

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
YAKACIK MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

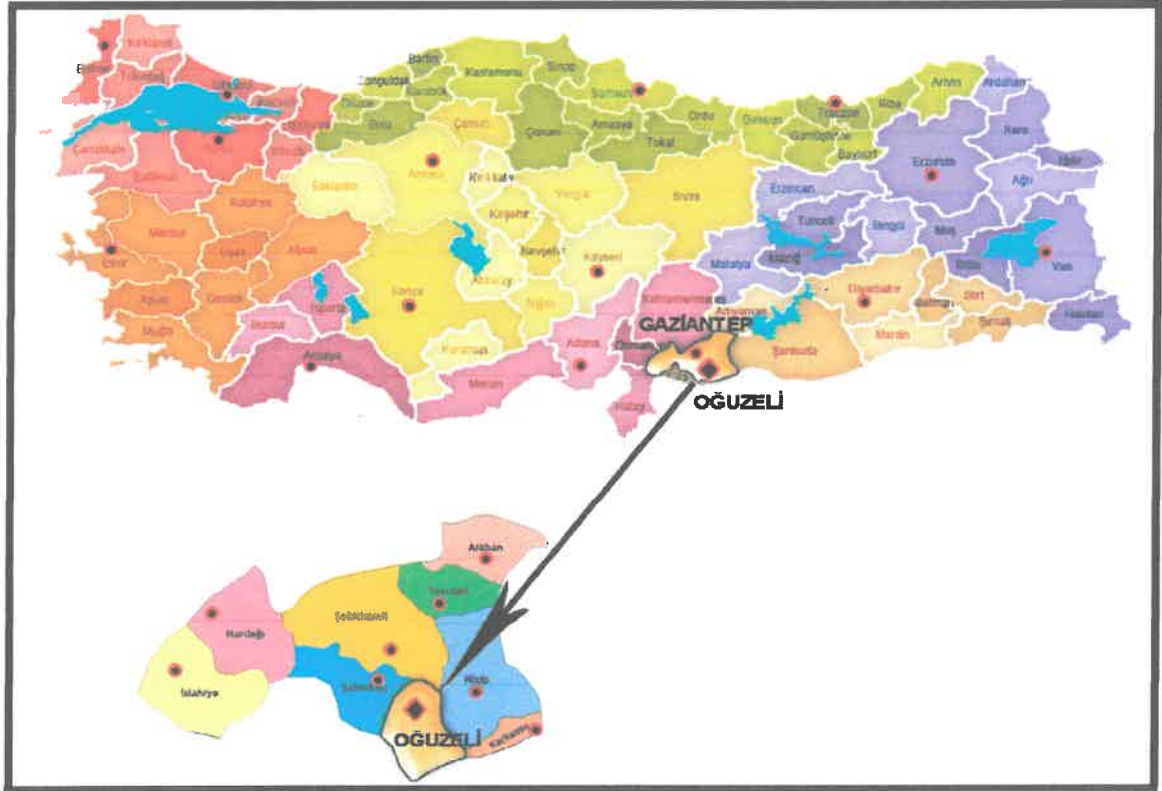


MART-2025

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
YAKACIK MAHALLESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
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 İlının 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 sulı tarıma konu edilmiştir. Son derece düz bir arazi plastığıne 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.

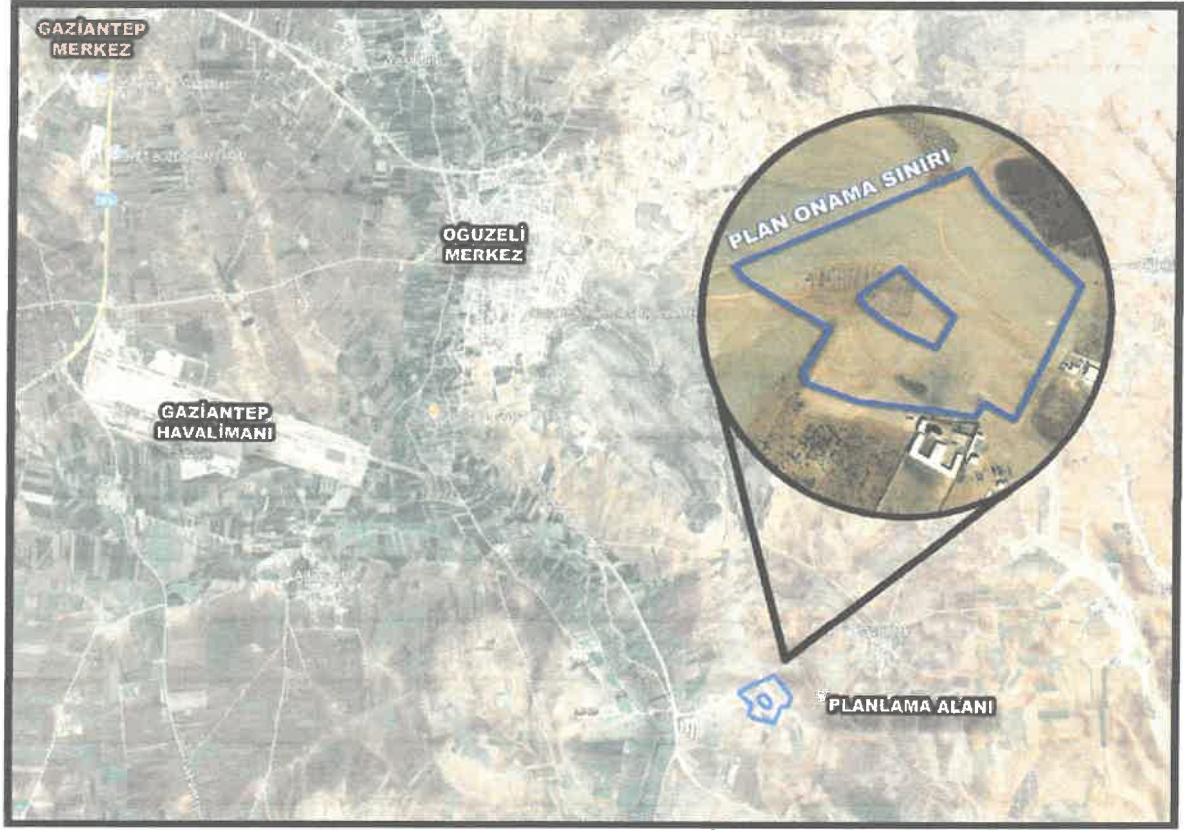
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km ²	Yoğunluk
Araban	32 933	33 196	263	0.80	49	592	56
İslahiye	67 650	64 013	-3 637	-5,53	71	865	74
Karkamış	9 379	10 265	886	9.03	39	298	34
Nizip	148 386	150 037	1 651	1.11	110	944	159
Nurdağı	41 322	39 465	-1 857	-4.60	48	697	57
Oğuzeli	33.397	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	2.164.061	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

Uygulama İmar Planı revizyonuna konu olan alan Gaziantep ili Oğuzeli ilçe merkezinin güneyinde yer alan Yakacık Mahallesi içerisinde yer almakta olup, yaklaşık alan büyüklüğü 180.000 m²’dir. Oğuzeli’ni Karkamış İlçesi ile sınır kapısına bağlayan devlet karayolunun doğusunda konumlanmıştır. Alan bölgede oluşturulan Mobilya Kent Sanayi Bölgesinin içerisinde bulunmaktadır. Uygulama plan revizyonuna konu olan alan 1/1000 ölçekli hâlihazırda O39-A-06-C-2-B ve O39-A-07-D-1-A paftalarında 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 REVİZYONUNUN 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.

Bununla birlikte kentte istihdamı ve ekonomik gelişmeyi sağlamak amacıyla sanayi yatırımları da yoğun biçimde yapılmaktadır. Bu yatırımlardan birisi de Yakacık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Mobilya Kent olarak adlandırılan küçük sanayi sitesidir. Söz konusu küçük sanayi sitesi mobilya üretimi ve yan sektörlerinde faaliyet gösteren işletmelere ev sahipliği yaparak, kentin ekonomik gelişimine önemli katkılarda bulunacaktır. Ayrıca mobilya üretiminden yan sanayiye kadar geniş bir yelpazede faaliyet gösterecek bu işletmeler, kentin hem yerel hem de ulusal ekonomisine önemli faydalar sağlayacaktır. Tam kapasite ile faaliyete geçtiğinde Mobilyacılar Sitesinin 5.000 kişiye iş imkânı sunacağı düşünülmektedir.

Söz konusu sanayi sitesinin nazım ve uygulama imar planları Gaziantep Büyükşehir Belediyesince hazırlanmış ve onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planlar üzerinde uygulamada yaşanacak sorunları gidermek amacıyla belediye hizmet alanı amaçlı kısmi revizyon yapılmış ve 16.08.2024 tarih, 348 sayılı Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla bu revizyon nazım ve uygulama imar planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

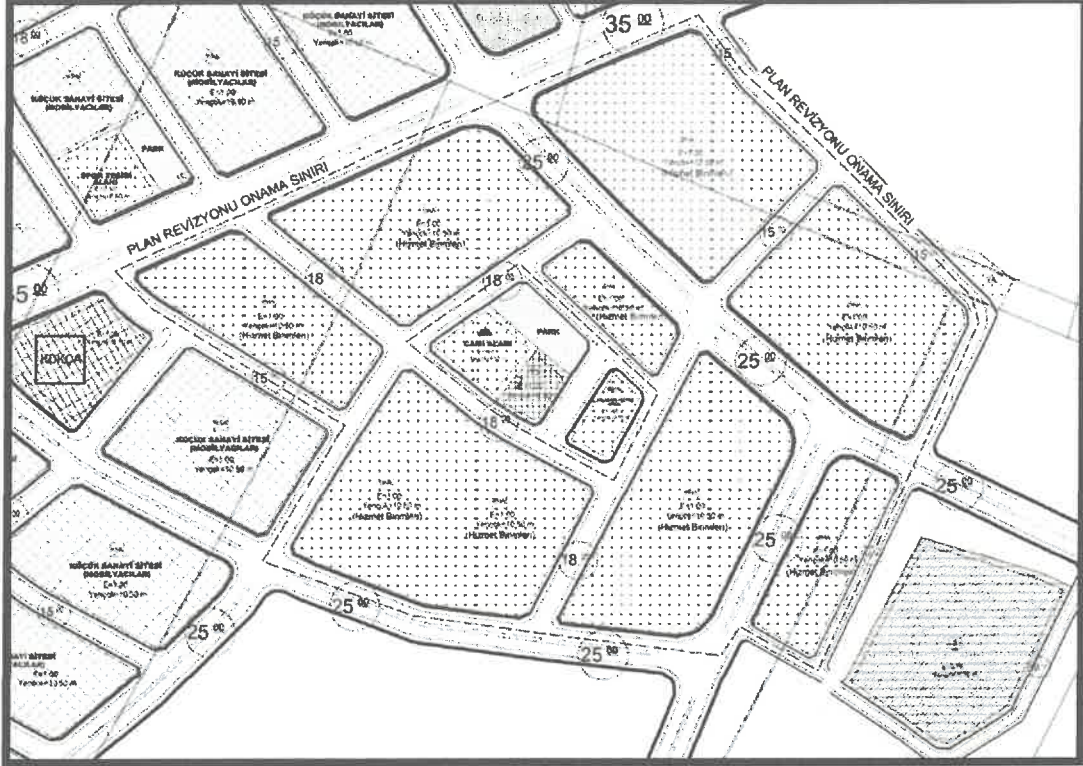
Planın yürürlüğe girmesi ile birlikte gerek mülkiyete dayalı gerekse de planın uygulama imkân ve kabiliyetine dayalı sorunlar Büyükşehir Belediyesince giderilmiştir. Yapılan kısmi revizyon ile yaklaşık 115.000 metrekarelik bir alan belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Gelinek noktada mobilyacılık faaliyet koluna dönük olarak planlanmış bölgede asli unsurun üretime dayalı tesislerin yer seçiminin sağlanması olmalıdır. Bu bakımdan söz konusu küçük sanayi sitesi bünyesinde bu denli büyük yüzölçümlü belediye hizmet alanlarının bulunması her şeyden önce planın temel kurgusu ve plan bütüncüllüğüne uygun değildir. Öte yandan belediye hizmet alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri tablosunda yer almayan ve Nazım Plan Gösterim Tekniklerinde “kentsel çalışma alanları” kapsamında kalan bir niteliğe sahiptir.

Bu nedenlerle söz konusu Mobilya Kent Sanayi Sitesinin kuruluş amaçlarına uygun biçimde, plan bütüncüllüğü ve temel kurgusu ile imar mevzuatında çerçevesi çizilmiş esaslar doğrultusunda küçük sanayi alanları oluşturmak amacıyla bir revizyon yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu gereklilik doğrultusunda Yakacık Mahallesinde yer alan mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait parseller üzerinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı doğrultusunda bir uygulama imar planı revizyonu hazırlanmıştır.

3.1. MEVCUT İMAR PLANI VE KADASTRAL DURUM

Plan revizyonuna konu olan alan Mer'i Uygulama İmar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Alanda yer alan tüm parseller Oğuzeli Belediyesi mülkiyetine aittir.



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



Şekil 7. Plan Revizyonuna Ait Kadastral Durum

3.2. PLAN KARARLARI

Yukarıda gerekçeleri sıralanmış ve Mobilya Kent Sanayi Sitesinin kuruluş amaçlarına uygun biçimde, plan bütüncüllüğü ve temel kurgusu ile imar mevzuatında çerçevesi çizilmiş esaslar doğrultusunda küçük sanayi alanları oluşturmak amacıyla hazırlanmış olan Uygulama imar planı revizyonu kapsamında mer'î uygulama imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmış ve Oğuzeli Belediyesi mülkiyetinde yer alan parseller üzerinde fonksiyon değişikliğine gidilmiştir. Bu kapsamda söz konusu parsellerden oluşan bölge küçük sanayi alanı olarak yeniden düzenlenmiş ve plana işlenmiştir.

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



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

3.3. PLAN NOTLARI

- 1) Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- 2) Gaziantep ili Oğuzeli ilçesi Yakacık Mahallesi Mobilyacılar Birliği Küçük Sanayi Sitesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan uygulama hükümleri geçerlidir
- 3) Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 4) Plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümleri ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Ahmet KAYA

Şehir Plancısı
Dip.No:05 - Oda Sic.No:954



MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Cadde
No 2/6 Çankaya - ANKARA
Baskent V.D. No: 622 044 70
Mersis No: 06220 557 000 0000
8