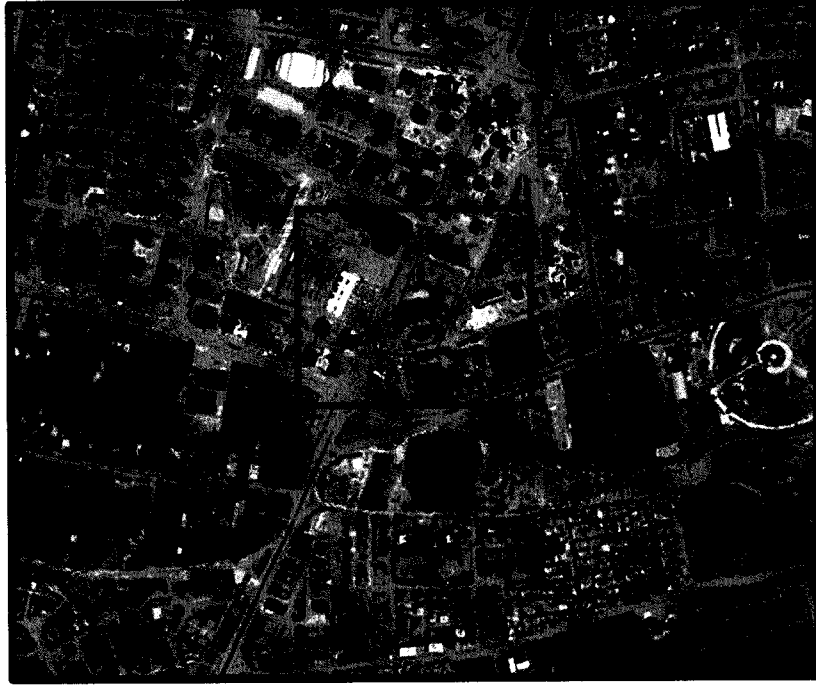


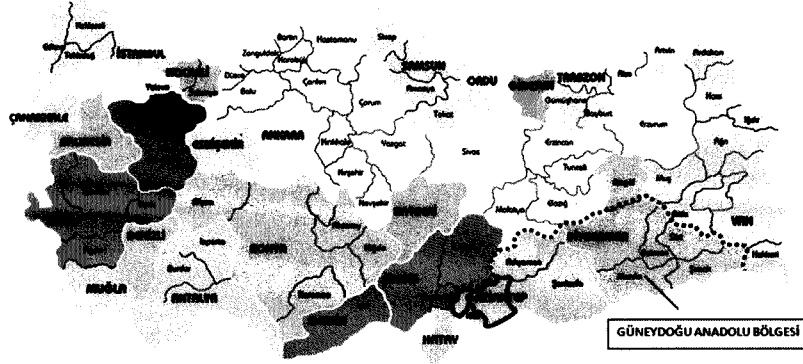
PANCARLI MAHALLESİ
N38C-17C-1C PAFTASINDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)
İZAH RAPORU



KASIM-2024

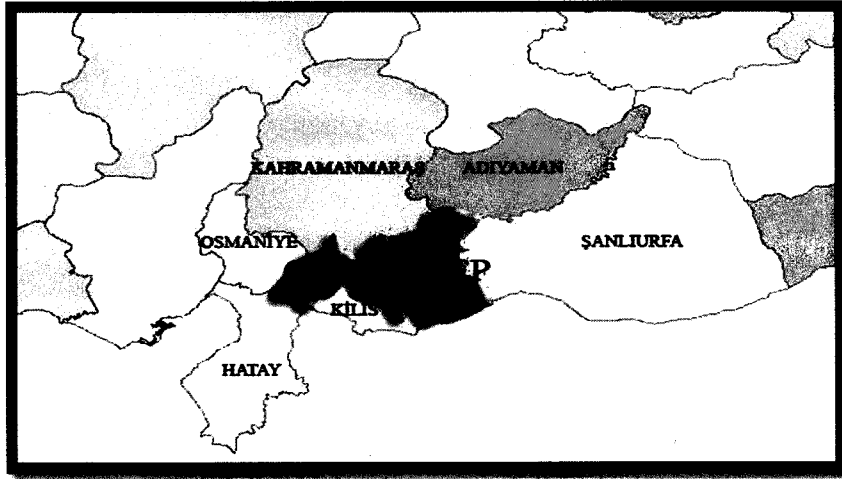
Gaziantep:

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



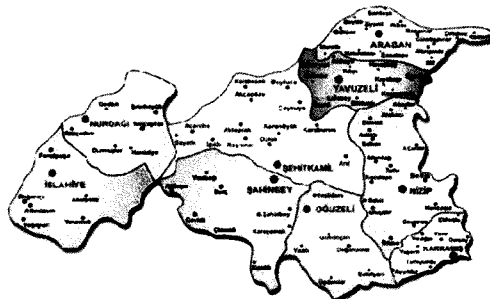
Gaziantep İlinin Türkiye İçindeki Konumu

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 suları ile 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.

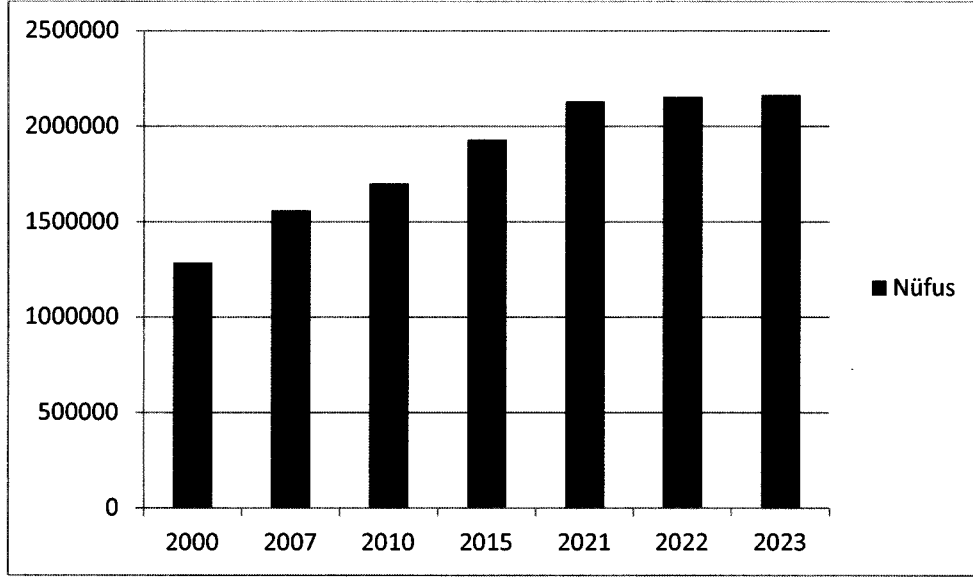
Gaziantep, sahip olduğu ulaşım imkanlarıyla önemli bir geçiş noktasıdır. Doğu ve kuzey bölgeleri Akdeniz'e bağlayan yolların kavşağında bulunan Gaziantep, lojistik bakımından da ülkenin önemli kentlerinden biridir. Gaziantep'in Mersin ve İskenderun Limanları'na olan yakınlığı ve bu bölgeler ile sağlanan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

Gaziantep'te Dülük Baba, Sam, Ganı Baba 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 Dülük Baba 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 :

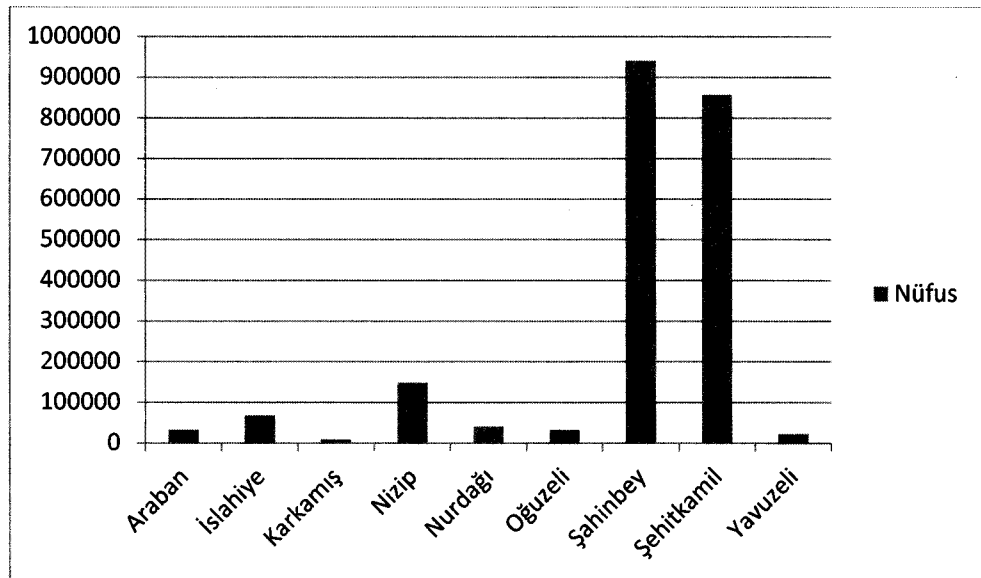
TUİK 2021 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Gaziantep ilinin nüfusu 2.164.134 kişidir. Gaziantep, 1990 yılına kadar göç veren bir kent iken, 1990 sonrası ekonomik olarak gelişme sürecine girmiş, göç alan bir kent durumuna gelmiştir. Gaziantep ilinin yıllık nüfus artışı Türkiye ortalamasının üstünde;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

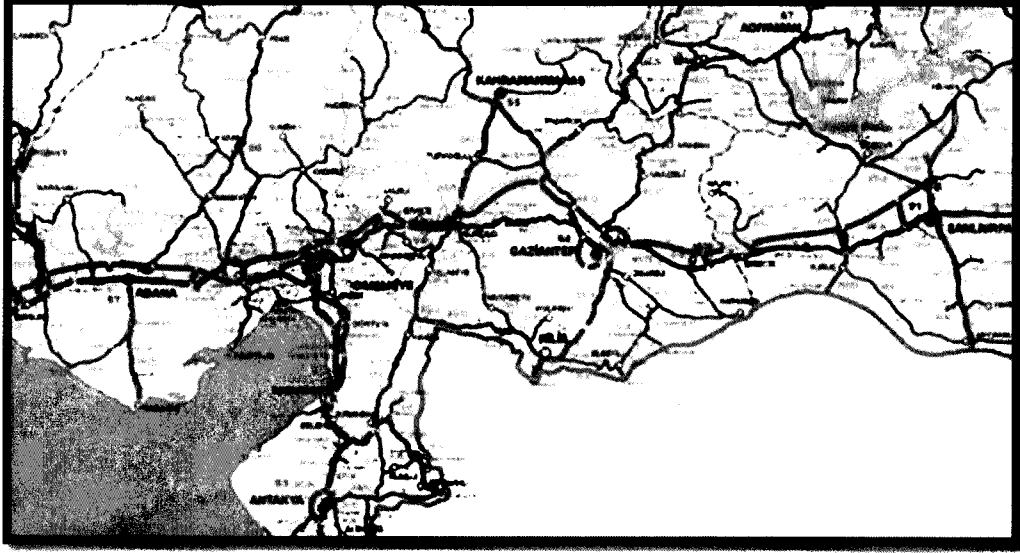


Kaynak:TUİK

Gaziantep ili İlçe Nüfusları

Ulaşım İlişkileri:

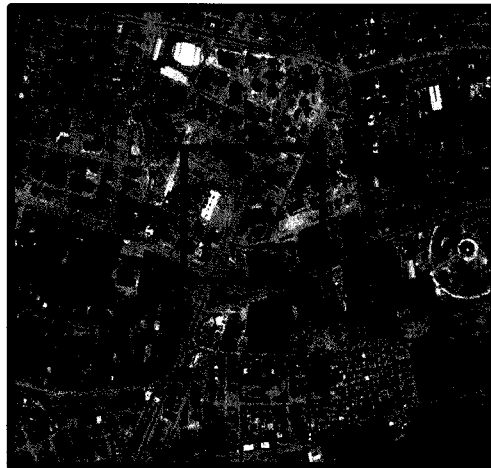
Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur. Geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır.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



Gaziantep İli Karayolu Bağlantıları

Planlama Alanının Konumu:

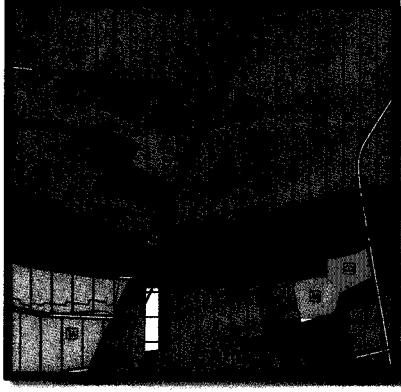
Plan değişikliğine konu olan, Pancarlı Mahallesi N38c-17c-1c paftasında bulunan alan, Abdülkadir Aksu Bulvarı üzerinde yer almaktadır.



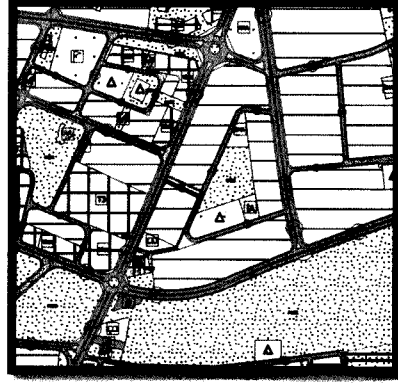
Planlama Alanının Konumu

Mevcut 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı:

Pancarlı Mahallesi N38c-17c-1c paftasında kayıtlı taşınmazlar, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu mevcut konut alanı ve kültürel tesis alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı ve kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.



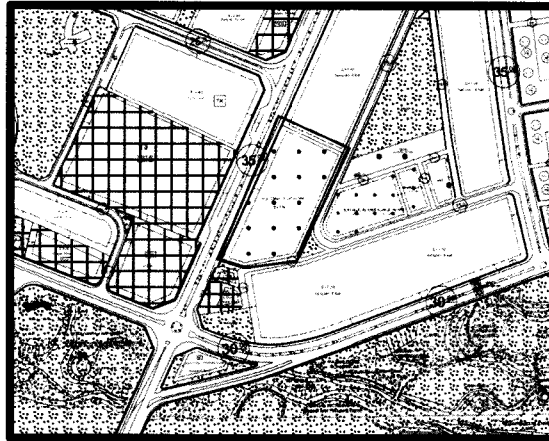
1/25.000 Ölçekli Mevcut Nazım
İmar Planı



1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım
İmar Planı

Mevcut Uygulama İmar Planı:

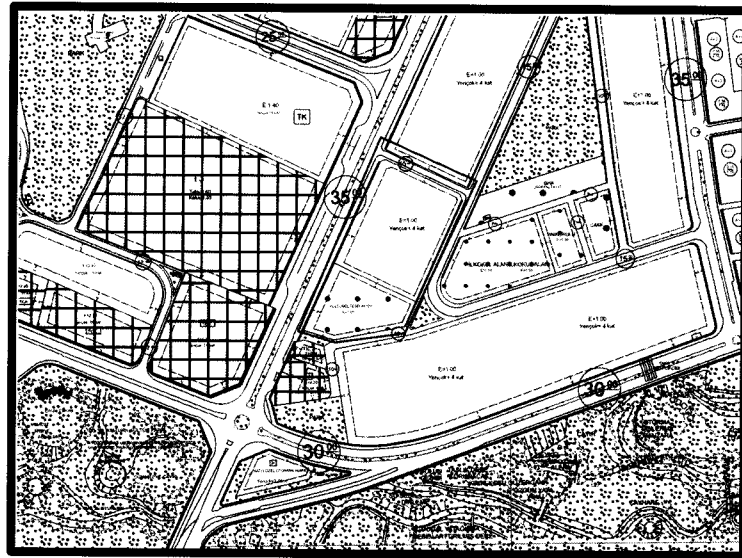
Plan değişikliğine konu olan alan, 1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planında, emsal 1.50, kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.



1/1.000 Ölçekli Mevcut Uygulama
İmar Planı

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

Plan değişikliğine konu olan Pancarlı Mahallesi N38c-17c-1c paftasında bulunan taşınmazın üst ölçekli 1/25000 ve 1/5000 ölçekli mevcut nazım imar plan kararlarına uygunluk sağlaması yer aldığı bölgede artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Emsal 1.00 Yükseklik en çok 4 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

GENEL HÜKÜMLER

1-1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan lejantı ve plan notları ile beraber bir bütündür.

2-Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.

3-Bu plan kapsamında, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.

4- Planda jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.



5- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

6- KONUT ALANLARI

- a) E:1.00, yençok:4 kat yükseklikli konut adalarında, TAKS:0.40 değerini aşmadan yapılaşa bilinir. Kat yüksekliği 4 metreye kadar yapılabilir.
- b) Yapılaşma alanlarında binalar ayrı, blok ve/veya ikiz yapı nizamında yapılabilir. Ancak bina blok boyu 80 metreyi aşamaz.
- c) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskân edilemez, mesken olarak kullanılamaz. Konut alanlarında düzenlenecek bağımsız bölümler 100 m2'den (emsale konu alan) az olamaz.
- d) Konut alanlarında her bağımsız bölüm için 2 araçlık otopark alanı bırakılması zorunlu olup, otoparklar ruhsat eki projede gösteriminin yapılması zorunludur.
- e) Konut alanlarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerinden az olmaz.
- f) Konut Alanlarında Yapılacak Yapılarda Zemin Katlar Dâhil Ticaret Amaçlı Fonksiyonlara Yer Verilmez.
- g) İmar uygulaması neticesinde oluşan şahıslara ait kamu ortaklık payı (KOP) hisselerinin Şehitkâmil Belediyesine bedelsiz bağışı durumunda, (parselin tüm hissedarlarının, üst yapı ve ağaç bedeli dâhil bağış yapması zorunlu olup, tamamı kamu mülkiyetinde olan ve kamu mülkiyetinden gelen hisseler için bağış aranmayacaktır) bu durumda KOP bağışı yapan konut parselleri, E:1.35, yençok:7 kat olarak ruhsatlandırılıp yapılaşılabilecektir. Kat yüksekliği 4 metreye kadar yapılabilir.
- h) Planlama sahası etrafındaki 30 ve 35 metre en kesitli trafik yollarının trafik akışı güvenliğini sağlamak amacıyla, yapılara girişler plan onama sınırı içinde planlanmış olan, iç yol var ise iç yollardan verilerek ruhsatlandırılmak zorundadır.

7- Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Sosyal Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Resmi Kurum Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Dini Tesis Alanları, ilgili belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

8-Planda yapılaşma öngörülen tüm kullanım alanlarında; parselde yapılacak yapıların gereksinimine uygun büyüklükte trafo alanı projelendirilmesi zorunludur. Trafo için ayrılan alanlar için tapunun beyanlar hanesine ilgili kuruluşa tahsisi, kiralanması veya satışı dışında kullanılamaz şerhi eklenecektir.

9-Konut amaçlı yapı adalarında, ruhsat aşamasında, projesi kurum tarafından verilecek yer altı çöp konteynerleri yapılması zorunludur. Nüfus yoğunluğuna göre ilgili belediyesi tarafından uygun görülen alanlarda yapılacak çöp konteynerlerini maliyeti kullanıcı tarafından karşılanacaktır.

İsmet SAHİN
Şehir Plancısı