

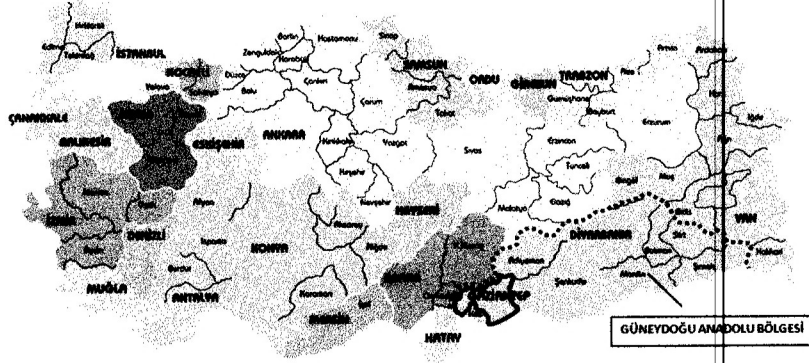
**GAZİANTEP 3. İDARE MAHKEMESİ'NİN
E:2023/191, K:2024/776 SAYILI KARARIN GÖRÜŞÜLMESİ İLE ,
GÜVENEVLER MAHALLESİ PAFTA N38C-17B-2D,
ADA 4026, PARSEL 3'DE KAYITLI TAŞINMAZDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)
İZAH RAPORU**



TEMMUZ-2024

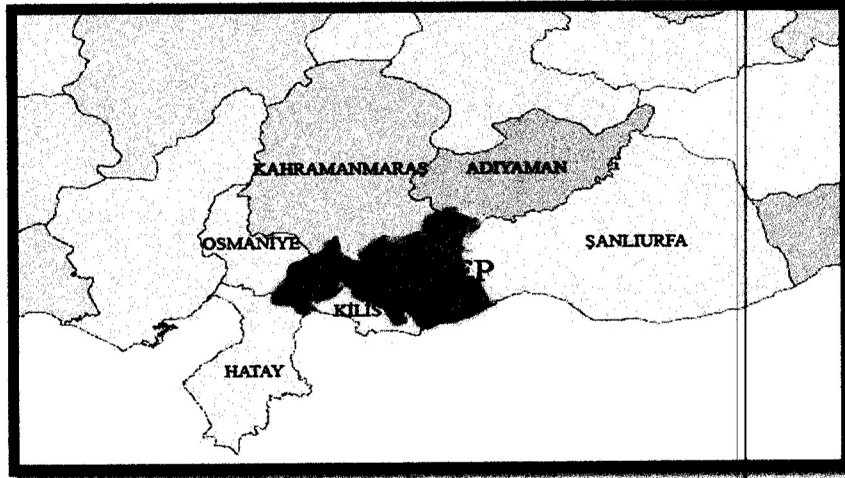
Gaziantep:

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin en büyük ili olup nüfusu, ekonomik yapısı, turizm potansiyeli ve büyükşehir statüsü ile bir metropol şehirdir.



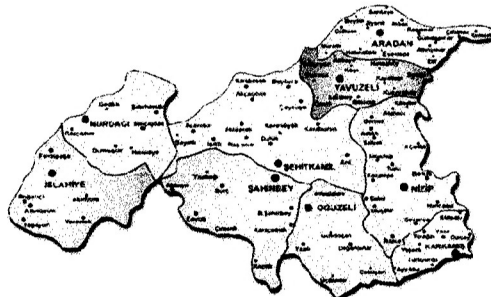
Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu

İlin doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır.



Gaziantep İlinin Bölge İçindeki Konumu

Merkezde Şahinbey, Şehitkamil, Oğuzeli olmak üzere Nizip, Karkamış, İslahiye, Araban, Yavuzeli ve Nurdağı olarak toplam 9 ilçeden oluşmaktadır.



Gaziantep İlinin Bölge İçindeki Konumu

Genel Özellikleri:

Gaziantep nüfusu, ekonomik yapısı, turizm potansiyeli ve Büyükşehir statüsü ile bir metropol şehirdir. Güneydoğu Anadolu'yu batıya, Akdeniz ve Ortadoğu'ya bağlayan kara ve demir yollarının merkez noktası olması ve Gaziantep Havaalanının uluslar arası niteliğe çıkarılmış olması mal, hizmet ve ziyaretçi akışını yoğunlaştırmaktadır.

Gaziantep topraklarının 1/4'ü tarıma elverişli topraklardan oluşmuş olup bu toprakların bir bölümü Fırat Nehri'nin sularıyla sulanmaktadır. Gaziantep'in sulama yapılan bu topraklarında Antep fıstığı, üzüm, pamuk, zeytin ve kırmızı biber gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile buğday, arpa ve mercimek gibi hububat ürünleri yetiştirilmektedir. İlde özellikle tekstil ve gıda sanayileri gelişmiştir. Coğrafi yönden Güneydoğu Anadolu Projesinin (GAP) giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile de GAP kalkınmasında temel teşkil eden Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki 18 ili etkisi altında tutmaktadır.

Gaziantep, sahip olduğu ulaşım imkanlarıyla önemli bir geçiş noktasıdır. Doğu ve kuzey bölgeleri Akdeniz'e bağlayan yolların kavşağında bulunan Gaziantep, lojistik bakımından da ülkenin önemli kentlerinden biridir. Gaziantep'in Mersin ve İskenderun Limanları'na olan yakınlığı ve bu bölgeler ile sağlanan etkin karayolu bağlantısının bulunması, bölge için önemli bir fırsat olarak ön plana çıkmaktadır.

Gaziantep'te Dülükbaba, Sam, Ganibaba ve Sarıkaya dağları bulunurken İslahiye, Barak, Araban, Yavuzeli ve Oğuzeli ovaları ilin en önemli ovalarını oluşturmaktadır. Gaziantep'te çok sayıda pınar bulunmasına rağmen hiç doğal göl bulunmamaktadır. Bu nedenle şehrin birçok yerinde yapay göller ve barajlar inşa edilmiştir. Gaziantep'ten geçen Alleben Deresi Şehitkamil ve Şahinbey ilçelerini birbirinden ayırır. İl merkezinde doğal orman bulunmamaktadır. Ancak ilin çevresinde kızılçam ağaçlarından oluşan Dülükbaba ve Burç ormanları oluşturulmuştur.

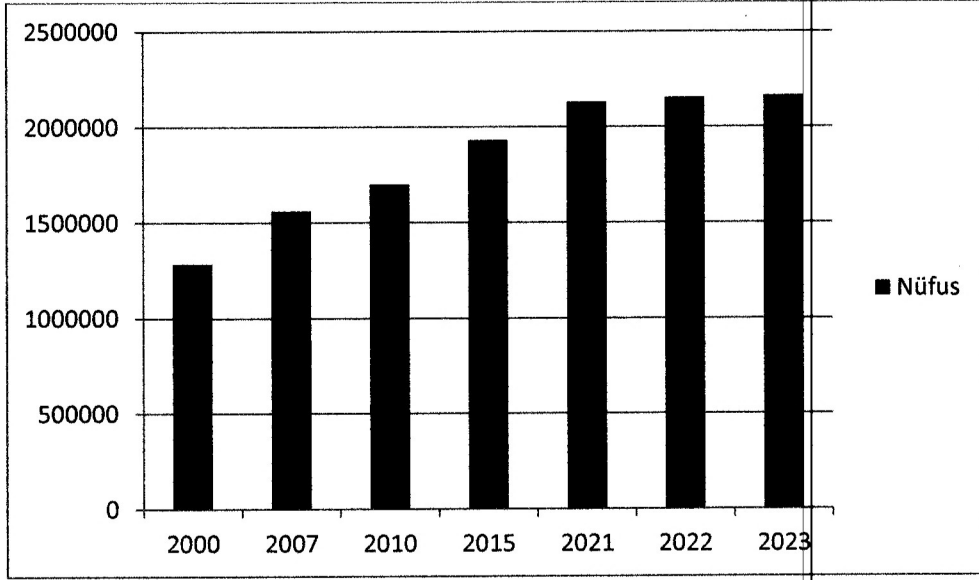
Gaziantep, Akdeniz ve karasal iklimin geçiş noktasındadır. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisindedir. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. İl en fazla yağışı kış ve ilkbahar aylarında alır. Özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hava oldukça sıcak; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise soğuktur. Ölçülen en yüksek sıcaklık 44 ° C, en düşük sıcaklık ise -17,5 ° C' dir. Gaziantep topraklarının büyük bir



bölümü tarıma elverişli arazilerden oluşmaktadır, %63'ün ekilebilir ve dikilebilir, %22'sini orman ve fundalık, %14'ünü çayır ve mera arazileri oluşturmaktadır.

Demografik Özellikler :

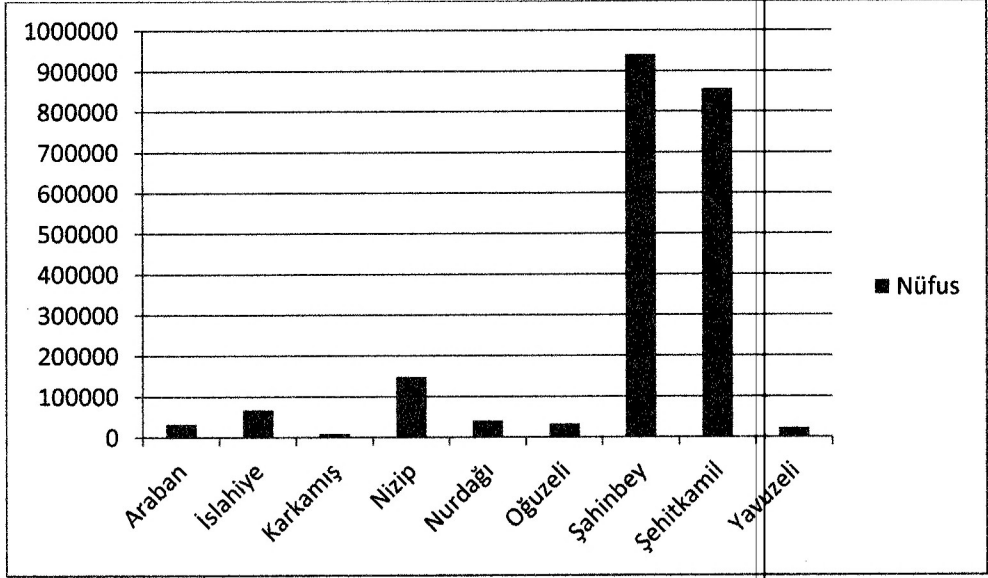
TUİK 2021 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Gaziantep ilinin nüfusu 2.164.134 kişidir. Gaziantep, 1990 yılına kadar göç veren bir kent iken, 1990 sonrası ekonomik olarak gelişme sürecine girmiş, göç alan bir kent durumuna gelmiştir. Gaziantep ilinin yıllık nüfus artışı Türkiye ortalamasının üstünde; 2015-2023 yılları arasında nüfusu yaklaşık %9 artmıştır.



Kaynak:TUİK

Gaziantep ili yıllara göre nüfus değişimi

Gaziantep ilinin nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkamil, Nizip ve İslahiye en az nüfusa sahip ilçesi ise Karkamış'tır.

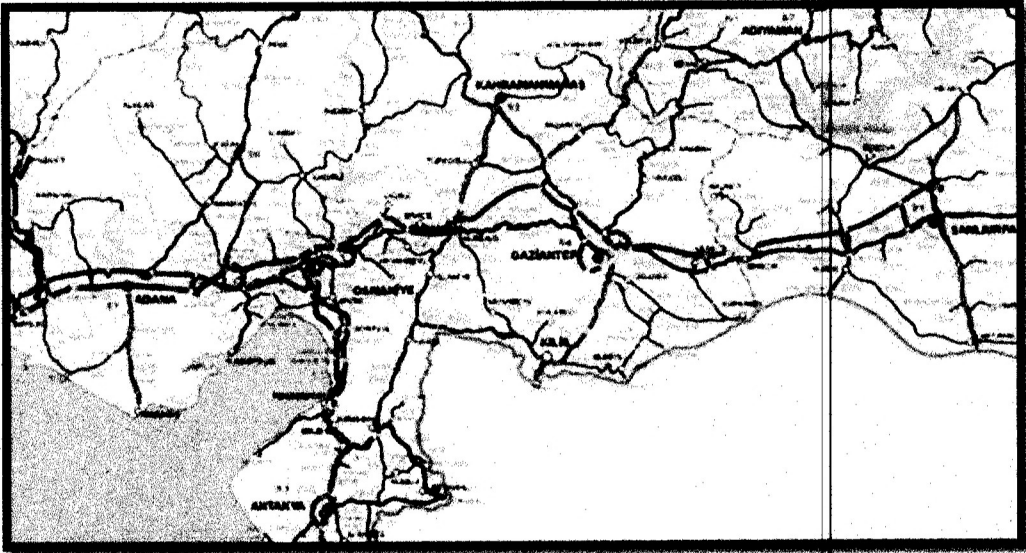


Kaynak:TÜİK

Gaziantep ili İlçe Nüfusları

Ulaşım İlişkileri:

Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur. Geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır.



Gaziantep İli Karayolu Bağlantıları

[Handwritten signature]

Planlama Alanının Konumu:

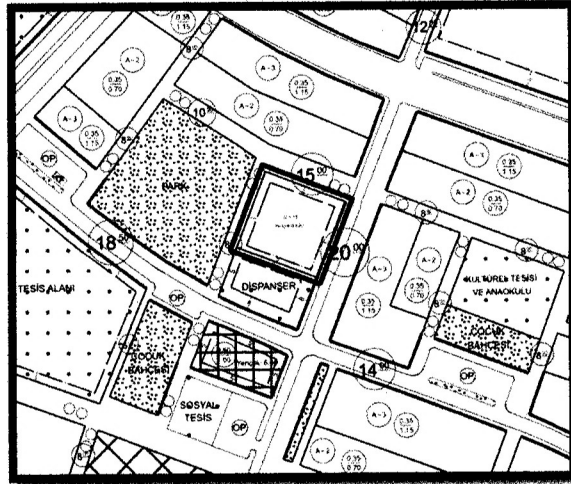
Plan değişikliğine konu olan, , Güvenevler Mahallesi N38c-17b-2d paftasında bulunan alan Konukoęlu Sağlık Kompleksi'nin kuzeyinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Konumu

Mevcut Uygulama İmar Planı:

Plan değişikliğine konu olan, yapılaşma koşulları emsal 1.15 yükseklik en çok 8 kat olmak üzere konut alanı olarak planlamıştır.

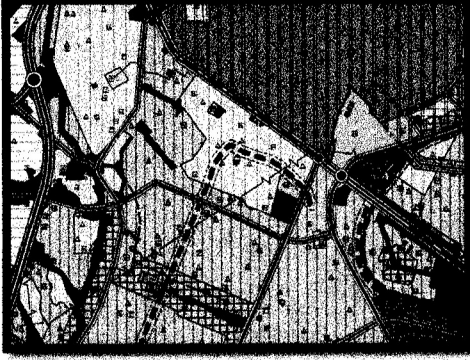


1/1.000 Ölçekli Mevcut Uygulama
İmar Planı

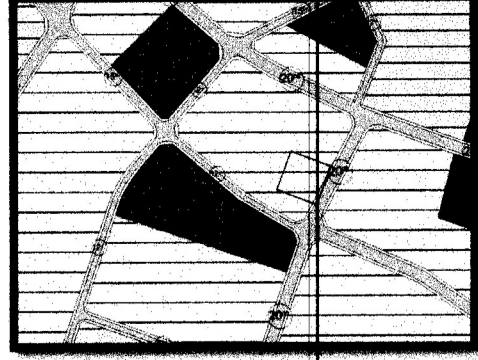
A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Mevcut Nazım İmar Planı:

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.



1/25.000 Ölçekli Nazım
İmar Planı

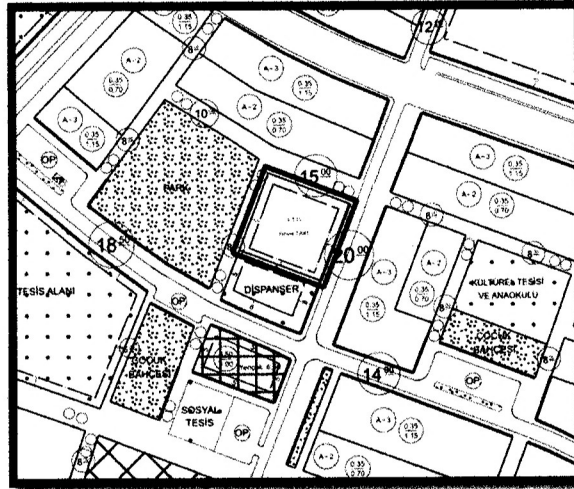


1/5.000 Ölçekli Nazım İmar
Planı

Öneri Uygulama İmar Planı:

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 07.06.2024 tarih ve 162175 sayılı yazısı ile Gaziantep 3. İdare Mahkemesi'nin E:2023/191, K:2024/776 sayılı kararı ile "...dava konusu işlemin iptaline..." denilmek suretiyle sonuçlanmış olduğu belirtilmiştir.

Planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanabilmesi ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla değişikliğe konu alanın yapılaşma koşulları emsal 1.10 yükseklik en çok 7 kat olmak üzere konut alanı olarak planlanması suretiyle 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



1/1.000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar
Planı

PLAN NOTLARI:

- Yapılaşma öncesinde zeminin jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etütlerinin yapılması, sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şarttır.
- Tüm Alanlarda İç ve Dış Mekânlarda Projelendirme ve Uygulama Aşamasında Engelliler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan Konut Alanında, yalnızca 20 metre en kesitli yola cepheli blokların zemin katlarında gününbirlik ticari fonksiyonlara yer verilebilir.
- Her bağımsız bölüm için bodrum katlarda 1 adet kapalı otopark yapılması zorunludur.
- Bu Plan, Plan İzah Raporu İle Bir Bütündür.
- Belirtilmeyen hususlarda, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

İsmet SAHİN
Şehir Plancısı

