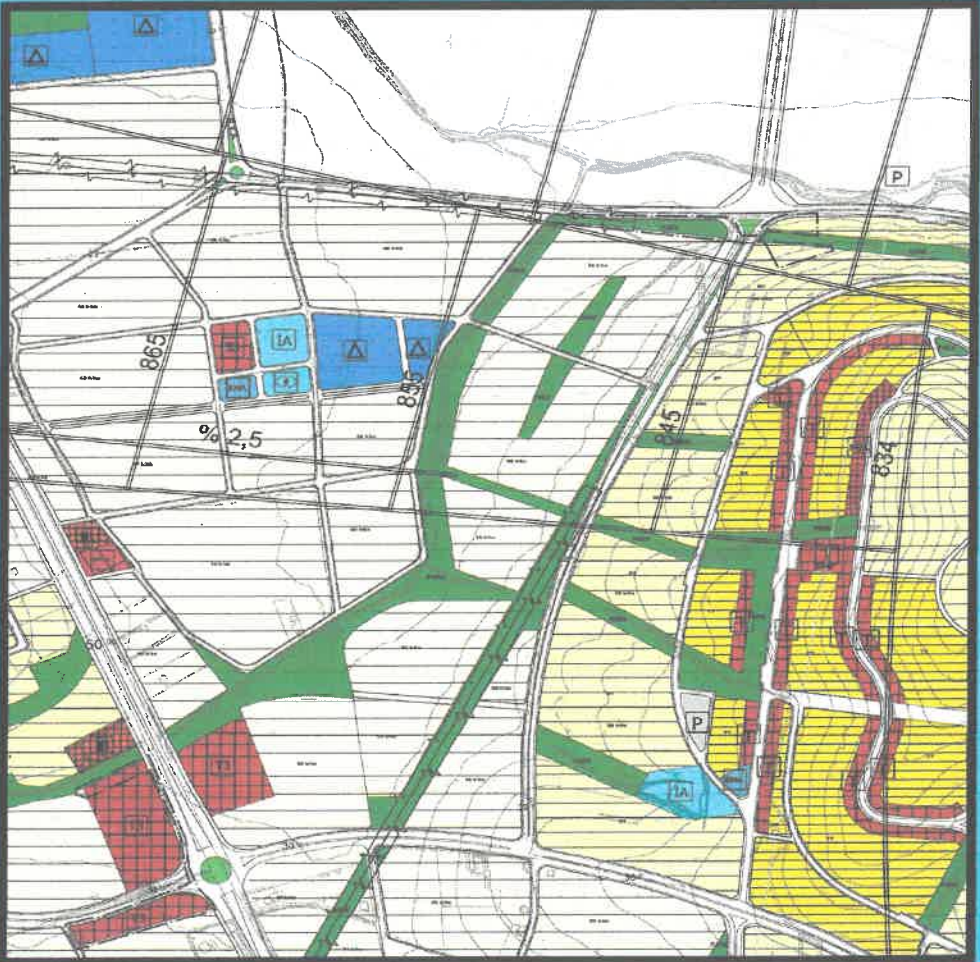


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ MİMARŞİNAN ŞAHİNBEY MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

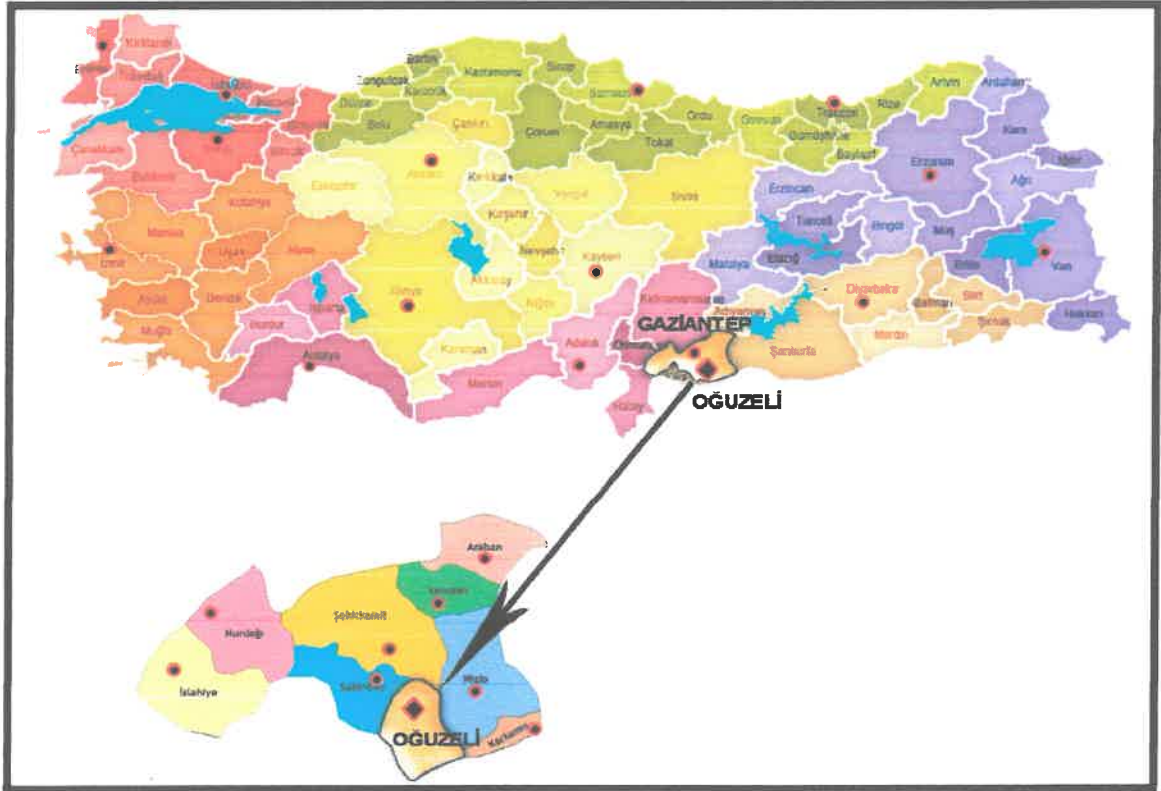


EKİM - 2024

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
MİMAR SİNAN VE ŞAHİNBEY MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanının yer aldığı Oğuzeli ilçesi Gaziantep'in güneydoğusunda il merkezine 17 Km uzaklıkta, 474 km² yüzölçümüne sahip, Suriye ile sınırı bulunan bir hudut yerleşmesidir. Oğuzeli'nin güneyinde Suriye, doğusunda Nizip ve Karkamış ilçeleri ve batısında ise Kilis ili Elbeyli ilçesi yer almaktadır. Oğuzeli, Gaziantep İlinin 9 ilçesinden birisidir. Bunlar kentin merkez makroformunu oluşturan Şahinbey, Şehitkamil, Oğuzeli ile Araban, İslâhiye, Karkamış, Nizip, Nurdağı ve Yavuzeli ilçeleridir. Nüfus büyüklüğü açısından Oğuzeli bu ilçeler arasında altıncı sıradadır.



Şekil 1. Oğuzeli İlçesinin Ülke ve Kent İçindeki Konumu

İlçe, ana coğrafik yapı olarak Tilbaşar Ovası'nın üzerinde konumlanmakla birlikte Tüm ve Barak Ovaları da ilçenin temel coğrafik unsurlarıdır. İlçe bütününde son derece önemli olan bu ovalar kapsamında 20.000 hektar alan Kayacık Barajı ile sulü tarıma konu edilmiştir. Son derece düz bir arazi plastiğine sahip olan Oğuzeli'nin en önemli yükseltisi ilçenin doğusunda bulunan Delikli Tepedir (835 m). İlçenin denizden yüksekliği ise 740 metredir. İlçenin en önemli akarsuyu kent merkezinden geçen Sacır Deresidir. Sacır Çayı

Türkiye'de Gaziantep il sınırları içerisinde doğan ve Suriye'de Türkmenköy'ün içinden geçtikten sonra Menbic'in kuzeyinden geçerek Avşariye'den Fırat Nehri'ne karışan 108 kilometre uzunluğunda bir çaydır. 60 kilometrelik ilk kesimi Türkiye'de, 48 kilometrelik kısmı ise Suriye sınırları içinde yer almaktadır. Gaziantep kent merkezindeki Alleben deresinin uzantısından oluşan Sacır deresi ilçeyi baştanbaşa sulayarak kentin tam merkezinden geçmektedir. Geçmiş yıllarda temiz olmayan dere, Büyükşehir Belediyesinin ıslah çalışmaları neticesinde artık temizlenmiş olup, kent merkezi için önemli bir peyzaj ögesi haline gelecektir.

14 Şubat 1946 da ilçe statüsünü kazanan Oğuzeli'nden 1995 yılında Elbeyli ilçesi ve 23 köy ayrılarak Kilis iline bağlanmıştır. 23 Temmuz 2004 tarihli Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğü giren 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ile birlikte Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin 3. ilçe belediyesi olma özelliğini kazanmıştır.

Oğuzeli yerleşiminin 2023 yılı nüfusu TÜİK verilerine göre 37.170 kişidir. Bu nüfusu ile Gaziantep İlçeleri arasında altıncı sırada yer alan ilçe son yıllarda çok önemli bir nüfus büyümesi eğilimi içindedir. Kentin 2013 yılında 29.620 kişi olan nüfusu 10 yılda yaklaşık %30 civarında artarak 37.710 kişi olmuştur.

Yıl	Oğuzeli Nüfusu
2023	37.170
2022	33.397
2021	33.044
2020	32.086
2019	31.879
2018	32.653
2017	30.943
2016	30.167
2015	29.661
2014	29.526
2013	29.620

Şekil 2. Oğuzeli İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

Bununla birlikte kent son bir yılda tüm Gaziantep ilçeleri arasında %10'luk nüfus artışı ile birinci sıradadır. Bu kentin dinamik ve çok hızlı biçimde geliştiğinin de bir göstergesidir.

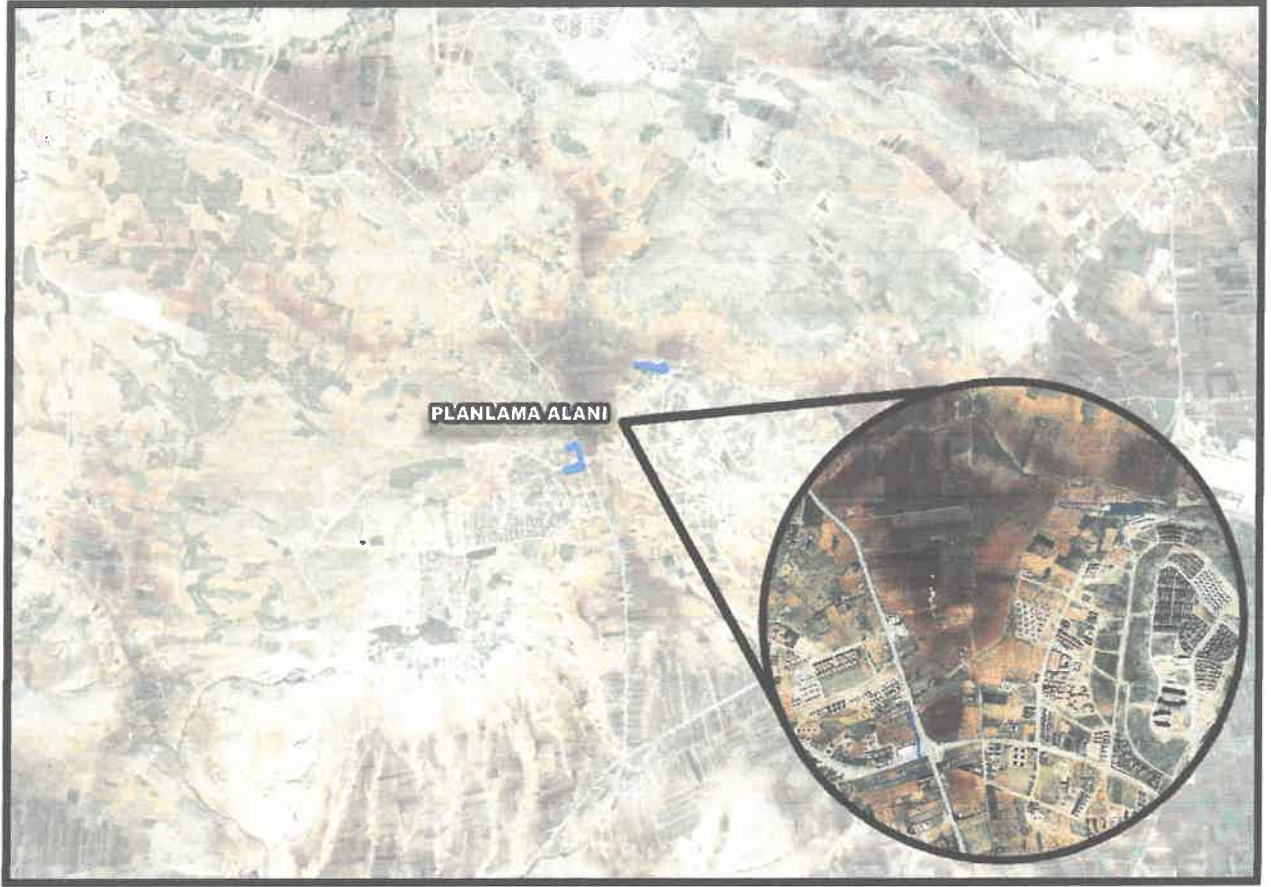
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km ² (7)	Yoğunluk
Araban	32 933	33 196	263	0.80	49	592	56
İslahiye	67 650	64 013	-3 637	-5,53	71	865	74
Karkamış	9 379	10 265	886	9.03	39	298	34
Nizip	148 386	150 037	1 651	1.11	110	944	159
Nurdağı	41.322	39 465	-1.857	-4.60	48	697	57
Oğuzeli	33.397	37 170	3 773	10,70	92	689	54
Şahinbey	941.055	939.497	-1.558	-0.17	181	960	979
Şehitkamil	857 167	867 193	10 026	1.16	147	1290	672
Yavuzeli	22 762	23 298	536	2.33	44	468	50
Gaziantep	2.164.051	2.164.134	10.083	0,47	781	6.803	318

Şekil 3. Oğuzeli İlçesinin Gaziantep İlçeleri Arasındaki Nüfus Gelişimi

Kentin temel verileri içerisinde en önemli unsurlardan birisi de Gaziantep Uluslararası Havalimanıdır. Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde ve kentin merkez yerleşiminin hemen komşuluğunda yer alan Havalimanı 2021 yılında yenilenmiş ve terminal binası 24 bin 949 metrekareden 72 bin 593 metrekareye çıkarılmış, yıllık yolcu kapasitesi ise 2,5 milyondan 6 milyon yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Gaziantep ilinin sanayi, tarım, turizm ve hizmetler sektöründe yaşadığı son derece önemli ilerlemelere koşut olarak kapasite artışına gidilen Havalimanı Oğuzeli kenti açısından da son derece önemlidir. Ancak günlük yaklaşık 16.500 yolcunun hareketine konu olan Havalimanı hemen yanında bulunan kentte etkisini gösterememektedir. Bunun temel nedenleri arasında ise Oğuzeli’nde bu yolcu kapasitesine hizmet edecek lojistik birimlerin (konaklama birimleri, nitelikli ticari işletmeler, aktif rekreasyon alanları, kişilerin zaman geçireceği mekânsal aktiviteler vb.) bulunmaması yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alan Gaziantep ili Oğuzeli ilçesinin batı yönünde yer alan Mimar Sinan ve Şahinbey mahalleleri içerisinde yer almaktadır. İki ayrı konumda yer alan değişikliklerden ilki Şahinbey mahallesinin Oğuzeli ilçe sınırını da oluşturan kuzeydeki 22 metrelik yolun Oğuzeli – Kilis Yolu bağlantısı olan 30 metrelik yola bağlandığı yine 22 metrelik en kesite sahip olan taşıt yolu ile oluşturduğu kavşak kesiminde konumlanmıştır. Söz konusu alan aynı zamanda doğu – batı ve kuzey güney akslı enerji iletim hatlarının kesiştiği bölgeyi de kapsamaktadır. Bununla ilişkili diğer değişiklik ise Kilis yolu ile Oğuzeli – Bozdağ yolunun oluşturduğu kavşak kesiminde yer almaktadır. Alanlar imar planına konu edilmiş ve henüz tamamıyla yapılaşmaya konu olmamış yeni gelişme bölgeleri ile çevrili durumdadır. Nazım plan değişikliğine konu olan alan 1/5000 ölçekli hâlihazırın O38 B 03 C Paftasında bulunmaktadır. Alanın konumu, uzak-yakın çevre ilişkileri ve uydu görüntüsüne ait şekiller aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 4. Yakın-Uzak Çevre İlişkisi



Şekil 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Oğuzeli ilçesi büyükşehir ilçe belediyesi statüsüne girdikten sonra gerek büyükşehir belediyesi gerek ilçe belediyesi gerekse de bunlar aracılığı ile diğer kamu kurumlarının yatırımlarının gerçekleştiği bir yerleşme haline gelmiştir. Öte yandan 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyelerinin sınırlarında yapılan düzenlemeler sonucu Oğuzeli ilçesinin nüfusu yaklaşık 38.000 kişi civarına ulaşmıştır. Bu durum, köy statüleri kaldırılarak mahalleye dönüştürülen bu yeni yerleşmelerin ilçe merkezi ile olan idari, sosyal ve ticari ilişkilerini arttırmış ve ilçe merkezinin günlük hareketliliği üzerinde ciddi bir yoğunlaşma sağlamıştır.

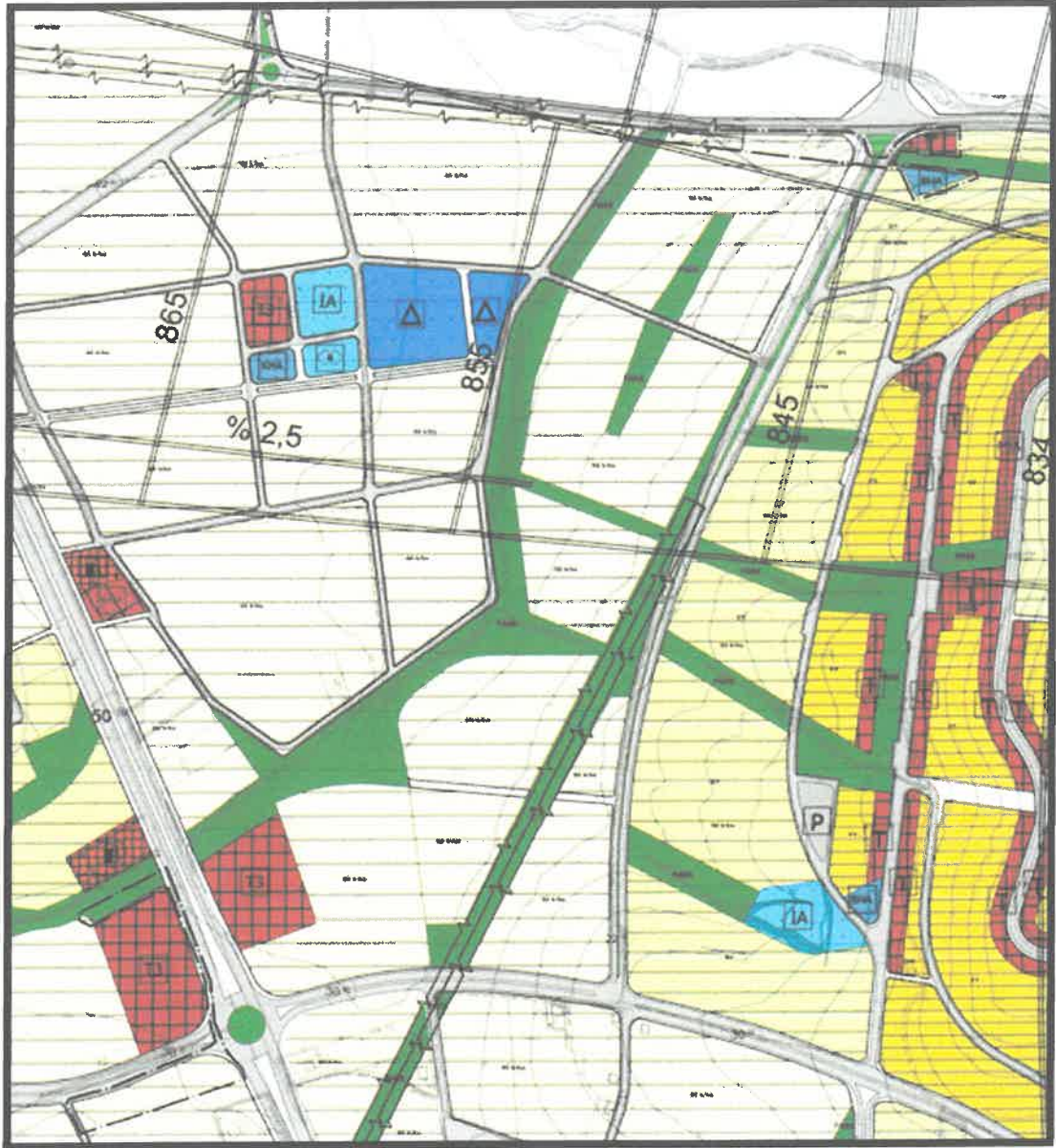
Kentin son yıllarda göstermiş olduğu bu gelişme özellikle Mimar Sinan ile Şahinbey mahallelerinin planlı alanlarında üst seviyede görülmektedir. Özellikle Kilis Yolu ile Oğuzeli – Bozdağ yolunun kavşak kesiminde mer’i planda yer alan ticari alanlar üzerinde yapılan ticaret yapıları son derece yoğun bir kullanıma konu olmaktadır. Zira bu kavşak noktası kentlilerin ev – işyeri günlük seyahat aksı üzerinde bulunmakta, bölgedeki giderek artan nüfusla birlikte alandaki ticari alanlar ihtiyaca cevap veremez hale

gelmektedir. Bu bakımdan söz konusu alanda planlı yapılaşmayı sağlayabilmek ve mevcut eğilime uygun plan kararları üretebilmek amacıyla yeni ticari alanlarının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Öte yandan Şahinbey Mahallesi içerisinde kalan plan değişikliğine konu olan kesimde ise mevcut enerji iletim hattı plan üzerinde eksik gösterilmiştir. Hattın altı iskân alanlarına konu edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanda imar uygulamaları çok büyük ölçüde tamamlanmış; özellikle 22 metrelik taşıt yollarının oluşturduğu kavşakta kalan kadastral parsellerin 18 uygulamaları ile kamu eline geçirilme imkânı kalmamıştır. Ayrıca Oğuzeli sınırını oluşturan doğu – batı akslı 22 metrelik yolda kalan kadastral parseller de dikkate alındığında bölgede imar planının uygulama imkân ve kabiliyeti son derece kısıtlı bir duruma gelmiştir. Bu nedenle söz konusu bölgede gerek enerji iletim hattının iskân alanlarına konu olmayacak şekilde planlanması, gerekse de bölgenin planın uygulama imkân ve kabiliyetini arttıracak şekilde yeniden düzenlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

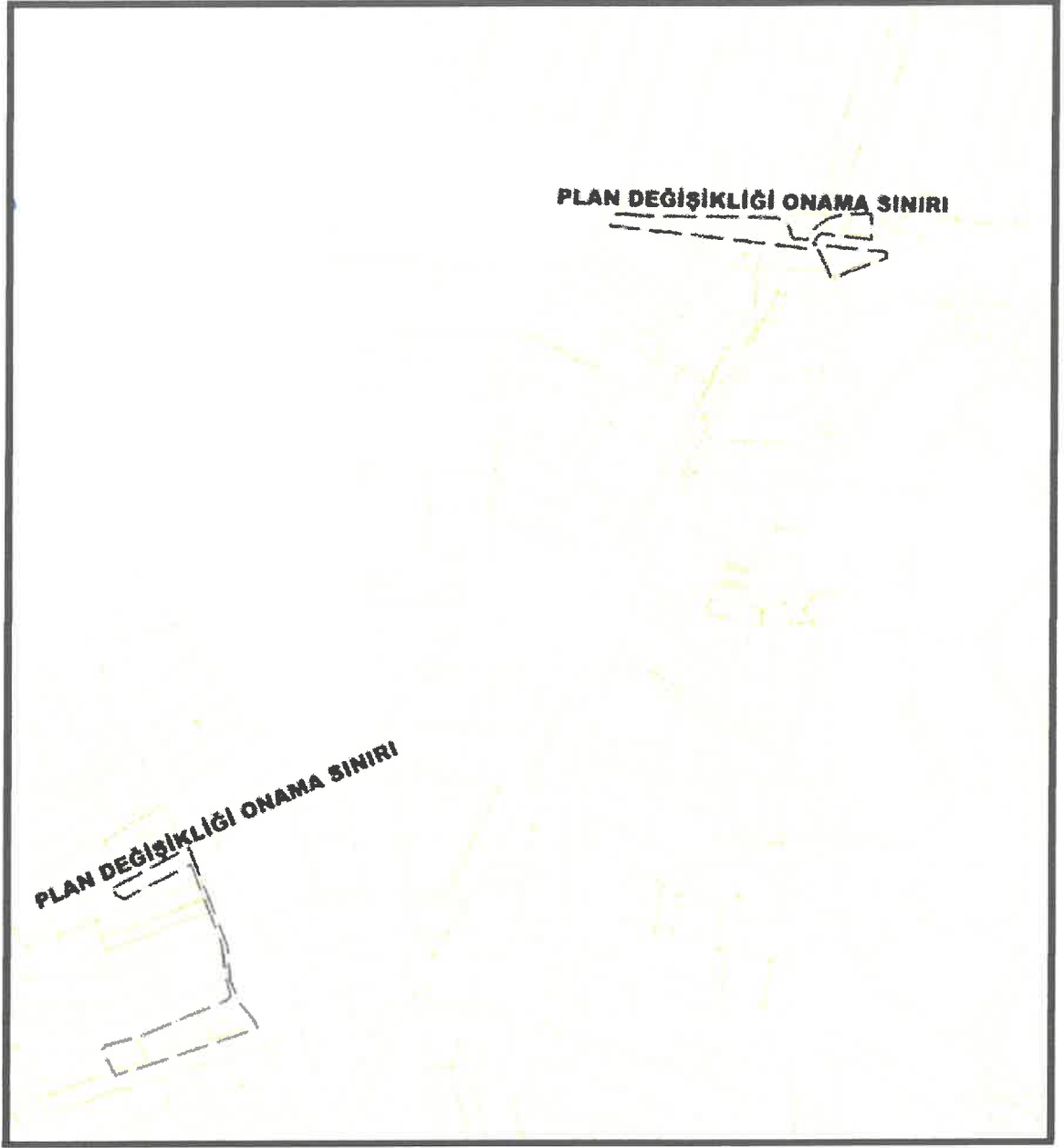
Bu gereklilik ve zorunluluk doğrultusunda Oğuzeli ilçesi Mimar Sinan ve Şahinbey Mahallelerinde tümüyle özel mülkiyete konu olan parseller üzerinde öncelikle kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.1. MEVCUT İMAR PLANI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan alan Mimar Sinan ve Şahinbey Mahallelerinde yer almaktadır. Mer'î Nazım İmar planında Şahinbey Mahallesi kesiminde plan değişikliğine konu olan alanlar, seyrek yoğunlukla konut alanı, çarşı ve belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Diğer bölgede ise mer'î nazım plan kararları, düşük yoğunlukta gelişme konut alanı ile yeşil alandır. Değişikliğe konu bölgedeki parseller tümüyle özel mülkiyete aittir.



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil 7. Plan Değişikliğine Ait Kadastral Durum

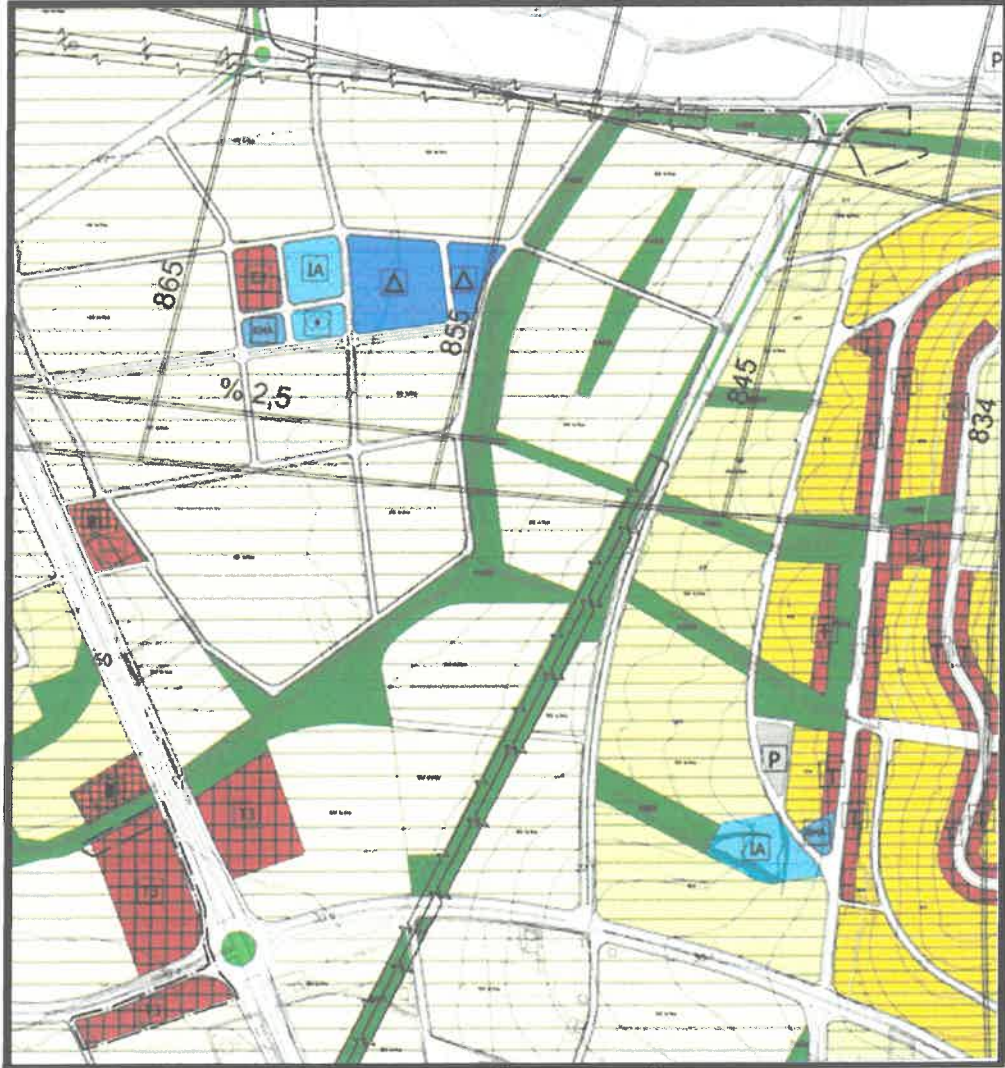
3.2. PLAN KARARLARI

İki bölge halinde ele alınan nazım imar planı değişikliğine konu alanlardan Şahinbey Mahallesi kesiminde öncelikle enerji iletim hattının eksik kesimleri plana işlenmiş, hattın altı ile kuzeyindeki 22 metrelik yol arasında kalan yaklaşık 3.600 metrekarelik bir kesim seyrek yoğunluklu gelişme konut alanından çıkarılarak yeşil alan olarak plana konu edilmiştir. Aynı bölgede kavşak noktasının doğu yönünde ise 18. Madde kapsamında plan uygulama imkân ve kabiliyetinin kısmen de olsa arttırılabilmesi amacıyla belediye hizmet alanı ile çarşı alanı mer'î plan kararlarına uyumlu olacak şekilde yaklaşık 3.000 metrekare yüzölçümüne sahip orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir. Nazım imar planı değişikliğinin ikinci kısmında ise bölgedeki ticari yapıyı desteklemek amacıyla yaklaşık yüzölçümü 8.000 metrekare olan seyrek yoğunlukta konut alanı ile yine yaklaşık yüzölçümü 1.500 metrekare olan yeşil alan

ticaret alanı olarak plana konu edilmiştir. Söz konusu ticaret alanı ticari aktivitenin Mimar Sinan mahallesine ulaşan 30 metrelik yol üzerinde batı yönünde gelişmesini sağlayacak şekilde, bu yolun güney cephesinde lineer olarak düzenlenmiştir. Her iki değişikliğin bir arada yapılması ile birlikte planlama bölgesi bütününde nüfus büyüklüğü dengelenerek, herhangi bir nüfus artışına gidilmemiştir.

Böylece gerek mevcut planın nüfus yönünden ana kararlarını bozmayan gerek teknik altyapıya ilişkin mer'î plan kararlarını düzenleyen gerek 18. Madde kapsamında plan uygulama imkân ve kabiliyetini arttıran gerekse de kentin giderek yoğunlaşan kesiminde yeni ticaret alanları oluşturularak kentsel hizmetlerin sunumunu destekleyen yeni düzenlemeler yapılmıştır.

Bu yeni düzenlemeler ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 8. 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

Plan notları

1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
2. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikler ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

