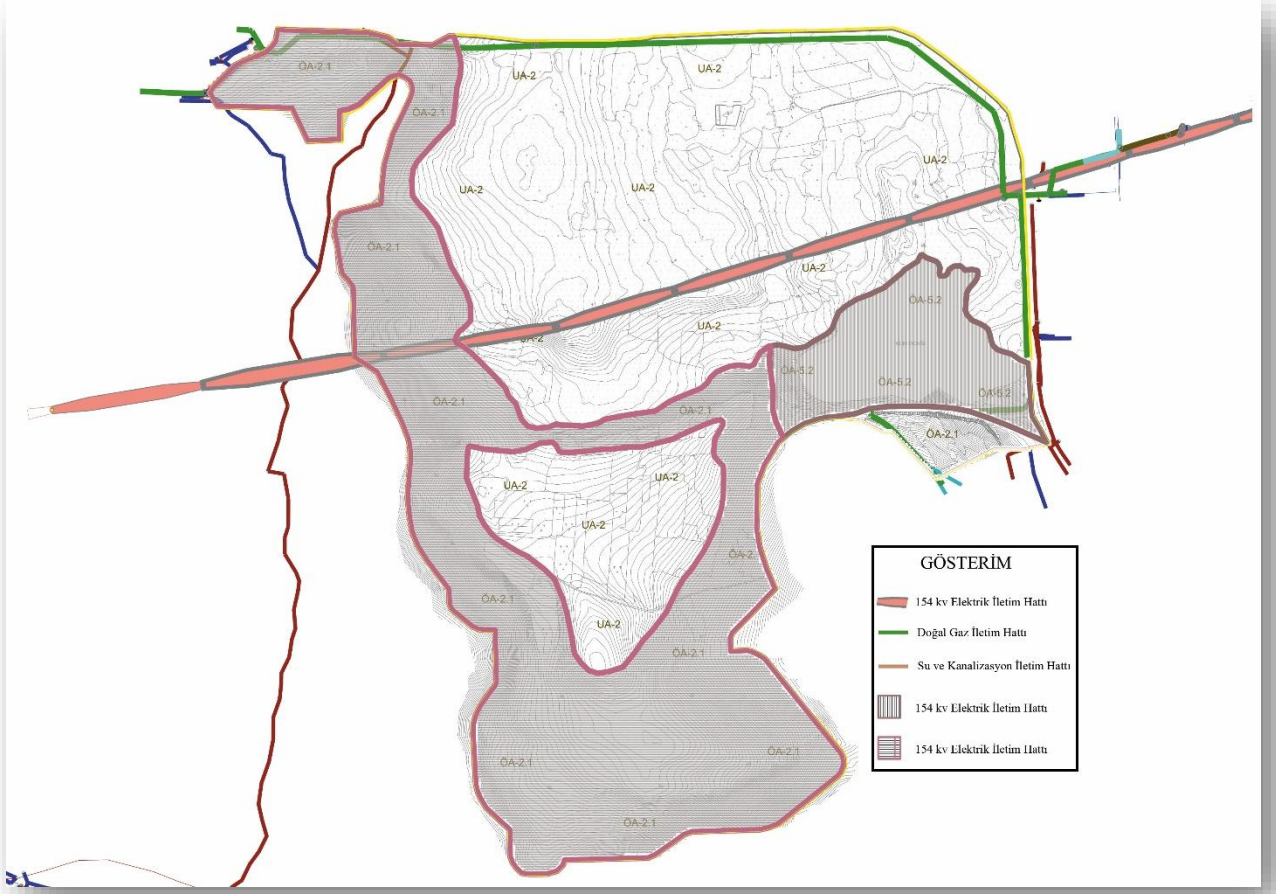
Alanın Kuzey ve Doğu kesimlerinde doğal gaz hattı bulunmaktadır.



Şekil 16. Doğal Gaz İletim Hattı

4.9 Eşikler

Alanda enerji iletim hattı, su ve kanalizasyon iletim hattı, doğal gaz iletim hattı, Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Önlemlili Alan olacak alanlar eşik oluşturmaktadır.



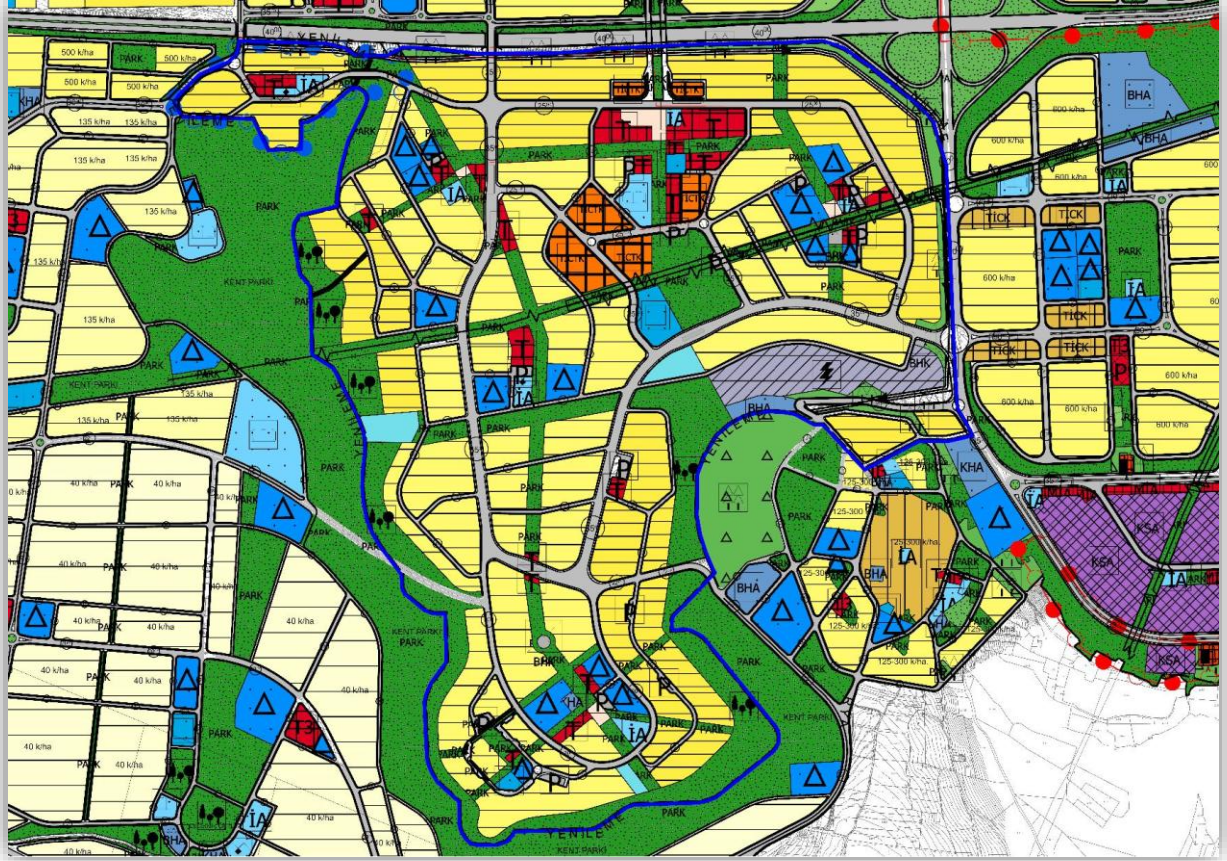
Şekil 17. Eşik Sentezi

4.9.1 Kurum Görüşleri

Bizim Şehir Gaziantep ili Pilot Bölge Çalışması 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için alınmış olan kurum görüşleri geçerliliğini korumaktadır. Söz konusu görüşler içerisinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğünün 26/06/2018 tarih ve 227759 sayılı yazısıyla bildirmiş olduğu görüşü de bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Gaziantep Büyükşehir Belediyesi GASKİ Genel Müdürlüğü 11.10.2024 tarih 7103 sayılı yazısı ve 09.02.2025 tarih 1014 sayılı yazısı ve PALMET (GAZDAŞ) 06.11.2024 tarih ve 62201 sayılı yazı ile taleplerini iletmiştir. Bahse konu kurumlardan gelen görüşler/talepler doğrultusunda plan revizyonunda, doğal gaz iletim hatlarına, enerji nakil hattına ve su/ kanalizasyon iletim hatlarına uygun olacak kararlar alınmış olup, söz konusu görüşler revizyon kapsamında değerlendirilmiştir.

5.3 1/5.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 11.09.2020 tarihinde onaylanan Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'dır. Söz konusu nazım imar planı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır.



Şekil 19. 1/5.000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

5.4 1/1.000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonuna konu ana plan; 11.09.2020 tarihinde onaylanan Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'dır. Söz konusu plana yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda itirazlar kısmen kabul edilmiş olup, revize edilmiş olan uygulama imar planı 04.05.2021 tarihinde onaylanmıştır. Devamında, söz konusu uygulama imar planına ilişkin olarak plan hükümlerinde yapılan değişiklik 10.11.2021 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu uygulama imar planları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca re'sen dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır.



Şekil 20. 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

5.5 Meri Plan İlkeleri

“Bizim Şehir” Gaziantep Planlamasında; sürdürülebilir, yaşanabilir, kimlikli, yeşil, güvenli, akıllı ve insan odaklı bir “Yeni Yerleşim” planını belirleyen başlıca ilkeler şöyle özetlenebilir

- Mikroklimatik Verilerin En Etkin Şekilde Kullanılması:

Güneşlenme, rüzgâr yönleri, ısı, radyasyon vb. gibi etkilerin planlama, kentsel tasarım ve mimaride etkin bir şekilde, enerji tasarrufu sağlayacak şekilde kullanımı.

- Enerji Sakınımı ve Maddesel Sakınım:

Konut alanlarına, Merkezi İş Alanına (MİA) ulaşmada, iç dolaşımda, eko-konut yaşam çevreleri ve MİA'nın aydınlatma /ısıtma /havalandırma vb. mikroklimatik ortamının (çevre/yapı ölçeklerinde) planlamasında enerjinin minimum kullanımını sağlayacak düzenlemelerin yapılması.

- Enerji ve Atıkların Geri Kazanılması:

Yerleşim alanlarında ve MİA içinde kullanılan elektrik, güneş, doğal gaz vb. enerji kaynaklarının geri dönüşümüne ilişkin teknolojiler, atıkların (katı/sıvı çöp, katı sıvı biyolojik atıklar vb.) yerinde ayrıştırılması, geri kazanım teknolojilerinin kullanımı.

- Enerji ve Maddesel Kaynakların Geliştirilmesi:

Güneş enerjisinin yapılarda ısıtmada, aydınlatmada kullanımı;

Elektrik, hibrit ve biyo-yakıt la çalışan çevre dostu araçların yeni yerleşim içinde kullanımı, atıkların ısınma/yakıt olarak kullanımı, geri kazandırılabilir atıkların (kâğıt, cam, metaller, kimyasallar vb.) geri kazandırılması.

- Topoğrafik Verilerin En Etkin Şekilde Kullanılması:

Arazideki morfolojik ve topoğrafik yapılardan kaynaklanan altyapı, üstyapı sorunlarının minimize edilmesi, jeolojik yapının değerlendirilmesi, yapı inşaat alanında bu hususlara dikkat edilmesi.

- Doğal Kaynakların En Etkin Şekilde Kullanılması:

Günümüzde mevcut bitki örtüsü, akarsu, flora, fauna vb. doğal kaynakların değerlendirilerek geliştirilmesi; kişi başına düşen yeşil standartlarının olabildiğince arttırılması ve meydanlar/alanlar/yapı içlerindeki yeşil oranının yüksek tutulması.

- Bitki Örtüsünün Değerlendirilmesi:

Var olan bitki örtüsünün incelenerek, planlamada yöreye özgü bitki türlerinin araştırılması, parklar, açık, kapalı mekânlarda kullanımı.

5.6 Meri Plan Geleneksel Türk Kentlerinden Sürdürülebilirlik Çıkarımları

Türk kentlerindeki hızlı kentsel dönüşüm sürdürülebilirlikle alakalı bir takım sorunları beraberinde getirmektedir. Hâlbuki geleneksel kentler sürdürülebilirlik ilkelerine uygundur ve çağdaş kent planlaması ve tasarımı için bize bazı ipuçları sunmuştur.

Geleneksel Türk kentlerinde topoğrafyaya saygılı, iklime uygun yapılaşma görülür. Yerel mimari stiller ile değişik taş inşaat geleneklerinin, buldukları iklim bölgelerine göre farklı kent görünümüleri oluşturduğunu bilmekteyiz. Küçük bostanlar içeren bahçeleri ve bağları olan bu evler, mahalleleri oluşturmuştur. Bu bostanlar, dereler ve meyvelikler; mahalleler arasında yeşil sistemi yaratmıştır. Oluşan bu sistemler sayesinde kentler, gıdada da kendi kendine yeterliliği sağlamıştır.

Geleneksel Türk yerleşimlerinde karma kullanım mevcuttur. Ev-işyeri ilişkisi yakın bir hal almıştır. Geniş caddeler, daha dar sokaklara ve çıkmazlara bir hiyerarşi içinde bağlanmış ve yaya önceliklidir. Çıkmaz sokaklar, yarı kamusal mekânlar olarak oturanların sosyalleşmesini sağlamıştır. Sağlıklı sosyal ekoloji kapsamında mahallede dayanışma, ticari ilişkiler, ortak kırsal geçmiş, etnik ve dini kimlik, karma gelir dağılımı ve aynı meslekler bulunmaktadır. Yerel kültürün korunmasında geleneksel zanaat, dil, ritüeller, kültürel pratikler ve yapım teknikleri, yerel gıda ve eşyalar önemli rol oynamıştır. Geleneksel yerleşimler, doğayla iç içe kentsel çevrelerin iyi bir örneği olmuş; yerel kaynakların kullanımı, yerel becerilerin geliştirilmesi ve insan ölçeğinde yapıların olması sürdürülebilir planlamanın ilkelerini sağlamıştır. Bugün yeni gelişme alanlarının planlanmasında ve yeni eko-teknolojilerle donatılmasında, geleneksel yerleşim ilkelerine bakılmalıdır.

5.7 Meri Planın Geliştirilme Sürecindeki Kent Modelleri ve Plana Yansımaları

Bizim Şehir Uygulama Planlarında (1/1000) günümüzde kent planlamasının öncü ve ilerici hedeflerine ulaşmanın yöntemleri aranmıştır. Bu amaçla aşağıdaki kent modelleri değerlendirilmiştir ve plana yansıtılmıştır:

5.7.1 İnsan Odaklı Şehir

Uygulama imar planında yaya güzergâhları, ana yaya aksı ve tali yaya aksları planlanmıştır. Ulaşım yaya ulaşımı öncelikli olup bu yaya güzergâhları ise farklı işlevler ve rekreasyon alanlarından geçerek açık yeşil alanları bağlamıştır. Yaya bölgeleri ve meydanlar, taşıt trafiğinden arındırılmıştır. Bu bölgelere yaya ve bisiklet ile erişim mümkündür. Açık yeşil alanlar, ticaret ve sosyal donatılar yürüme mesafesindedir. Araçlar, toplu otoparklara ve yeraltı otoparklarına park edilecektir. Caddelerde hemzemin yaya geçişleri sağlanmıştır.

İklimsel faktörler göz önüne alınarak Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde, topografya ile uyumlu cadde ve sokaklar açılmıştır. Yaya yolları, kaldırımlar, meydanlar ve parklar, istasyon ve duraklar erişilebilirlik standartlarına uygundur. Yaygın ve kesintisiz bisiklet yolları planlanmıştır. Bisiklet yolları, araç ve yaya yollarından ayrılmıştır. Duraklarda bisiklet park alanları ayrılacaktır. Ana yaya güzergâhları, yaya bölgeleri ve meydanlar insan ölçeğinde bir yapılaşma ile çevrilmiştir.

Yerleşim genelinde parklar, parsel içi yeşil alanlar, oyun alanları, rekreasyon alanları gibi çeşitli yeşil alanlar yer almaktadır. Yeşil alanlar dengeli bir biçimde dağıtılmış ve yeşil alan sürekliliği sağlanmıştır. Konut bölgeleri çevresinde de yeşil doku hâkimdir. Konut alanlarında yeterli, güvenli ve nitelikli çocuk parkları yer alacaktır.

Yoğunluklar merkezden güneye doğru azalmaktadır. Mahalle bazında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise yerleştirilmiştir. Merkez ticaret bölgesinde sağlık merkezi yerleştirilmiştir. Her bir mahallede sosyal tesis, kültürel tesisler ve halk eğitim merkezleri düşünülmüştür.

Mimari açıdan estetik, konforlu, kullanışlı, günümüz ihtiyaçlarına uygun, sürdürülebilir ve insan ölçeğinde bir geleneksel doku benimsenmiştir.

Meydanlar, farklı ölçeklerde (Kent, Semt, Mahalle, Konut) temel bir kullanım biçimi olarak kabul edilmiş ve bunların içinde planlanan etkinlik mekânları dayanışmayı ve güveni pekiştiren donatılarla desteklenmiştir.

İnsan odaklı bir planlama yaklaşımında aşağıdaki kullanımların yer alması beklenir;

Giriş alanları kullanımları (Taklar, havuzlar, heykeller vb.),

Açık ve/veya yarı açık çok amaçlı etkinlik alanları (Amfi tiyatro, meydan, kent balkonu vb.),

Sera veya kış bahçesi yapıları,

Açık ve/veya yarı açık sergi-satış birimleri,

Açık ve/veya yarı açık sanatsal etkinlik birimleri,

Göl, bitki havuzları ve/veya gösteri alanları

Piknik/Mesire alan ve birimleri,

Çocuk oyun alan ve birimleri,

Eğlence-macera parkları ve birimleri,

Açık ve/veya yarı açık spor alan ve birimleri,

Gösteri-beceri spor alan ve birimleri (kaykay, paten, buz pateni, bisiklet vb.),

Yaya ve bisiklet yolları ve birimleri,

Kent mobilyaları (Gölgeleme, Aydınlatma, Oturma, Yönlendirme vb.),

Açık ve yarı açık otoparklar, kapalı otoparklar,

Tüm bu kullanımları destekleyen çeşitli ölçek ve özellikte bitkisel tasarım alanları.

5.7.2 Kimlikli Şehir

Bir kentin kimliğinin, tarihsel bir olgu olduğu ve zaman içinde oluştuğu ve değiştiği söylenebilir. Bu anlamda, yavaş büyüyen ve hızlı değişme göstermeyen, uzun evreli geçmişli olan kentlerin tarihsel katmanlarının üst üste birikmesiyle oluşmuş bir kimliğe sahip olduğu ve bu kimliği oldukça iyi koruduğu söylenebilir.

Genel olarak; bir kentin kimliğini oluşturan en önemli öğeler “Kültürel Mimari Miras Öğeleridir”. Ayrıca “Doğal Miras Öğeleri” de kentlerin kimliğine damgasını vurur.

Plan, yörenin hâkim iklim yapısı, mevcut topoğrafik yapısı ve bitki örtüsü ile örtüşen plan kararları çerçevesinde oluşturulmuştur. Bakı noktalarına, hava koridorları ve oluşturulacak silüete ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep’te Geleneksel Çarşı Kesimi; Gaziantep’i ziyaret edenlerin ilgisini çekmektedir. Eski çarşı mekânları, hanlar, arastalar ve bedestenler yerinde dursa da günümüzde bakırcılık, sedefçilik gibi el sanatları daha çok turistik ihtiyaçlara ve nostaljik hislere hitap etmektedir. Yerleşmenin geleneksel, kültürel, tarihi nitelikleriyle sosyal ve ekonomik ilişkilerini de dikkate alan planlama yapılmıştır.

5.7.3 Akıllı Şehir

Gaziantep Bizim Şehir Planlamasında ele alınan ve planlamaya katılan en önemli unsurlardan biri “Akıllı Şehir” teknolojileridir. Bu teknolojiler aşağıda özetle verilmektedir:

Akıllı Şehir Bileşenleri

Akıllı Yönetim: Proje alanında yönetim birimlerini bulunduran bir kontrol merkezi bulunacaktır. Bu kontrol merkezi toplanan tüm verilerin değerlendirildiği sunucuları ve personeli içerecektir. Şehrin verimlilik ve güvenlik amaçlı üst düzey incelemesinin yapılacağı GIS üzerinden çevrim içi izleme yeteneği önerilecektir.

Akıllı Kullanıcı: Proje kapsamında akıllı şehirde yaşamla ilgili oryantasyon eğitimlerinin verilebileceği bir tanıtım ofisi, özendirici kolaylıkların sağlandığı mobil uygulama ve vatandaşa iletişim maliyeti olmayan erişim çözümü bulundurulmalıdır.

Akıllı Ulaşım: Proje kapsamında akıllı durak ve akıllı trafik yönetimi bileşenleri vardır. Duraklar standart ebatlarda olacak, enerji bağlantısı ve internet bağlantı altyapısı bulunacaktır. Trafik yönetimi için her kavşakta kontrol kutuları ve kavşaklarda yer alacak ışıklandırma mekanizmalarında çeşitli sensörler bulunacaktır. Detaylı anlatım ekte sunulmuştur.

Akıllı Altyapı: Proje bağlamında bakım ve işletim iş ve maliyetlerini indirmek için farklı amaçlı sensörlerin bir araya getirildiği kutular önerilecektir. Somut olarak kavşaklarda trafik izleme yapılırken; gürültü, hava kalitesi ölçümleri de yapılacaktır. Ana fikir olarak aydınlatma lambaları, trafik ışıkları ve duraklar veri toplama merkezleri olarak kullanılacaktır.

Akıllı Bina: Binalarda her katta bir kontrol odası bulunacaktır. Böylelikle binalarla ilgili güvenlik ve konfor verilerinin toplanıp yönetilebilmesi sağlanacaktır.

Akıllı Teknoloji: Tüm veri paylaşımları açık veri standartı içindeki formatlara göre yapılacaktır. Sensörlerin veri iletiminde kullanılacak çözüm wifi ekseninde olacaktır. Vatandaşa serbest internet çözümünde kimlik doğrulamalı baz istasyonu tabanlı çözümler önerilecektir. Önerilen çözüm bağlı bulunan belediyenin kullandığı Kent Bilgi Sistemi ile uyumlu olacaktır

Akıllı Enerji: Proje alanında güneş enerjisi kullanımı teşvik edilmektedir. Bu amaçla binaların çatılarında veya sabit bir GES sahasında üretim olanağı mevcuttur.

Akıllı Çevre: Atık toplamada rota optimizasyonu yapılacaktır. Hava kalitesi izleme ve gürültü kontrolü için akıllı durak, aydınlatma direği ve trafik lambaları üzerinden ölçüm yapılacaktır. Sulama için toprak altı sensörler ile toprak kalitesi ölçülecektir.

Akıllı Şehir Hedef ve Kazanımları: Temel olarak şehrin doğal olan kaynakları az tüketen ve az kirleten bir karaktere bürünmesi, şehir bileşenlerinin bir arada işlenmesi ile toplam kalite hedefinin yakalanması sağlanacaktır.

5.7.4 Yeşil Şehir

Günümüz kent planlama ve kentsel tasarım çevrelerinin tartıştığı temel konu; kentlerin fiziksel büyümeleriyle artan görsel kirlilik, kentsel dokudaki ve doğal çevredeki bozulmalar, sağlıklı ve güvenli yaya mekânlarının kısıtlılığı, insanların yaşamlarında çok önemli bir etkiye sahip olan yeşil alanların giderek yok oluşu gibi nedenlerin etkilerini en aza indirmeye çalışarak sağlıklı ve yaşanabilir kent ve kentsel çevreler yaratmak olmuştur.

Bu projede Yeşil Şehir'e yönelik Peyzaj Tasarımı, yeşil şehir ölçütünü karşılamaya yöneliktir. Kent ile kırsal ve doğal alanlar arasındaki dengeyi sağlayacak, var olan doğal yapıyı bünyesinde yaşatacak; tüm bunları umursamayan ve mahalle kültürünü zaman geçtikçe unutturan kentleşmeye karşı ise komşuluğu sağlayan ve geliştiren peyzaj tasarımlarıyla, insanların sürekli etkileşim ve paylaşım içerisinde olmasını olanaklı kılacak yeni bir mahalle anlayışı ortaya koymaktadır.

Yine peyzaj tasarımı çerçevesinde, bu alanda inşa edilecek yapısal doluluklara karşı yeni bir yaşam standardı oluşturup, yerleşim dokusuna nitelikli boşluklar katılması hedeflenmektedir. Bunun için sosyal yaşam ve etkinlik alanı olarak "açık ve yeşil alanlar" önerilmektedir.

Yerleşim biriminin performansının artırılması için yenilenebilir enerji teknolojilerinden Güneş Enerjisi Santrali önerilmiştir. Binalarda enerji talebini azaltacak güneş panelleri, rüzgâr bacaları önerilmiştir.

Konut alanlarından ticaret ve sosyal donatı yapılarına bisikletle erişilmektedir. Taşıt yollarında yaya üstünlüğü sağlanmaktadır. Binalar kamusal alanlara açılmaktadır. Karbon emisyonunu azaltacak üst yapı ve altyapı çözümleri sunulmaktadır. Gürültüyü azaltacak yeşil tampon bölgeler önerilmiştir. Yağmur suyu; biriktirme havuzlarında, yollarda ve otoparklarda toplanarak su verimliliği sağlanmaktadır. Teknik altyapı alanlarında geri dönüşüme uygun tesisler düşünülmüştür.

5.7.5 Güvenli Şehir

Planlama ile alakalı olarak güvenli şehir özelinde çalışma alanı için planda vurgulanan senaryolar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Afetlerle alakalı bölgenin depremselliği, yağış koşulları, topoğrafik ve morfolojik özellikleri ile jeolojik durumu da göz önüne alınarak çalışma alanı ve çevresinde meydana gelen veya gelebileceği düşünülen deprem, heyelan, kaya düşmesi ve sel gibi güvenliği tehdit eden doğal afetler ile bölgenin bu afetler açısından tehlikesine ilişkin olarak gerekli önlemlerin alınması amacıyla mülga Çevre Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer bilimsel Etüt Dairesi bir değerlendirme raporu hazırlamıştır. Bu rapora göre alanda yapılması planlanan yer bilimsel etüt çalışmaları için Gaziantep Şahinbey Belediyesi çalışmaları ivedilikle başlamıştır. Bu amaçla pilot bölge alanında KAR-SU Sondaj & İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.' tarafından "Bizim Şehir 2023 Kapsamında Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi Sınıırında Kalan 287 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanmıştır. Bu rapor Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından 15.08.2018 tarihinde onaylanmıştır. Çalışmaya göre pilot alanda yapılacak olan planlama çalışmalarında İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda belirtilen jeolojik ve jeoteknik etüd değerlendirmelerine göre hazırlanan yerleşime uygunluk haritaları ile anılan raporun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu sayede afet öncesi planlama çalışmalarıyla afet anında yerleşime uygun alanlar belirlenecek, kentsel planlama çalışmaları buna göre şekillendirilecektir.

Buna göre bölgesel merkez ve alt merkezlerde acil toplanma alanları (açık alan ve meydanlar) oluşturulmuştur. Bunların yanında deprempark (bölgesel ölçekte merkezi bir alanda afet altyapısı unsurları barındıran bir toplanma alanı), acil yardım, müdahale ve lojistik alanları ile acil kaçış ve tahliye yolları vb. afet planlama çalışmaları yapılacaktır. Planlama çalışmalarının içeriğine uygun yapı ve mimari tasarımlar hazırlanarak gerekli önlemler alınacaktır.

Ayrıca Nazım Planda hazırlanan vurgulanan doğal afet senaryolarının yanında insandan kaynaklan afet senaryoları da planlamaya entegre edilecektir. Bu senaryolara göre insanların uzun süreli yoğun olarak buldukları yerlerde ulaşım, haberleşme istasyonları, enerji üretim

ve dağıtım binaları, patlayıcı ve kimyasal madde bulunan binalar, yurtlar, kültürel ve eğitim tesislerinin mukavemetlerinin sağlanması dikkate alınarak ulaşım ve güvenlik planları yapılacaktır.

Enerji Nakil Hattı güzergâhı boyunca yapılaşma bulunmamakta, sağında ve solunda toplam 40 m'lik yeşil bant planlanmaktadır. Uzun vadede Enerji Nakil Hattının planlama alanından kaldırılması veya yeraltına alınması önerilmektedir. Ulaşım sisteminde yayalara güvenli ortamların oluşturulması sağlanmıştır. Ana toplayıcı yolda yeşil bantla ayrılmış her iki tarafta toplam 35 m genişliğinde yaya allelleri/promenadları oluşturulmuştur ve bu sistemin taşıtla kesişmemesi sağlanmıştır. Okullara giden yeşil akslar yaya yolları olarak değerlendirilmiştir ve taşıtla karşılaşmamaktadır. Karşılaşıldığı noktada ise trafik yavaşlatma teknikleri uygulanacak ve bu detaylar kentsel tasarım rehberinde sunulacaktır. Böylelikle hazırlanan planda araç odaklı bir yerleşim yerine insan odaklı ve güvenli bir kentsel desen ortaya çıkacaktır.

Yukarıda açıklanan bu önemli hususlar dikkate alınarak nazım planında meydanlar, alt meydanlar ve parklar toplanma noktaları olarak kullanılabilir, geniş rekreasyon alanları, yollarda fazla bırakılan kaldırımlar ve yoğunluğun güneye doğru azalıp geniş bahçelere açılmasıyla güvenli şehir oluşturulacaktır. Sokak genişlikleri acil durumda araçların, itfaiye ve ambulansın geçeceği şekilde planlanmış, otoparkların erişilebilirliği yüksek olarak tasarlanmıştır. Canlı, yürünebilir, servis yoluyla bağlanmış çıkmaz sokaklar ve iyi aydınlatılmış yaya mekânlarıyla güvenli şehir olgusu sağlanacaktır.

Güvenli şehir özelinde Planlama çalışmasının yapıldığı alanda güvenliğin sağlanabilmesi konusunda akıllı çözüm önerileri geliştirilerek çözümleri destekleyici yazılım ve donanımlara planlamada yer verilecektir. Şehirlerin güvenli olması için en günümüz klasik şehirlerinde en yaygın kullanılan yaklaşım MOBESE sistemidir. Gaziantep ili Şahinbey ilçesinde gerçekleştirilecek olan proje kapsamında da MOBESE sistemi mevcut veri toplama sisteminin omurgasını oluşturacaktır.

6. UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPI NİZAMLARI

Uygulama imar planında dikkate alınacak yapı nizamları insan odaklı, kimlikli, akıllı, yeşil ve güvenli bir şehir anlayışı ile ele alınmıştır. Bu bağlamda, farklı işlevler içeren tüm yapı tiplerine ilişkin temel kararlar elde edilmiştir.

* Merkez Ticaret Bölgesi Binaları (Hanlar Sokağı, han tipi alışveriş binaları, arasta, camii, eğitim binası-lise, kültür merkezi, sağlık merkezi binası)

6.1 Yapı Nizamları

Uygulama imar planında dikkate alınacak yapı nizamları insan odaklı, kimlikli, akıllı, yeşil ve güvenli bir şehir anlayışı ile ele alınmıştır. Bu bağlamda, farklı işlevler içeren tüm yapı tiplerine ilişkin temel kararlar elde edilmiştir.

* Merkez Ticaret Bölgesi Binaları (Hanlar Sokağı, han tipi alışveriş binaları, arasta, camii, eğitim binası-lise, kültür merkezi, sağlık merkezi binası)

6.1.1 Ayrık Düzen Konutlar

Ayrık düzen olarak tanımlanmış olan konut düzeni Gaziantep'in geleneksel ve yerel dinamiklerine bağlı olarak tasarlanmıştır.

Gaziantep geleneksel dokusundaki konutların parsel kullanımını organik olarak ortaya çıkmıştır. Planda ise organik parsel oluşumu çağdaş şehircilik ilkelerinin gereği doğrultusunda yeniden tanımlanmış; iklim verileri, topoğrafya, sosyal yaşam ve gelenekler dikkate alınarak tasarlanmıştır. Ayrık düzen konutlarda cephe düzenlemeleri geleneksel deneyimlerin yanı sıra çağdaş yaşamın gerektirdiği veriler irdelenerek belirlenmiştir. Konutların konumlanmasında ve parsel kullanımında planlamada karara bağlanan ilkelere uyulmuş, insan odaklı, iklime uyumlu ve kimlikli bir kentin gerekleri doğrultusunda bir yerleşim yoğunluğu baz olarak alınmıştır.

6.1.2 Karma Kullanımlı Ayrık Düzen Binalar

Merkezde bulunan karma kullanım alanlarında önerilen yerleşim düzeni de ayrık nizamdır. Bu binalar konut olarak kullanılabilirdiği gibi, turizm, ofis ve konut olarak karma kullanımlı tercihleri karşılamaya yönelik olarak tasarıma katılmıştır. Bu bina türleri en çok 6 katlı olarak düşünülmüş, insan odaklı bir kentin karma kullanımlı bina ilkeleri göz önüne alınarak tasarlanmıştır. Binaların sokak ile bütünleşen giriş katlarında ticaret birimleri için mekânlar düşünülmüş ve üst katlar ise ofis, apart otel ve konut olarak kullanılacak bir yaklaşımla tasarlanmıştır.

6.1.3 Toplu Konutlar

Gaziantep Bizim Şehir projesi kapsamında planda çevre yoluna yakın kuzey kısımda yer alacak konutlar, sürdürülebilirlik, erişilebilirlik ve yerel kimlik çerçevesinde düşünülmüş ve tasarlanmıştır. Tasarımın amacı enerji tasarrufu sağlayan, yaşayanların yaşam kalitesini arttıracak, sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir bir yaşam standardı oluşturmaktır. Tasarımda bölge halkının gelenekleri ve geçmişten gelen yaşayış biçimleri düşünülmüş, günümüz mimari teknolojisiyle birlikte yeniden yorumlanmıştır.

Toplu konut blokları tasarlanırken, farklı aile büyüklükleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurulmuş, farklı daire tipleri tasarlanmıştır. Bu farklı daireleri bir araya getirmek için modüler bir konut bloğu veya sıra olması gerektiği ön görülmüştür. Dairelerin ortasında

bulunan merdiven ve asansör bloğu bu farklı daire tiplerini bir araya getirmek için bağlayıcı bir işlev üstlenmektedir. Asansör bloklarının iki yanında konumlanan daireler sayesinde aynı blokta farklı yükseklikler ve farklı plan tiplerinin bir araya gelmesi sağlanabilmiş, bu şekilde de monotonluğun önüne geçilmiştir.

Konutların tasarımında iklimsel özelliklere bağlı olarak kullanıcı tercihleri dikkate alınmış, yaşam alanları güneye, yatak odaları ise kuzeye yönlendirilmiştir. Doğu ve Batı cephelerinde ise gerekli tedbirler alınarak iklimin olumsuz yönleri denetlenmeye çalışılmış ve araziden en çok yararlanma hedeflenmiştir.

6.2 Merkezi İş Alanı

Çevre Yolu'nun Güneyinde mevcut toplu konut bölgelerine yakın yer alan bölge Merkezi İş Alanı (MİA) olarak belirlenmiştir. Bu bölgede Kent Merkezi Fonksiyonları, geleneksel yorumu ile oluşturulacak Han, Bedesten ve Arastalar, Merkez Camii, Geleneksel El Sanatlarının ve konaklama birimlerinin yer alacağı sokaklar ve Yüksek Nitelikte Konut Alanları birlikte planlanmıştır. Bu kesimde aynı zamanda bir de “**Kültür ve Sanat Merkezi**” planlanmıştır.

Bizim Şehir Merkezi; Han ve Bedesten tarzı geleneksel mimarinin egemen olduğu alçak, iç avlulu geleneksel mimari ile uyumlu ancak modern tasarımlarla şekillenecek bir Hanlar Bölgesi yer alacaktır.

Bizim Şehir Kent merkezi planlaması yapılırken ve kentsel tasarım projeleri hazırlanırken aşağıdaki ilkelere dikkat edilmiştir;

- Geleneksel formların (Han, Bedesten, Cami, Arasta, Hamam vd.) çağdaş mimari formlarının tasarımda kullanılması,
- Dar sokaklar, sürpriz meydanlar, su ve yeşil öğelerinin ağırlıklı olduğu ve yaya ulaşımı ağırlıklı ve yürünebilir, yaya bölgeleri ve meydanlar,
- İnsan ölçeğine uygun, aidiyet duygusu içeren, kimlikli ve estetik kent mekânları,
- Karma kullanımlı (Ticaret, turizm, geleneksel el sanatları vd.) yapıların bir arada olduğu ticari mekânlar,
- Yönlenmede güneş ve rüzgârın dikkate alındığı mekânlar, iç avlulu gölgeli, üst örtülü gölgeli korunaklı, sıcak ve soğuktan korunacak şekilde tasarlanan mekânlar,
- Küçük meydanlarla desteklenen çarşı algısı, Hanlar Sokağı, Bedesten ve Cami Arastası ile geçmişten günümüze ve geleceğe aktarılacak sosyal, kültürel ve ticari mekânlar.

Merkez ticaret bölgesinde Doğu-Batı ve Kuzey-Güney doğrultusunda uzanan yaya akslarındaki bina türleri çeşitli ticaret ve kamu binalarını içermektedir. Camii ve kültür merkezi ile sağlık

merkezi binası da diğer tip binalardır. Merkezde yer alan ve Doğu-Batı yönünde uzanan yaya aksına “Hanlar Sokağı” adı verilmiştir.

6.2.1 Hanlar Sokağı

Gaziantep’te bulunan farklı han tipolojileri “Hanlar Sokağı” için esin kaynağı olmuştur. Genellikle yatay mimarinin esas alındığı Merkez ticaret bölgesinde Doğu-Batı doğrultusunda uzanan Hanlar Sokağındaki binalar pek çok değişik ticaret işlevini barındıran avlulu plan tipine sahiptir.

Merkez ticaret bölgesinde Doğu – Batı doğrultusunda uzanan Hanlar Sokağındaki binalar pek çok değişik ticaret işlevinin yanı sıra, sağlık merkezi, eğitim yapısı, camii ve Zeugma Meydanı’nı, konaklama amaçlı butik oteli barındıran han, arasta, bedesten plan tipi dikkate alınarak tasarlanmış binaları içermektedir. Gaziantep’te satılan özel ürünler, Antep fıstığı, kuru biber, patlıcan, ev yapımı salçalar, baharatlar başta olmak üzere pek çok yöresel ürünün satılacağı han tipi binalar pazar yeri gibi işlev görmektedir ve Merkezde yer almaktadır.

Bilindiği gibi, 2015 yılında Gaziantep şehri UNESCO tarafından “Yaratıcı Şehirler Ağı”na dâhil edilmiştir. Özellikle yöresel yemeklerin özgünlüğü bu kararın alınmasında etkili olmuştur. Merkezde yer alan ve yöresel yemekler yapan lokanta ile kahvehanelerin yaya aksında yer alması düşünülerek, geleneksel mimariden esin kaynağı olarak yararlanılması tercih edilmiştir. Böylece, değişik lezzetlerin sunulduğu mekânlarda çağdaş yaşamın gerekleri yerine getirilirken; geleneksel mimariden de motiflere göndermeler yapılmış ve “yerin ruhu” tasarımda dikkate alınmıştır. Yöresel yemeklerin pişirildiği ve servis edildiği, restoran ve kahvehaneleri kapsayacak binaların han tipi avlulu binalar olması da dâhil olmak üzere; hanlar sokağındaki tüm binalar içe kapalı olmayıp, dış sokaklara da taşacak biçimde tasarlanmıştır. Bu sokağın yerli halkın ve turistlerin ilgisini çekmesi ve bölgeyi bir cazibe merkezi haline getirmesi hedeflenerek tasarım yapılmıştır.

Hanlar sokağında yaya aksı üzerinde dinlenme mekânları, çizgisel su öğeleri, hafif strüktürlü gölgeleme elemanları, çevre dostu bir peyzaj, yoğun yeşil önerilmiştir.

Hanlar Sokağındaki tüm binalar kimlikli, akıllı, yeşil, insan odaklı, güvenli kentin gerektirdiği karakterleriyle çağdaş yaşamın ihtiyaçlarını karşılamakta ve landmark özellikleri taşımaktadır.

7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan “Bizim Şehir” projesi kapsamında Gaziantep Metropolitan Alanında gelişme bölgesi olarak belirlenen Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 287 hektar büyüklüğündeki alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 07.09.2018 tarih ve 154658 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.

Alandaki mevcut mülkiyet deseni ve parselasyon yapısı, yürürlükteki plan kararlarının sahada bütüncül ve etkin biçimde uygulanmasını güçleştirmiştir. Bu nedenle nizam ve kat yüksekliğine ilişkin plan revizyonunun yapılması gereği doğmuştur. Yapılan teknik inceleme ve değerlendirmeler neticesinde; mekânsal sürekliliğin sağlanması, kentsel silüetin dengelenmesi ve uygulama kabiliyetinin artırılması amacıyla ayırık nizam yapılaşma esasının benimsenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Emsal değeri aynı kalmak şartıyla, geniş bahçe açıklıklarının oluşturulması, yapılaşma koşullarının mülkiyet/parselasyon dokusuna uyumlu hale getirilmesi, mevcut planın uygulanabilirliğinin sağlanması amacıyla Konut ve Karma Kullanım Alanlarında kat yüksekliklerinin bir kat artırılmasına yönelik imar plan revizyonunun yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Söz konusu plan revizyonunun, plan bütünlüğünü bozmadığı; aksine uygulama sürecini kolaylaştırarak daha nitelikli ve sürdürülebilir bir kentsel çevre oluşumuna katkı sağlayacağı değerlendirilmiştir.

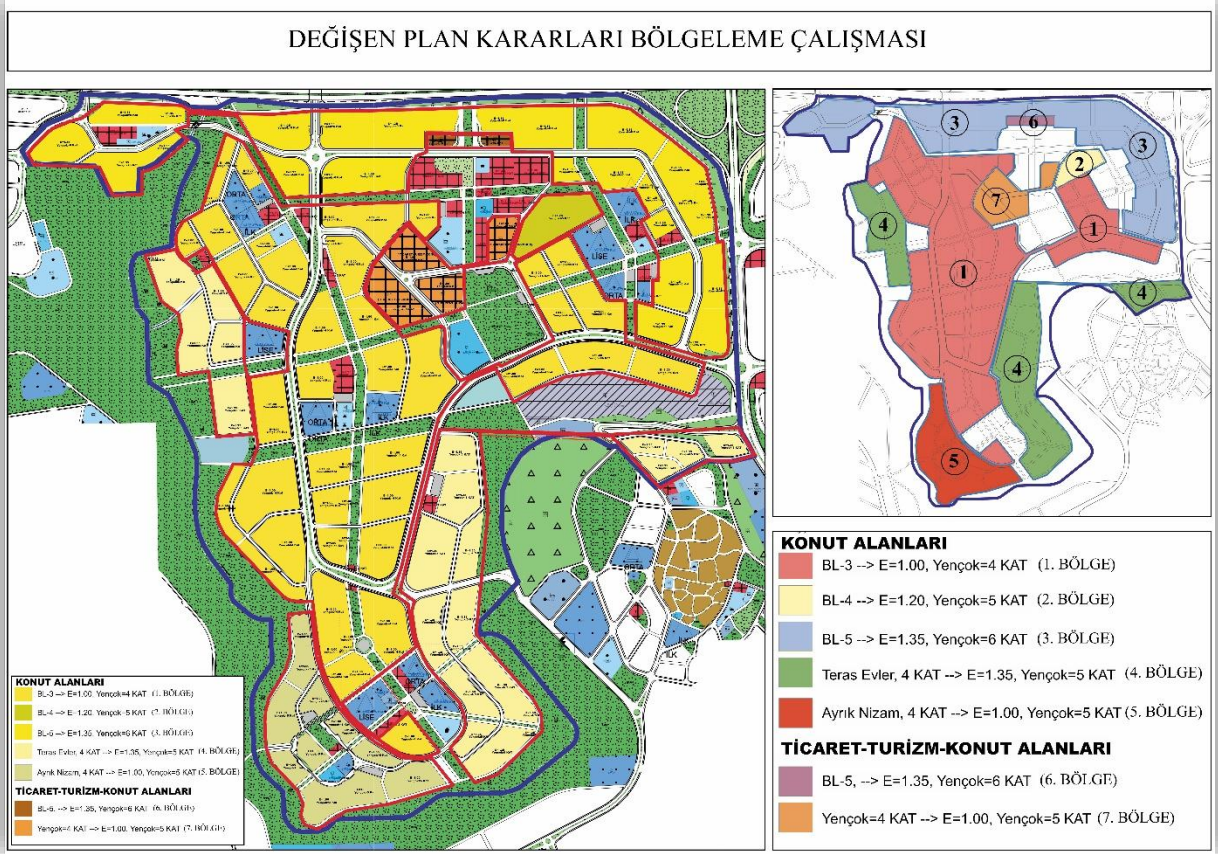
7.1 Uygulama İmar Planı Revizyonu Kararları

Herhangi bir yoğunluk artışı olmadan **Konut Alanlarına** verilen emsallerin sağlıklı kullanılabilmesi için kat sayılarında ve yapı nizamında;

- Blok Nizam 3 kat -> Ayırık Nizam 4 kat,
 - Blok Nizam 4 kat -> Ayırık Nizam 5 kat,
 - Blok Nizam 5 kat -> Ayırık Nizam 6 kat,
 - Teras Evler 4 kat -> Ayırık Nizam 5 kat,
 - Ayırık Nizam 4 kat -> Ayırık Nizam 5 kat,
- olmak üzere bir düzenlemeye gidilmiştir.

Yine herhangi bir yoğunluk artışı olmadan **Ticaret+Turizm+Konut Alanlarına** verilen emsallerin sağlıklı kullanılabilmesi için kat sayılarında ve yapı nizamında;

- Blok Nizam 5 kat -> Ayırık Nizam 6 kat,
 - Ayırık Nizam 4 kat -> Ayırık Nizam 5 kat,
- Olmak üzere yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 21. Değişen Plan Kararları

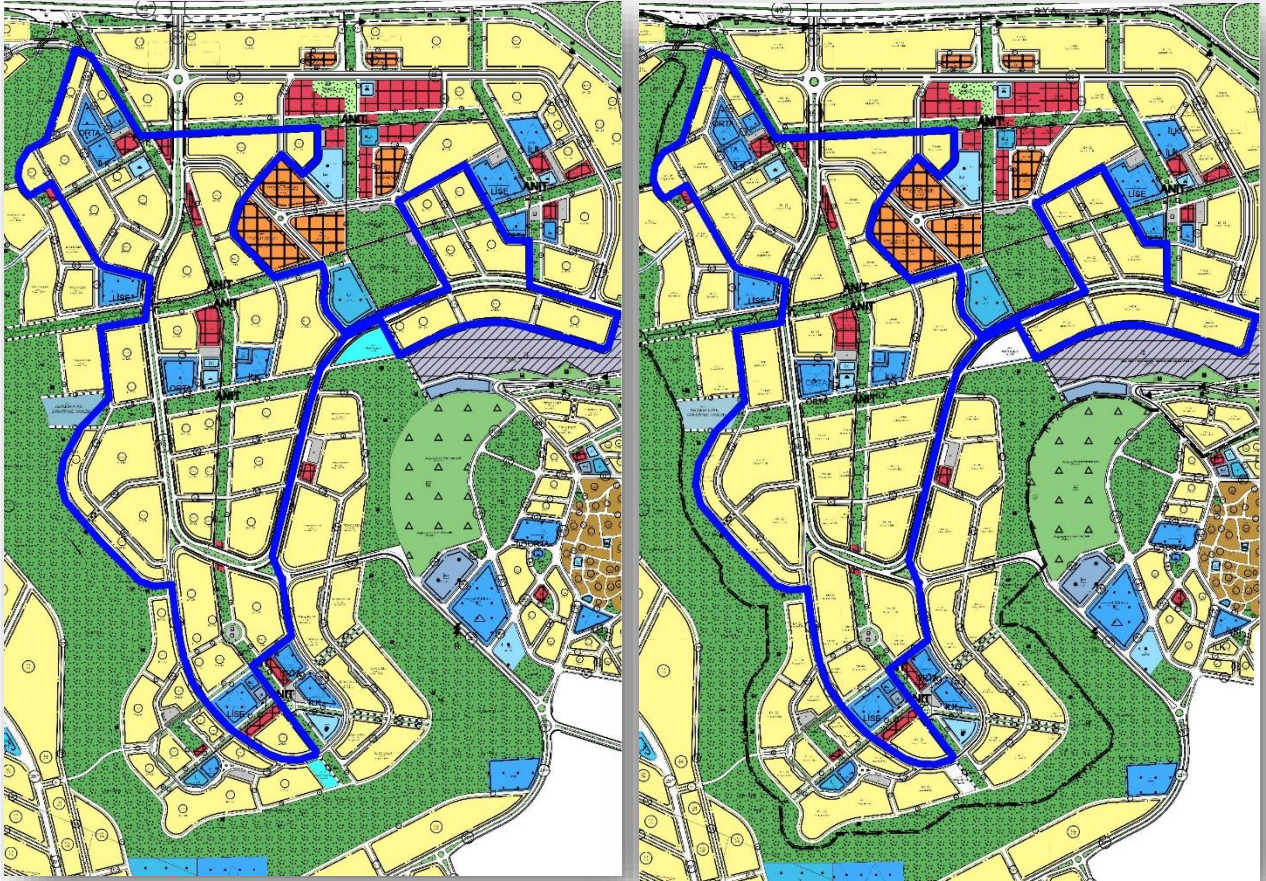
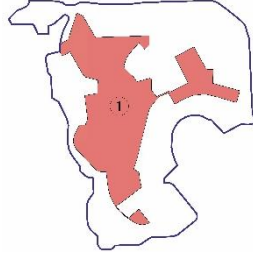
Yapılan plan değişikliklerine ilişkin şematik bir bölgeleme çalışması yapılmış olup *Şekil.21*'de gösterilmiştir.

Bahse konu uygulama imar plan revizyonunda; 04.05.2021 tarihinde onaylanan Gaziantep İli Şahinbey İlçesi Bağlarbaşı Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen **emsal değerleri değiştirilmemiş** olup yalnızca **kat yüksekliklerine ve yapı nizamlarına yönelik** değişiklik yapılmıştır

Şekil.21'de şematik olarak gösterilen plan değişiklikleri raporun devam eden kısmında bölge numaralarına göre detaylı olarak ele alınmıştır.

7.1.1 Bölge-1

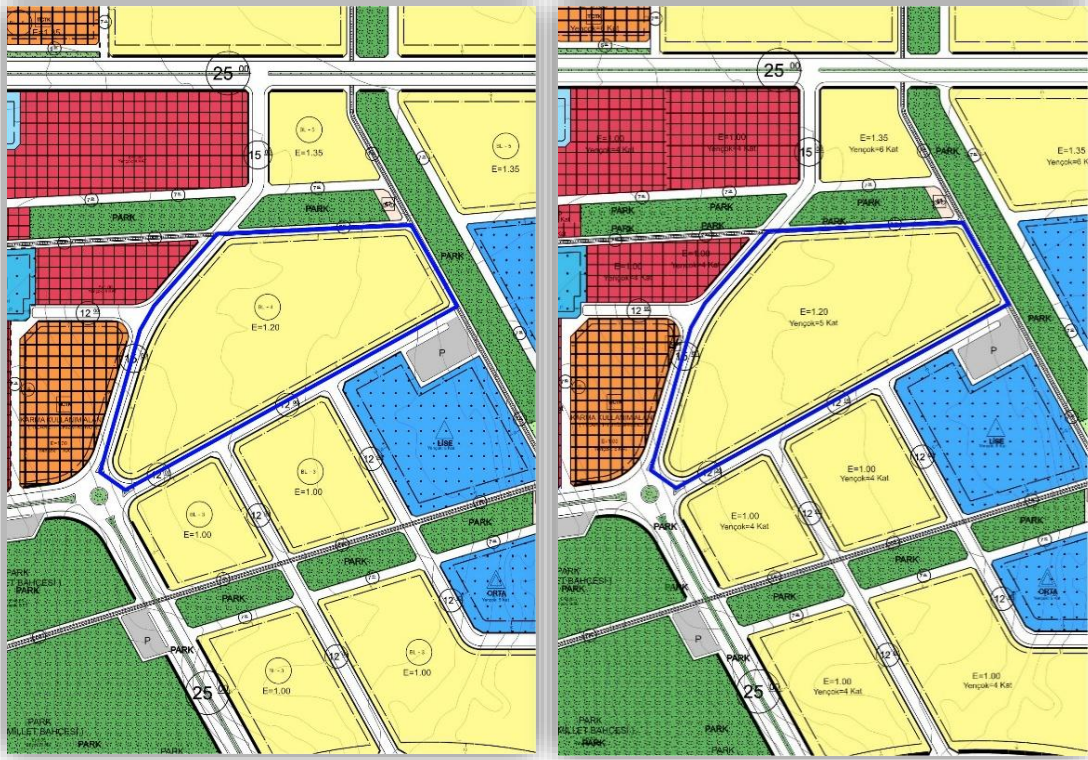
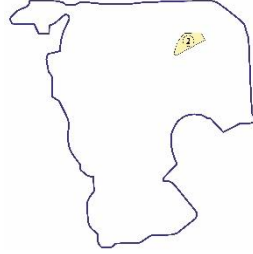
- Revizyon planda herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Gelişme Konut Alanı - Blok Nizam 3 kattan Ayrık Nizam 4 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 22’de yer almaktadır.



Şekil 22. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 3 Kattan Ayrık Nizam 4 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.2 Bölge-2

- Revizyon planda çalışma alanının kuzeyindeki Konut Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Blok Nizam 4 kattan Ayrık Nizam 5 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 23'te yer almaktadır.



Şekil 23. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.3 Bölge-3

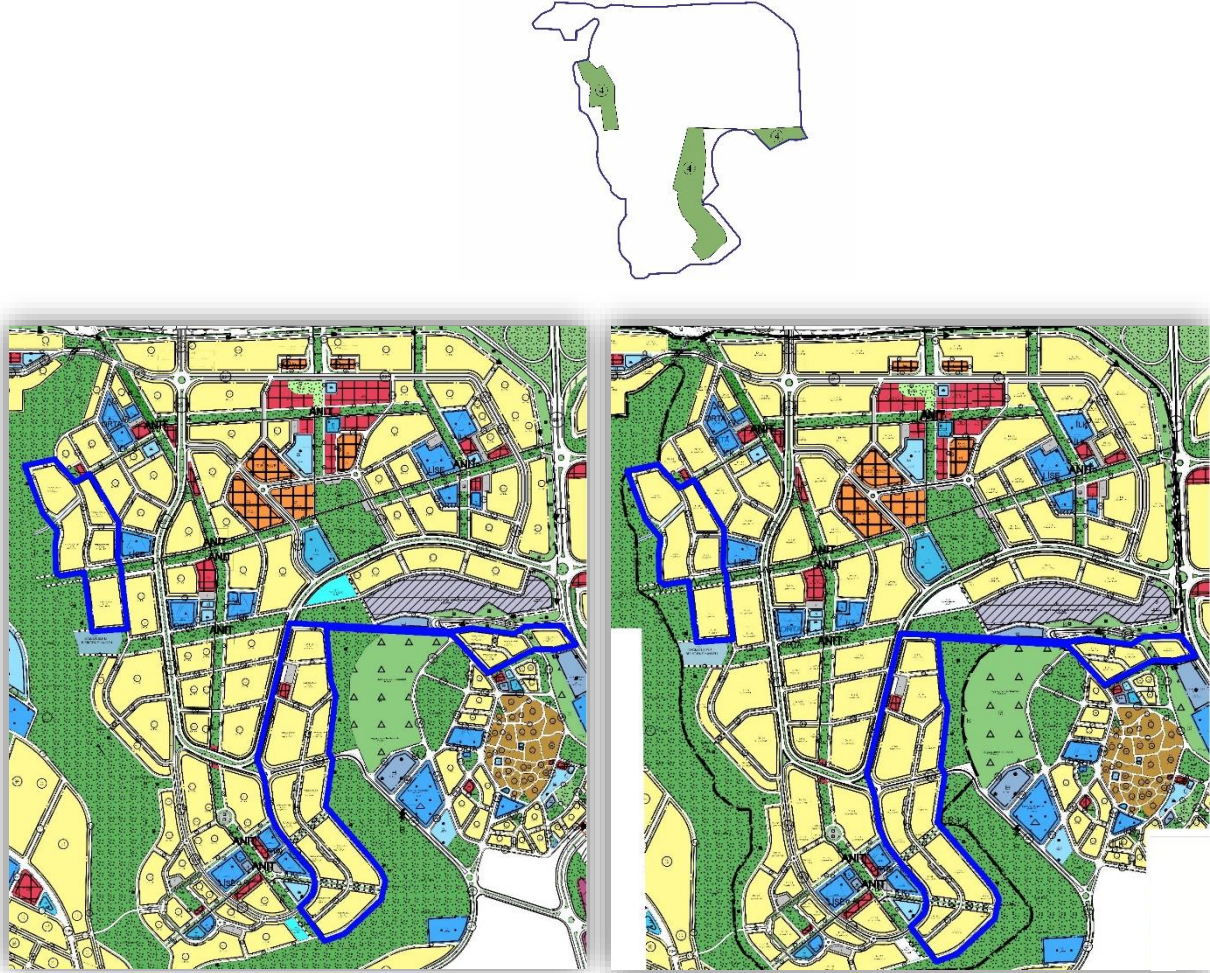
- Revizyon planda çalışma alanında bulunan Konut Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Blok Nizam 5 kattan Ayrık Nizam 6 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 24’te yer almaktadır.



Şekil 24. Şekil 3. Plan Revizyonu ile Blok Nizam 5 Kattan Ayrık Nizam 6 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.4 Bölge-4

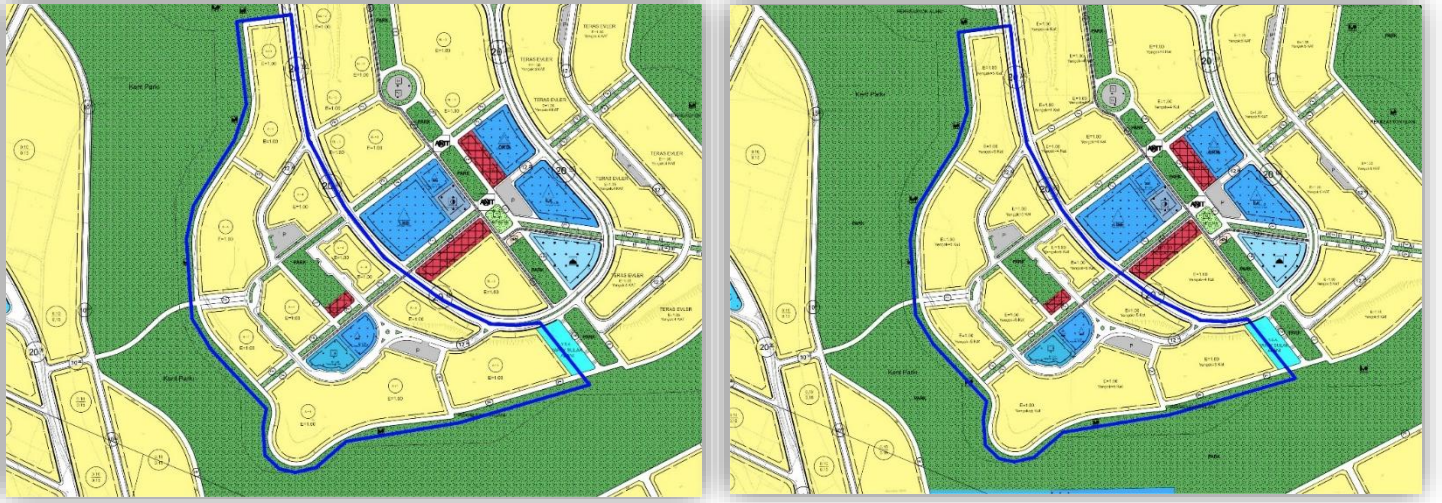
- Revizyon planda çalışma alanında bulunan Konut Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Teras Evler 4 kattan Ayrık Nizam 5 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 25’te yer almaktadır.



Şekil 25. Plan Revizyonu ile Teras Evler 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.5 Bölge-5

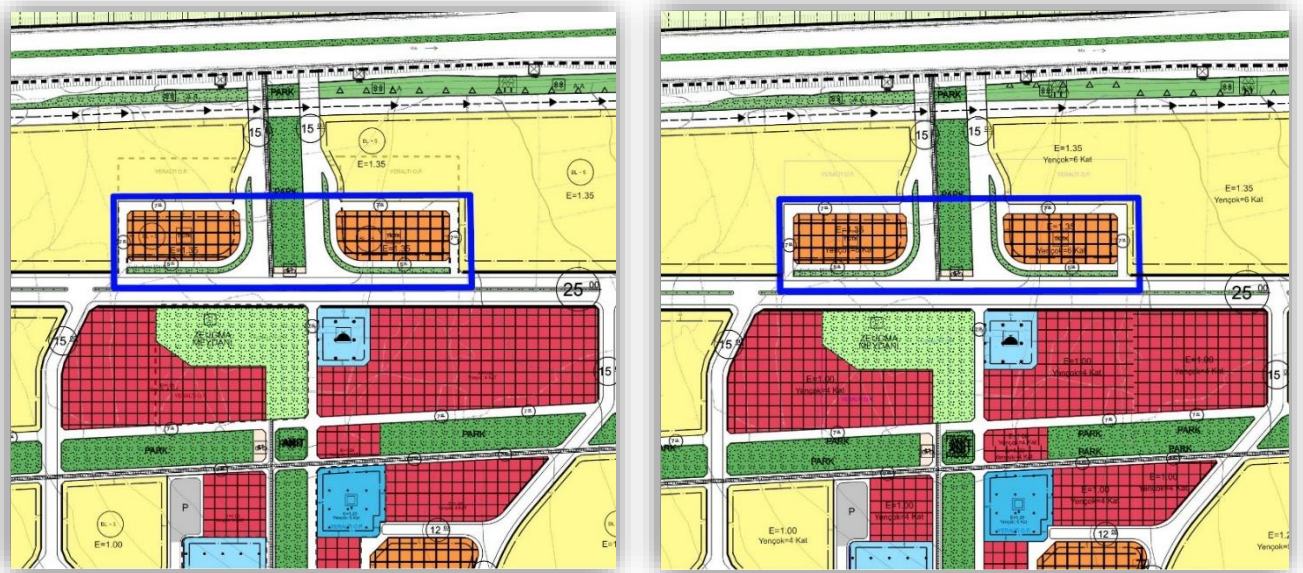
- Revizyon planda çalışma alanında bulunan Konut Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Ayrık Nizam 4 kattan Ayrık Nizam 5 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 26’te yer almaktadır.



Şekil 26. Plan Revizyonu ile Ayrık Nizam 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.6 Bölge-6

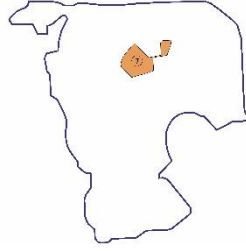
- Revizyon planda çalışma alanının kuzeyinde bulunan Ticaret-Turizm-Konut Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için Blok Nizam 5 kattan Ayrık Nizam 6 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 27’de yer almaktadır.



Şekil 27. Plan Revizyonu ile Ticaret Turizm Konut Alanı Blok Nizam 5 Kattan Ayrık Nizam 6 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.1.7 Bölge-7

- Revizyon planda çalışma alanının kuzeyinde bulunan Karma Kullanım (Ticaret-Turizm-Konut) Alanı, herhangi bir yoğunluk artışı olmadan verilen emsalin sağlıklı kullanılabilmesi için 4 kattan Ayrık Nizam 5 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenleme Şekil 28’de yer almaktadır.



Şekil 28. Plan Revizyonu ile Karma Kullanım Alanı 4 Kattan Ayrık Nizam 5 Kat Olan Alanlar (Mevcut-Öneri)

7.2 Mer'i ve Revizyon İmar Planlarında Konut Alanları ve Nüfus

Söz konusu uygulama imar plan revizyonunda verilen emsal değerinin daha etkin kullanılabilmesini sağlamak amacıyla yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiş olup emsal değişmemiştir. Dolayısıyla **projeksiyon nüfus sabit kalmış** herhangi bir değişim olmamıştır.

MERİ UYGULAMA İMAR PLANI		ALAN (HEKTAR)	YOĞUNLUK	NÜFUS (KİŞİ)
YÜKSEK YOĞUNLUK	BL-5 (E:1.35)	34,13	150 kişi/ha	5120
	TERAS (E:1.35)	26,29	150 kişi/ha	3944
	0,70 HEKTARLIK KARMA KULLANIM ALANINDAKİ %40 KONUT ALANI	0,28	150 kişi/ha	42
ORTA YOĞUNLUK	A-4 (E:1)	10,07	100 kişi/ha	1007
	BL-3 (E:1)	58,41	100 kişi/ha	5841
	BL-4 (E:1.20)	2,81	100 kişi/ha	281
	5,59 HEKTARLIK KARMA KULLANIM ALANDAKİ %40 KONUT ALANI	2,23	100 kişi/ha	223
UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU		ALAN (HEKTAR)	YOĞUNLUK	NÜFUS (KİŞİ)
YÜKSEK YOĞUNLUK	A-6 (E:1.35)	34,13	150 kişi/ha	5120
	A-5 (E:1.35)	26,29	150 kişi/ha	3944
	A-6 - 0,70 HEKTARLIK KARMA KULLANIM ALANINDAKİ %40 KONUT ALANI	0,28	150 kişi/ha	42
ORTA YOĞUNLUK	A-5 (E:1)	10,07	100 kişi/ha	1007
	A-4 (E:1)	58,41	100 kişi/ha	5841
	A-5 (E:1.20)	2,81	100 kişi/ha	281
	A-5 - 5,59 HEKTARLIK KARMA KULLANIM ALANDAKİ %40 KONUT ALANI	2,23	100 kişi/ha	223

Tablo 3. Mer'i ve Revizyon İmar Planlarında Konut Alanları ve Nüfus Tablosu

7.3 Alan Kullanım Tablosu

7.3.1 Alan Dağılımı Değişim Tablosu

Konut Alanlarında ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında verilen emsal değerini etkin kullanabilmek amacıyla bir kat yükseklik artışı yapılmış olup, alan büyüklüklerinde herhangi bir değişim olmamıştır.

MERİ PLAN					ÖNERİ PLAN				
KULLANIM			ALAN (M ²)	ORAN (%)	KULLANIM			ALAN (M ²)	ORAN (%)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			45282	1.57	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN			52333	1.57
İBADET ALANI (CAMİ)			17692	0.62	İBADET ALANI (CAMİ)			17692	0.62
EĞİTİM ALANLARI	ANAOKULU (KREŞ)		10589	0.37	EĞİTİM ALANLARI	ANAOKULU (KREŞ)		10589	0.37
	İLKOKUL		28077	0.67		İLKOKUL		28077	0.67
	ORTAOKUL		26023	0.9		ORTAOKUL		26023	0.9
	LİSE		31924	1.42		LİSE		31924	1.42
SAĞLIK TESİS ALANI			19983	0.69	SAĞLIK TESİS ALANI			19983	0.69
SOSYAL TESİS ALANI			2977	0.1	SOSYAL TESİS ALANI			2977	0.1
KÜLTÜREL TESİS ALANI			10833	0.38	KÜLTÜREL TESİS ALANI			10833	0.38
RESMİ KURUM ALANI (İDARİ TESİS ALANI)			1701	0.06	RESMİ KURUM ALANI (İDARİ TESİS ALANI)			1701	0.06
BELEDİYE HİZMET ALANI			7480	0.26	BELEDİYE HİZMET ALANI			7480	0.26
GELİŞME KONUT ALANLARI	YÜKSEK YOĞUNLUKTA	BL-5 (E:1.35)	341317	11.87	GELİŞME KONUT ALANLARI	YÜKSEK YOĞUNLUKTA	A-6 (E:1.35)	341317	11.87
		TERAS (E:1.35)	262927	9.14			A-5 (E:1.35)	262927	9.14
	ORTA YOĞUNLUKTA	A-4 (E:1)	100738	3.5		ORTA YOĞUNLUKTA	A-5 (E:1)	100738	3.5
		BL-3 (E:1)	584071	20.31			A-4 (E:1)	584071	20.31
		BL-4 (E:1.20)	28064	0.98			A-5 (E:1.20)	28064	0.98
KARMA KULLANIM ALANI (TİCARET-TURİZM-KONUT)	BL-5 (E:1.35)		7000	0.25	KARMA KULLANIM ALANI (TİCARET-TURİZM-KONUT)	A-6 (E:1.35)		7000	0.25
		A-4 (E:1.00)	55727	1.93			A-5 (E:1.00)	55727	1.93
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	MEYDAN		9669	0.34	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	MEYDAN		9669	0.34
	PARK		238494	8.29		PARK		238494	8.29
	REKREASYON ALANI		195269	6.79		REKREASYON ALANI		195269	6.79
TİCARET ALANI			80446	2.8	TİCARET ALANI			80446	2.8
YAĞMUR SUYU BİRİKTİRME HAVUZU			12253	0.43	YAĞMUR SUYU BİRİKTİRME HAVUZU			12253	0.43
YAPAY SULAK ALAN			13194	0.46	YAPAY SULAK ALAN			13194	0.46
TEKNİK ALT YAPI ALANLARI	BİLGİ VE İLETİŞİM TEKNOLOJİLERİ		2540	0.09	TEKNİK ALT YAPI ALANLARI	BİLGİ VE İLETİŞİM TEKNOLOJİLERİ		2540	0.09
	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ		68131	2.37		GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ		68131	2.37
GENEL OTOPARK ALANI			16652	0.58	GENEL OTOPARK ALANI			16652	0.58
BİŞİKLET OTOPARK ALANI			1935	0.07	BİŞİKLET OTOPARK ALANI			1935	0.07
YOLLAR			597481	20.77	YOLLAR			597481	20.77

Tablo 4. Alan Dağılımı Tablosu

8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

Mer'i İmar Planında "Bizim Şehir Gaziantep" projesi kapsamında benimsenen planlama yaklaşımının temel ilkelerinin plan revizyonunda da korunması hedeflenmiştir. Sürdürülebilir, yaşanabilir, kimlikli, yeşil, güvenli, akıllı ve insan odaklı bir kentsel çevre oluşturulmasına yönelik planlama anlayışı doğrultusunda, mevcut plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla plan revizyonu hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, planlama alanında yer alan Konut Alanları ve Karma Kullanım Alanlarında herhangi bir yoğunluk artışı oluşturulmadan verilen emsal değerinin daha etkin kullanılabilmesini sağlamak amacıyla yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Emsal değerleri korunmuş, yapı nizamı ayırık nizam olarak belirlenmiş ve kat yükseklikleri bir kat artırılmıştır. Ayrıca yöreye özgü kullanım alışkanlıkları ve yerel yaşam pratikleri gözetilerek plan notlarına, **“Her bir bağımsız bölüm için, toplamda 10 m² inşaat alanını geçmemek kaydıyla, emsal hesabı haricinde balkon alanı düzenlenebilir. Bu alan, projesine uygun olarak tek bir parça halinde veya birden fazla parça/balkon şeklinde kullanılabilir. Parçalı kullanımlarda balkon alanlarının toplamı esas alınır ve bu alanlar hiçbir koşulda balkon amacı dışında (oda birleşimi vb.) değerlendirilemez.”** hükmü eklenmiştir.

Yapılan düzenlemeler ile mevcut mülkiyet yapısına uyumlu, uygulanabilirliği yüksek ve plan bütünlüğünü koruyan plan kararları oluşturulmuş olup, Bizim Şehir Gaziantep İli, Pilot Bölge Çalışması 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bu doğrultuda son halini almıştır.

Dosya No : 270132237
Plan No : UİP-271133070
Ölçek : 1/1.000

Bizim Şehir Gaziantep İli, Pilot Bölge Çalışması 1/1.000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Revizyonu

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 51 sayfadır.

...../...../2026

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.