



Oğuzeli / Kilis Yolu  
İlave Revizyon Nazım  
İmar Planı  
Plan Açıklama Raporu

Yusuf İzzettin TURNALAR İmar ve Şehircilik  
Hizmetleri Serbest Şehircilik Bürosu





## OĞUZELİ / KİLİS YOLU İLAVE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

### PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### 1. Çalışma Alanı

Oğuzeli ilçesi Gaziantep ilinin güneydoğusunda yer almakta olup, doğusunda Nizip ve Karkamış, batısında Elbeyli, güneyinde Suriye, kuzeyinde ise Şahinbey ilçesi yer almaktadır. İlçe, Tilbaşar Ovası'nın üzerinde yer almaktadır. Denizden 750 m yüksekliktedir. Gaziantep merkeze 17 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 474 km<sup>2</sup>'dir.



#### 1.1. Plan Değişikliği Konusu

Gaziantep ili, Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde Kilis yolu üzerinde bulunan, farklı zamanlarda yapılmış ve onaylanmış olan imar planlarının bir araya getirilmiştir. Ancak mevcut nazım imar planı ile uyumsuzluklar ortaya çıkmıştır.



## 1.2. Plan Deęiŧiklięi Gerekçeleri

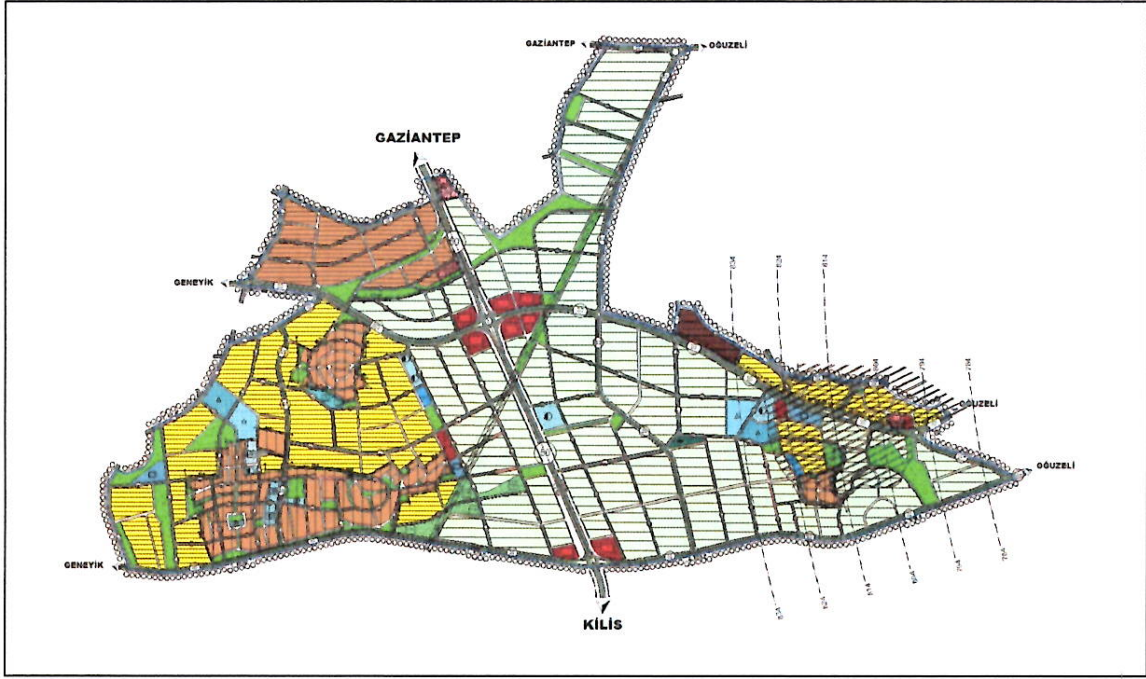
Gaziantep ili, Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde hazırlanan farklı ölçeklerdeki planlar 2008 yılında 5216 sayılı Bykŧehir Belediyesi Kanunu'na yapılan düzenlemeden sonra belde belediyeleri ile belediyelerine katılmıŧtır. Bu sürece kadar farklı idari yapılanmalar kapsamında yapılan planlar ile geneli ölçeğinde imar planlarının dağınık olması sonucunu ortaya ıkarmıŧtır. Ayrıca, bütüncül bir planlama anlayıŧından çok dağınık ve parçacıl hazırlanan planlar birbirinden bağımsız bir ŧekilde hazırlanmıŧtır. Bu da farklı ölçeklerdeki planların birbiri ile rtŧmemesi sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle, Oğuzeli ilçesi imar planlarının sorunlarının temel noktası buradan kaynaklanmaktadır. Rapora konu olan Kilis Yolu imar planları için de aynı durum söz konusu olup parçacıl planlama anlayıŧının ürettiği sorunlardır. Bunlar genel olarak;

1. Ulaŧım sistemindeki farklılıklar
2. Arazi kullanım kararlarındaki farklılıklar
3. Kapalı konut siteleri
4. Yoğunluk dağılımları
5. DOP kapsamındaki donatı alanlarının dengesiz dağılımları

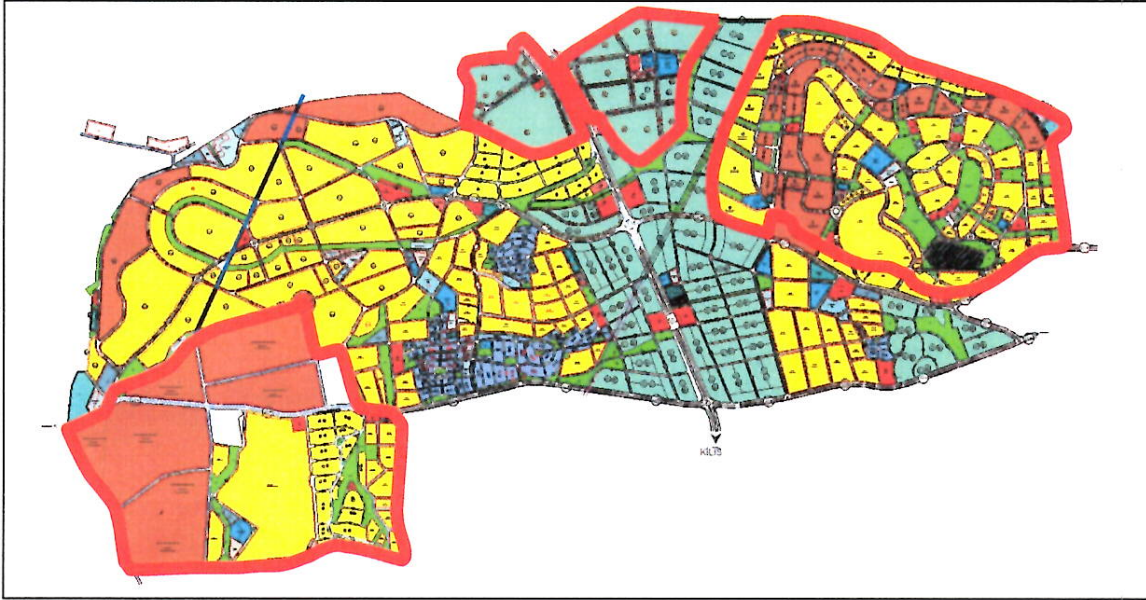
ŧeklindedir.

Kuŧkusuz, bu problemler hem planların genel olarak bütünlüğünü sağlama noktasında sıkıntılar yaratırken hem de ölçekler arası plan kararlarını boŧlukta bırakmaktadır. Bunlarla birlikte yerel yönetimin uygulama noktasındaki operasyonel hareketliliğini etkisizleŧtirirken kentin dinamikliğine de dolaylı olarak etki edebilmektedir.

Aŧaęıda 1/5000 lekli nazım imar planını ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına bakıldığında daha en baŧta planların parçacıl mantık üzerinden hazırlandığı anlaŧılmaktadır.



Harita 1: Oğuzeli - Kilis Yolu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 2: Oğuzeli - Kilis Yolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

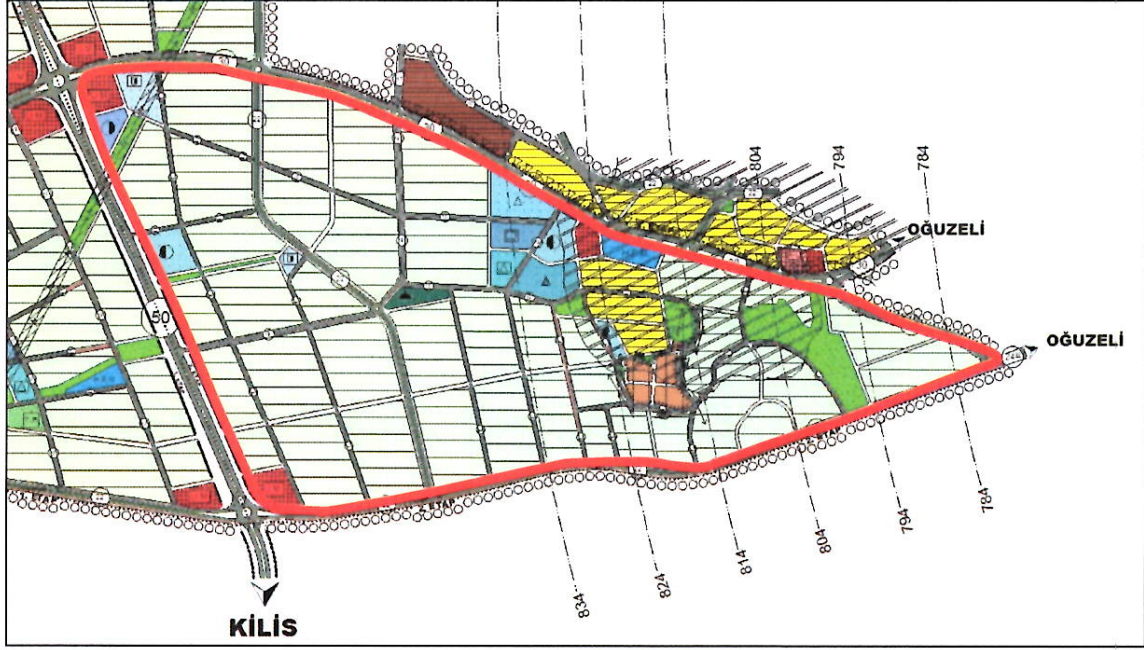
Yukarıda işaretlenen alanlar, 1/5000 ölçekli planda yer almadığı gibi, kendi 1/5000 ölçekli planları da bulunmamaktadır. Bu sorun, yukarıda da ifade edildiği üzere parçalı planların birbirinden kopukluğunun bir sonucudur.

Bu plan kapsamında yukarıda sözü edilen sorunlara tek tek bakılırsa;

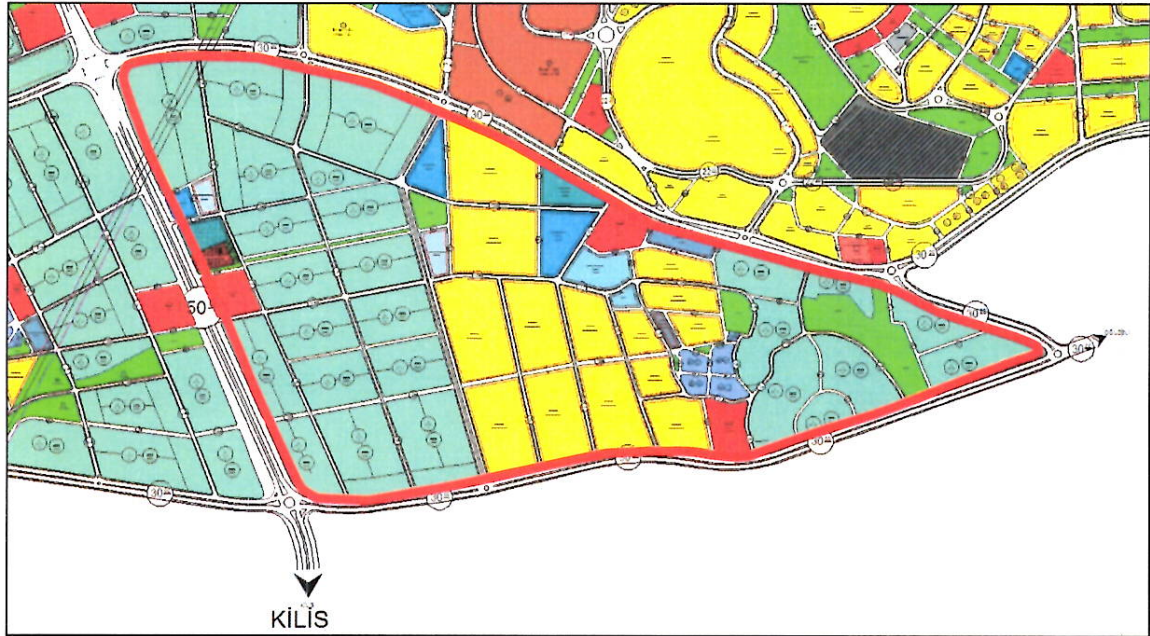


### 1. Ulaşım Sistemindeki Farklılıklar

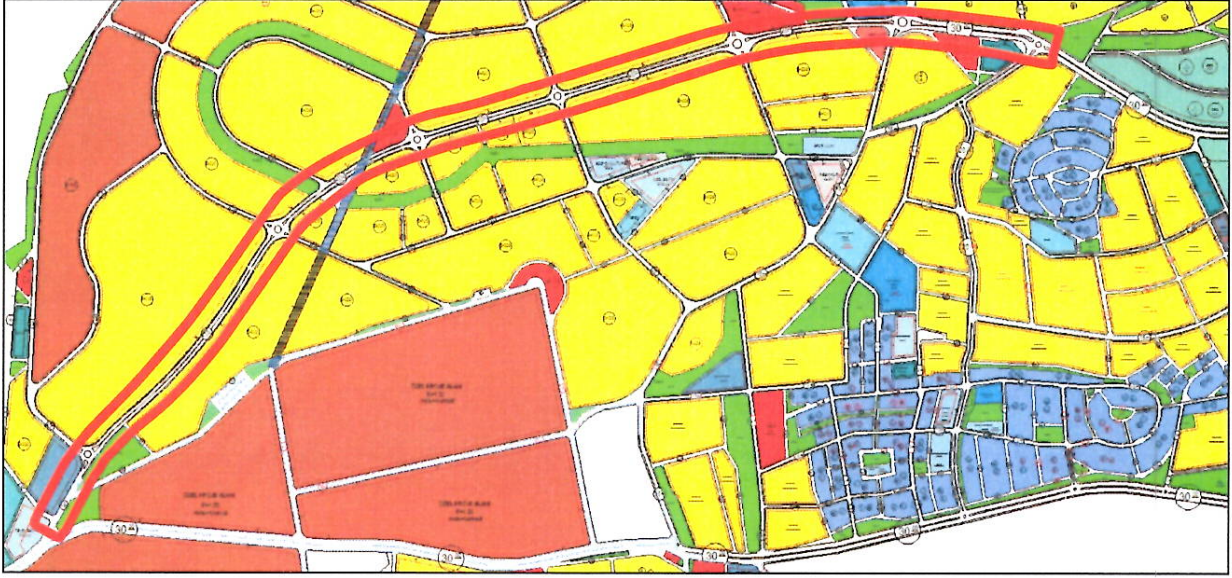
Oğuzeli – Kilis Yolu imar planlarında görülen sorunlardan bir tanesi de ulaşım sistemindeki farklılıklardır. Planların ölçekler arasındaki kararlarının birbiri ile uyumlu olması beklenirken, burada söz konusu uyumdan bahsedilememektedir.



Harita 3: 1/5000 Plandaki Ulaşım Sistemi



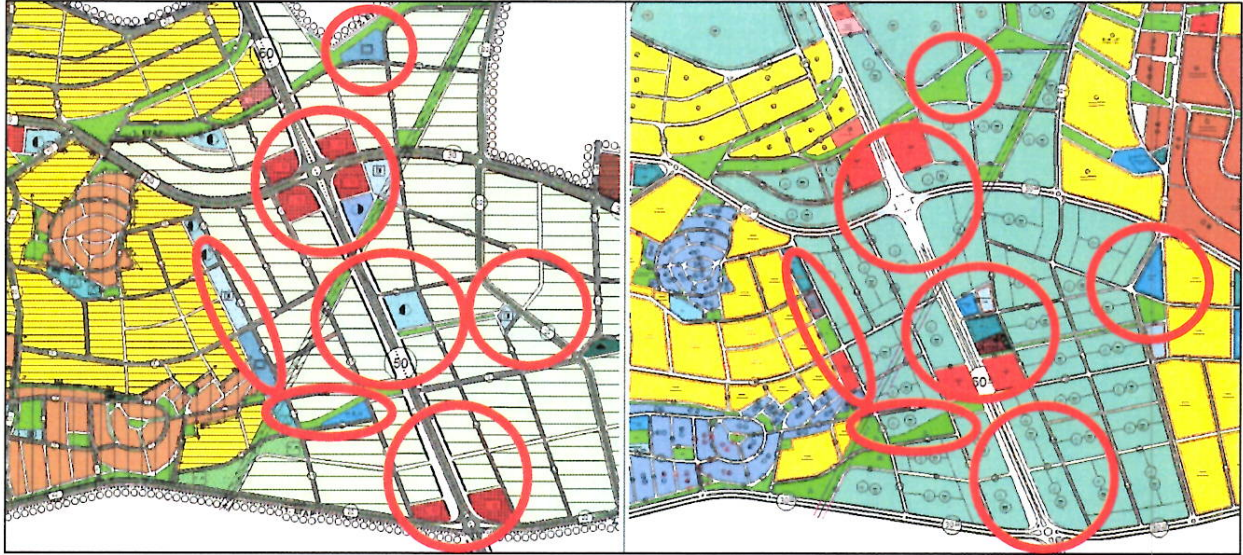
Harita 4: 1/1000 Plandaki Ulaşım Sistemi



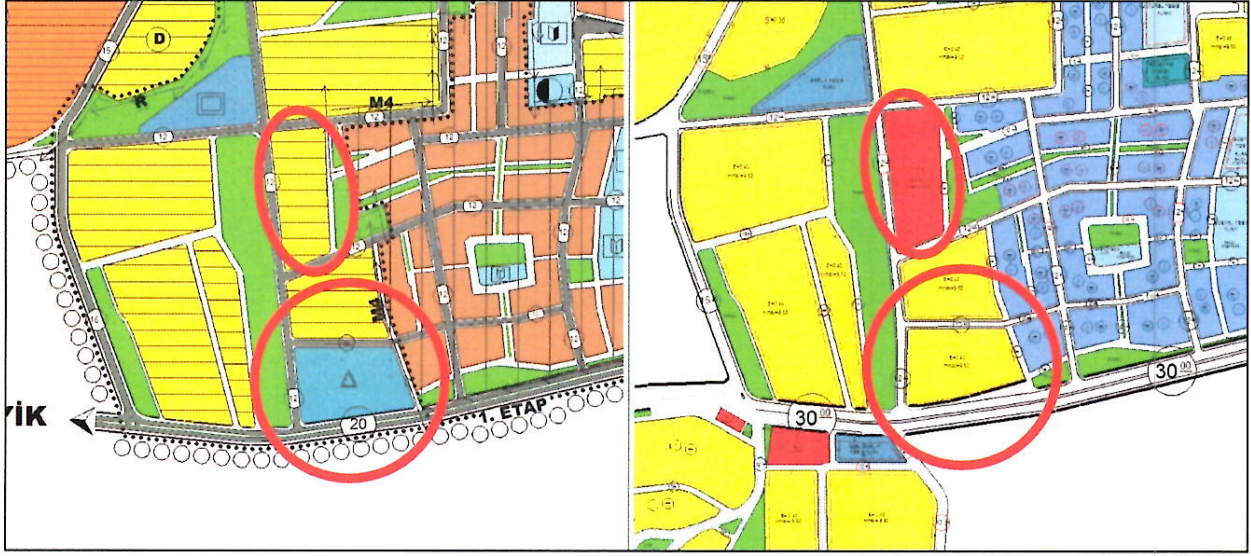
Harita 5: Ulaşım Sürekliliği Problemi (30 metrelik yol güzergâhı 20 metreye ve giderek 15 metreye düşüyor.

## 2. Arazi Kullanım Kararlarındaki Farklılıklar

Aşağıdaki haritalarda (Harita 5-6-7) görüleceği üzere, 1/5000 ölçekli planda gösterilen donatı alanları, ünite merkezleri gibi arazi kullanım kararlarının, haritanın sağ tarafında yer alan 1/1000 uygulama imar planı arazi kullanım kararlarıyla örtüşmediği görülmektedir.



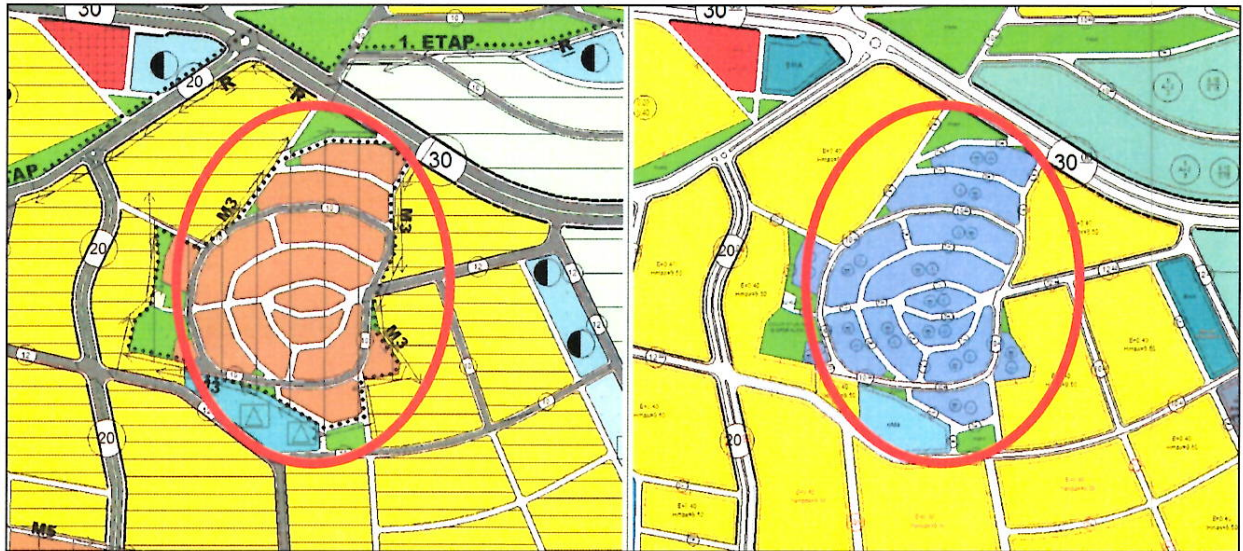
Harita 6: 1/5000 Nazım Plan (Sol) ve 1/1000 Uygulama İmar Planı (Sağ) arasındaki arazi kullanım kararları uyumsuzlukları



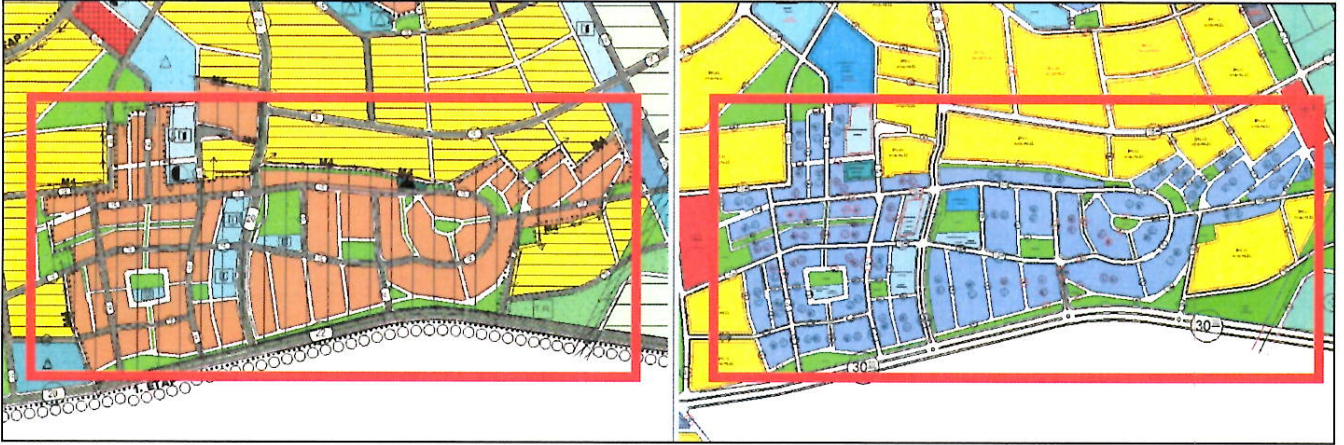
Harita 7: 1/5000 Nazım Plan (Sol) ve 1/1000 Uygulama İmar Planı (Sağ) arasındaki arazi kullanım kararları uyumsuzlukları

### 3. Kapalı Konut Siteleri

Planlama alanında yer alan kapalı konut siteleri nazım ve uygulama imar planlarında parçalı olarak ifade edilmiştir. Bu alanların içerisinde planlanmış olan yaya ve taşıt yolları, gerçekte yer almayabildiği gibi, bu site içerisindeki yollar kamuya açık bir şekilde kullanılamamaktadır. Bu da planların uygulanmasında sorunlar ortaya çıkarmaktadır.



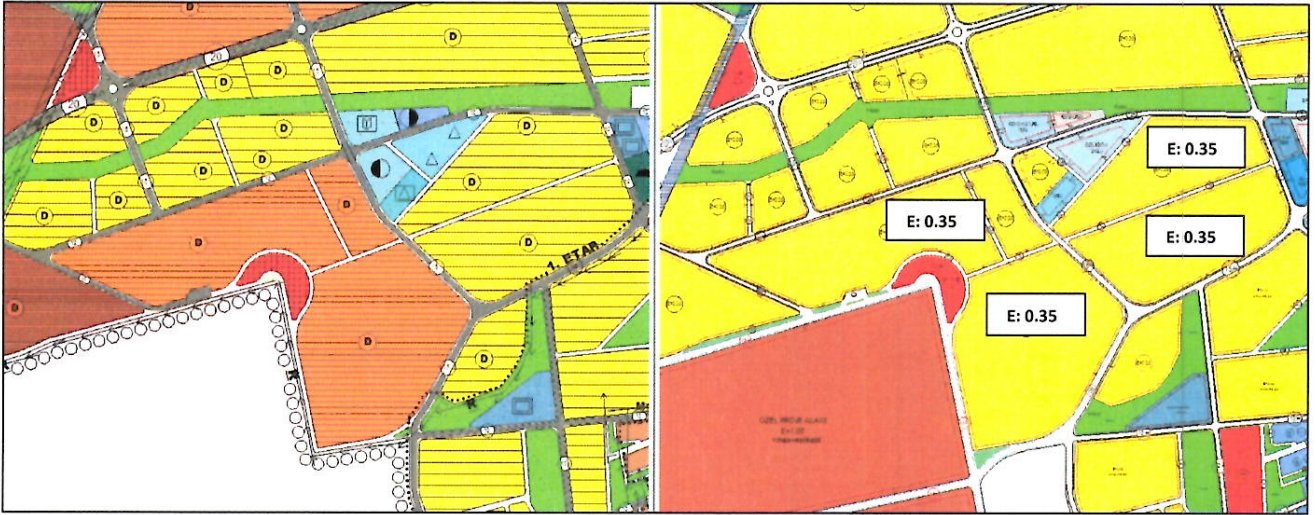
Harita 8: Kapalı sitelerin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Planlardaki Durumu



Harita 9: Kapalı sitelerin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Planlardaki Durumu

#### 4. Yoğunluk Dağılımları

1/1000 ölçekli planda düşük yoğunluklu olarak tanımlanmış adalar 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu olarak gösterilmiştir (Harita 10). Harita 11’de de görüleceği üzere uygulama imar planında 0.35 emsal değeri tanımlanmış alanların bir kısmı 1/5000 ölçekli nazım planda düşük yoğunluklu, diğer kısmı da orta yoğunluklu olarak gösterilmiştir. Bu da planların ölçekler arası tutarsızlığının örneklerindendir.

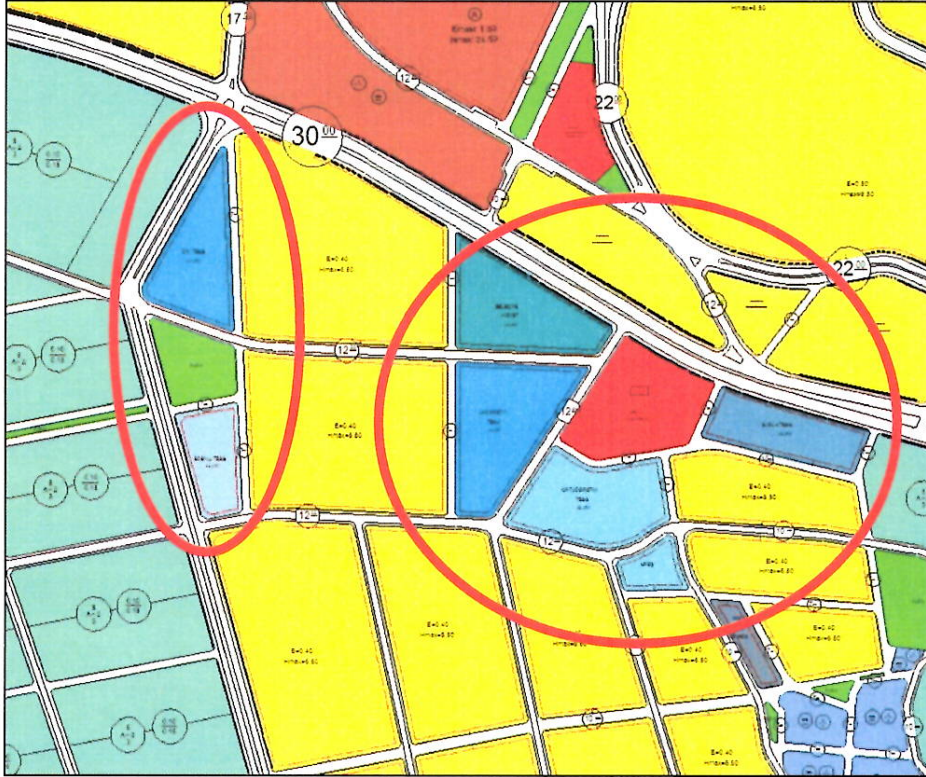


Harita 10: Yoğunluk Farklılıkları

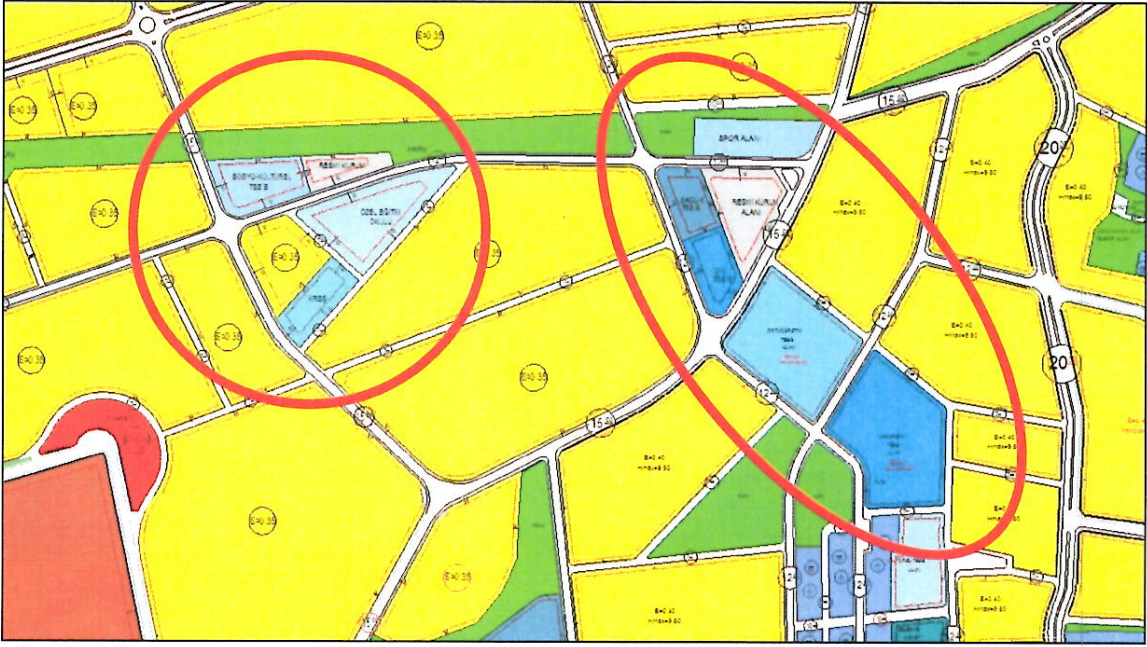
Bunların yanı sıra, Kilis yolu 1/1000 ölçekli imar planlarındaki emsal değerleri üzerinden oluşan yoğunluklar da çeşitlidir ve bir bütünlükten bahsetmek zordur. Örneğin 0.40 emsal ile 0.45 emsal değeri arasındaki farklılıklar belirtilmemiştir. Rapor sonundaki ekte yoğunluk dağılımını gösteren harita yer almaktadır.

##### 5. DOP Kapsamındaki Donatı Alanlarının Dengesiz Dağılımları

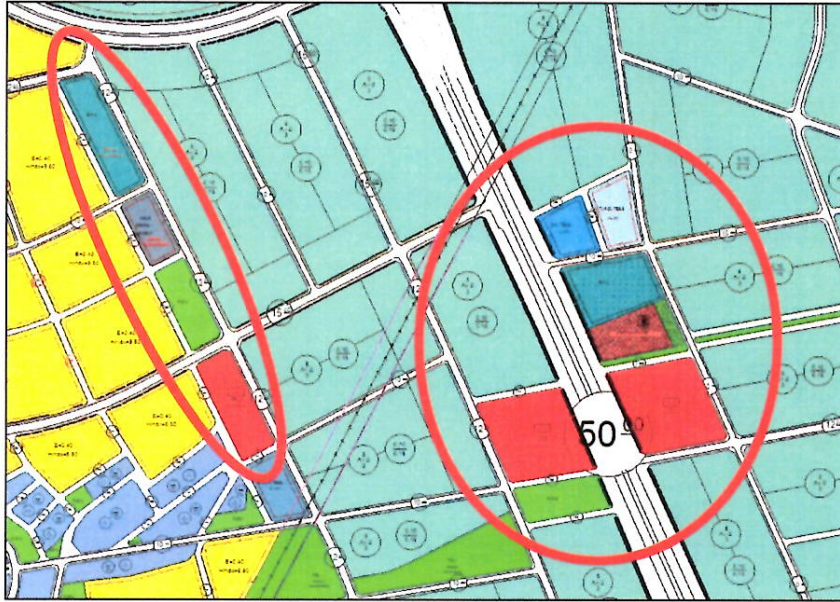
1/1000 ölçekli planda yer alan bazı donatı alanlarının DOP kapsamında değerlendirilemediği, etrafındaki adaların parselasyon görmesinden ötürü DOP oranlarının gereğince karşılanamadığı durumlar ortaya çıkmaktadır. Bu donatıların parselasyonunun yapılmadan çevresindeki konut alanlarının tescil görmesi DOP oranlarının farklılaşmasına neden olmaktadır. Aşağıdaki haritalarda söz konusu donatı alanları görülebilir.



Harita 11: DOP kapsamında sorun oluşturan donatı alanları



Harita 12: DOP kapsamında sorun oluşturan donatı alanları

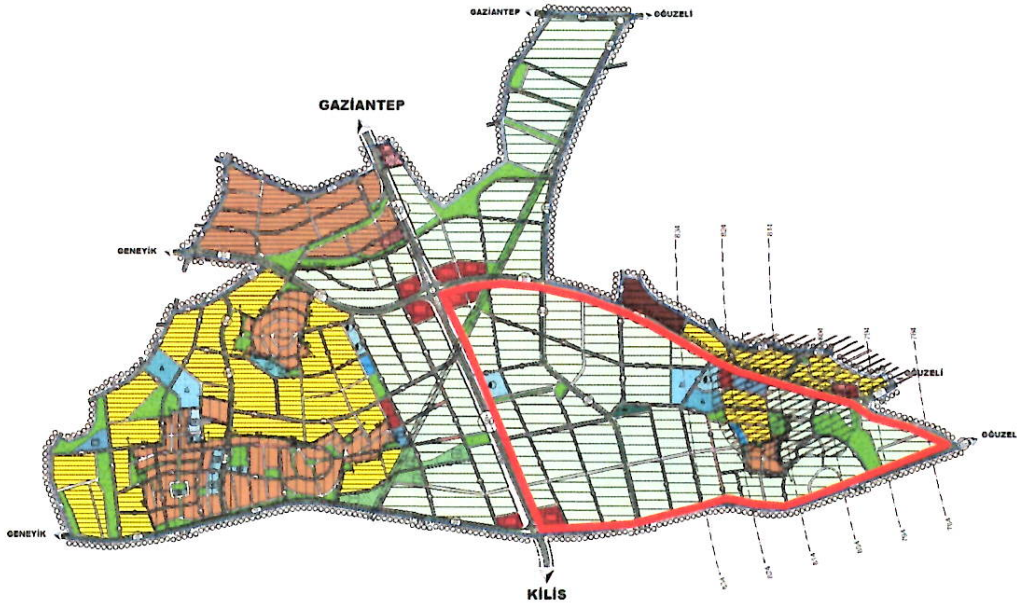


Harita 13: DOP kapsamındaki sorun oluşturan donatı alanları

## 2. Plan Değişikliği Kararları

Bu bölümde ise yukarıda genel olarak bahsedilen sorunların özelde çözümüne yönelik önerilerin neler olduğuna, kapsamına ve içeriğine değinilecektir. Genel olarak, planın bazı bölümlerinde bölgesel bazda çözüm önerileri getirilecektir. Planın bütününe yönelik düzenlemeler de söz konusudur. Ulaşım sistemlerinin sürekliliği konusundaki problemler bu kapsamda ele alınıp öneriler getirilecektir. Noktasal bazda olan değişikliklere de mevcut durum ile karşılaştırmalı olarak bahsedilecektir.

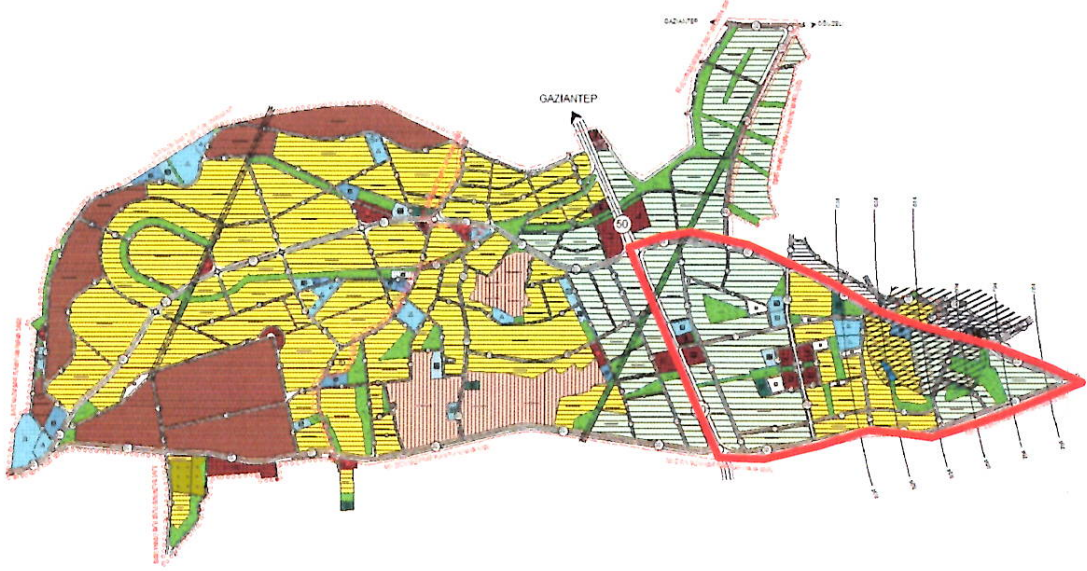
### 1. Planın Belirli Bölümlerinde Yapılan Bölgesel Değişiklikler



Harita 14: Mevcut Nazım İmar Planı

Dördüncü sayfada anlatıldığı üzere yukarıda verilen resimlerde görülen bölgenin 1/5000 ölçekli plan ve 1/1000 ölçekli plan kararları arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bununla birlikte bu bölgedeki mülkiyet deseni mevcut plan kararları ile zorlanmaktadır. Uygulama problemlerini ortaya çıkan bu durum bu bölgenin yeniden değerlendirilmesi gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Harita 17'de önerilen kullanım kararları ile bu sorunun giderileceği düşünülmektedir. Bu alandaki mevcut

alan kullanım dağılımları ve önerilen planın alan kullanım dağılımları karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmektedir.



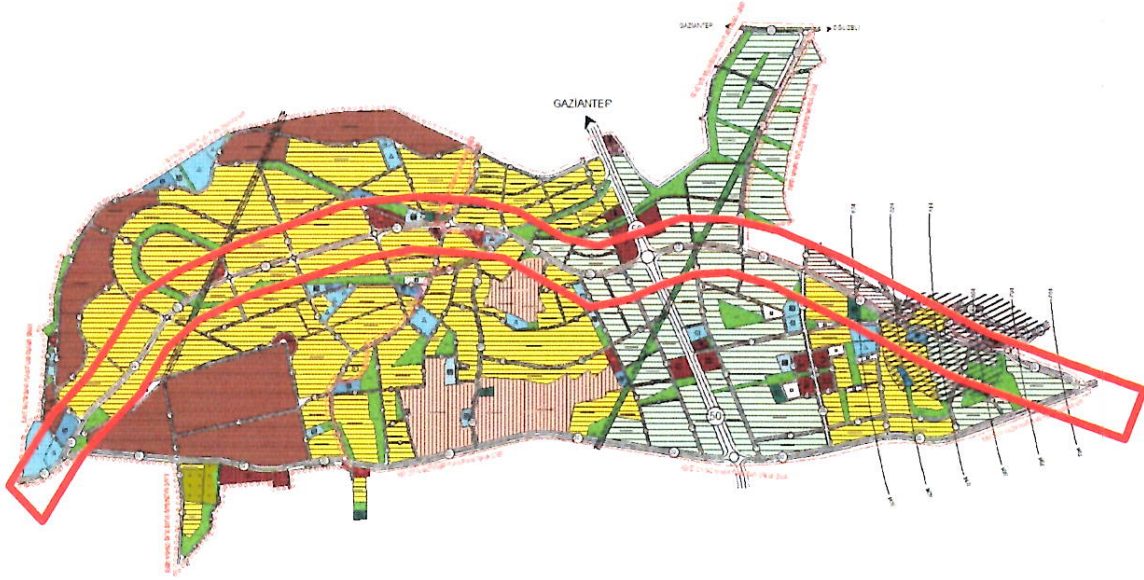
Harita 15: Öneri Nazım Planındaki Durumu

## 2. Ulaşım Sistemlerine Yönelik Kararlar

Harita 18’de mevcut durumu verilmiş olan plan üzerinde işaretlenen yol güzergahı doğudan 30 metre profilinde başlamaktadır. Aks batıya doğru devam ettikçe yol profili de 20 metreye ve en batıda 15 metre genişliğine düşmektedir. Bu da plan bütününde söz konusu ulaşım aksının sürekliliğinin bozulmasına neden olmaktadır. Bu nedenle bu aksın tamamı 30 metre profilli olarak düzenlenmiştir (Bakınız Harita 19).



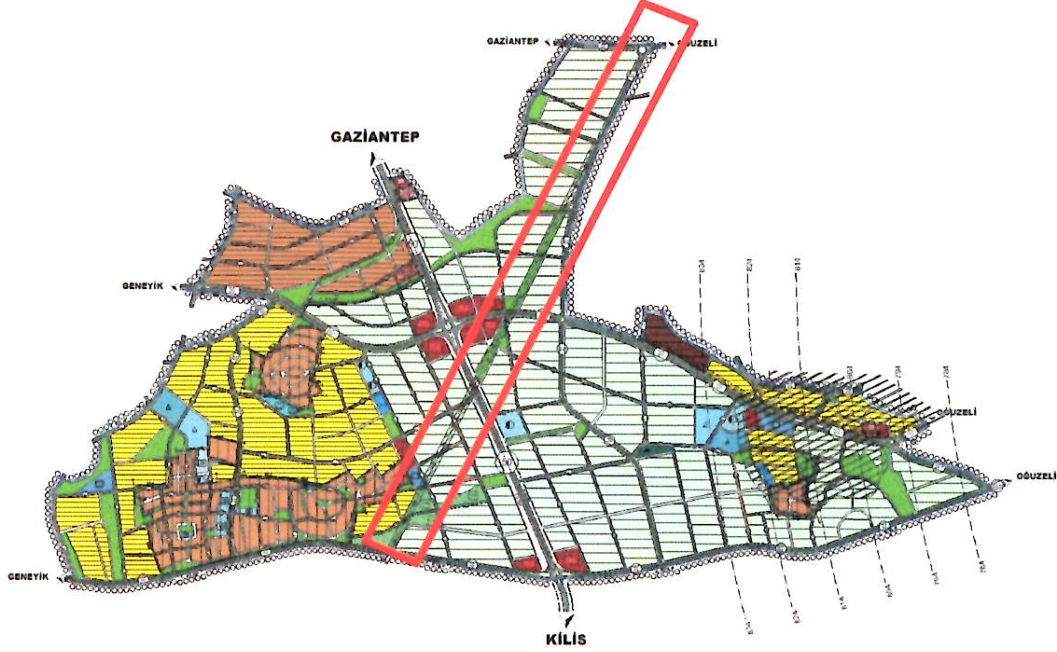
Harita 16: Mevcut Nazım İmar Planındaki Sürekliliği Kesilen Ulaşım Aksı



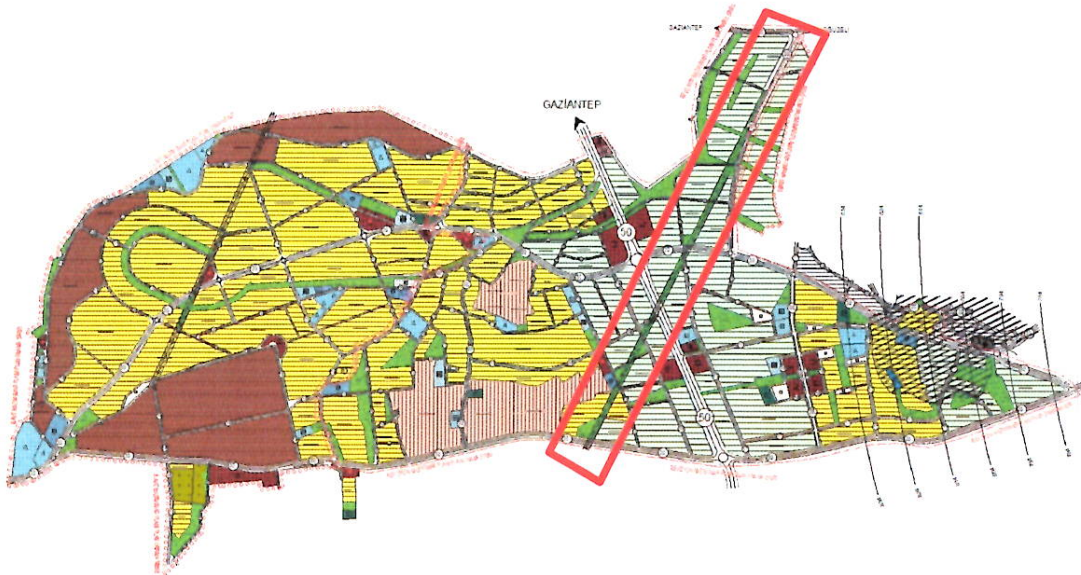
Harita 17: Öneri Nazım İmar Planında Tüm Aksın 30 Metre Genişliğinde Düzenlenmesi

### 3. Noktasal Öneriler

#### a. Enerji Nakil Hatları Nedeniyle Yapılan Öneri



Harita 18: Mevcut Nazım İmar Planı

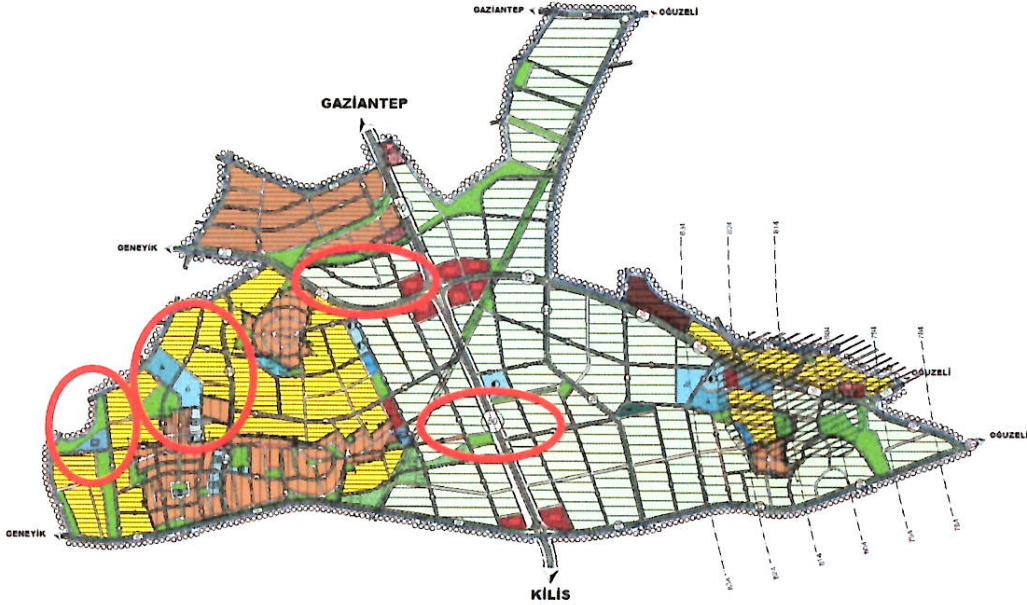


Harita 19: Enerji Nakil Hattı Güzergâhının Yeşil Alan Olarak Planlanması

Harita 20'de görülen alanda enerji nakil hattının geçtiği güzergâhın bir bölümü yeşil alan olarak gösterilirken, devam eden hat üzerinde enerji nakil hatlarının konut alanları üzerinden geçtiği görülmektedir. Halk sağlığı açısından tehdit oluşturacak olan bu durumun ortadan kaldırılması amacıyla enerji nakil hattının tamamının yeşil alan olan düzenlenmesine yönelik plan önerisi getirilmiştir.

**b. Noktasal Öneriler**

Harita 20'de yer alan donatı alanlarının kimi zaman yerinde konut yapılarının olması, kimi zaman dere yatağının içerisinde planlanmış olması, kimi zaman yaklaşık 125 metre uzunluğunda planlanmış konut adaları sebebiyle yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bu alanlardaki donatı alanlarının yerleri mezkûr nedenlerden dolayı değiştirilmiş, zaman zaman planın başka bölgelerinde değerlendirilmiştir.

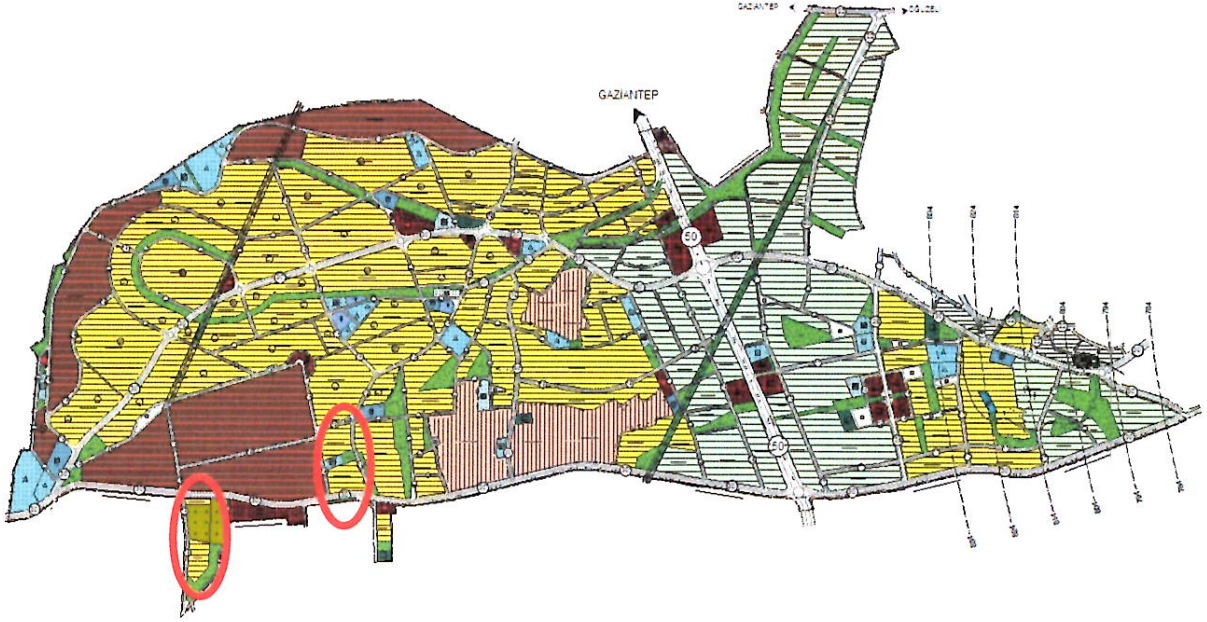


Harita 20: Mevcut Nazım İmar Planı

**c. Plansız Alanlar**

Bunlarla birlikte çalışma alanının güneyinde, etrafındaki parçalı planların birleştirilmesi sonrasında plansız olarak kalan noktasal alanlar ortaya çıkmaktadır. Bölgenin neredeyse tamamı imar planları dâhilinde iken birbirinden bağımsız iki küçük lokasyon için plan kararı üretilmemiş olması söz

konusu alanların gelecekte farklı kullanım biçimlerine sahip olmasına neden olabilir. Bu nedenle bahsi geçen alanların plan bütünü ile ilişkisi göz önüne alınarak yeni alan kullanım kararları üretilmiştir.



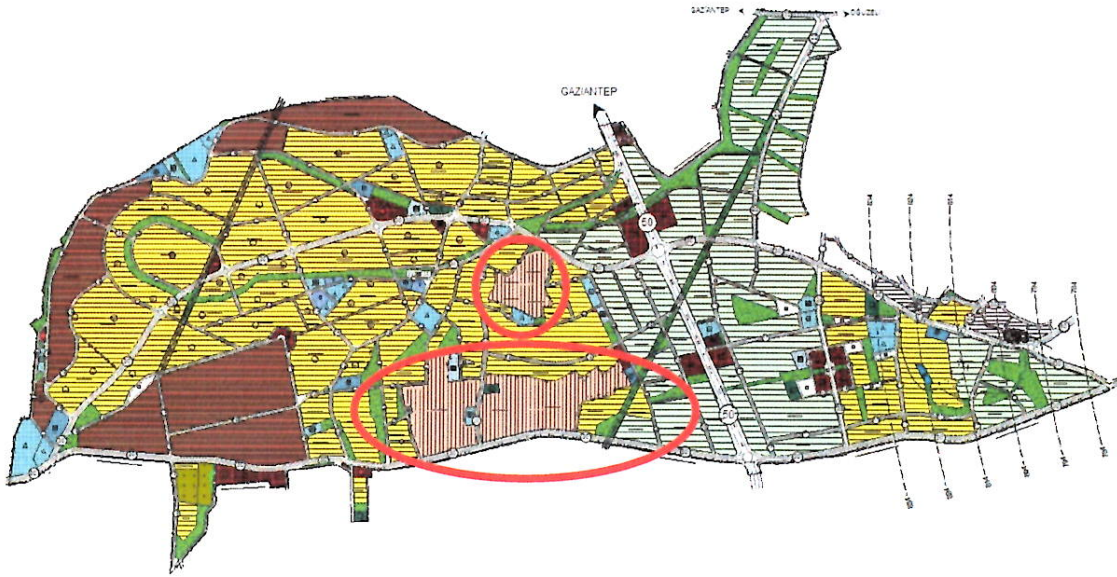
Harita 21: Plan Kararı Üretilmemiş Alanlardaki Yeni Arazi Kullanım Kararları

d. Yoğunluk Kararlarının Uygulama İmar Planından Gelen Yoğunluklara Göre Düzenlenmesi

Mevcut nazım imar planı ile uygulama imar planlarına bakıldığında yoğunluk kararlarının farklılığı dikkati çekecektir. Bunun sebebi söz konusu çalışma alanındaki parçacıl uygulama imar planlarının bir araya getirildiğinde mevcutta bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planının yoğunluk kararları ile örtüşmemesidir. Uygulama imar planı ölçeğinde yapılaşma koşulları belirlenmiş ve verilmiş olması nedeniyle bu kararların nazım plana uygulanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

e. Kapalı Konut Siteleri

Planlama alanında yer alan kapalı konut siteleri nazım ve uygulama imar planlarında parçalı olarak ifade edilmiştir. Bu alanların içerisinde planlanmış olan yaya ve taşıt yolları, gerçekte yer almayabildiği gibi, bu site içerisindeki yollar kamuya açık bir şekilde kullanılamamaktadır. Bu da planların uygulanmasında sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle harita 22’de yer alan plan önerisi getirilerek söz konusu yerleşik alanın tamamı konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Harita 22: Mevcut Nazım İmar Planında Yer Alan Sitelerin Öneri Plandaki Gösterimi

Bu alanlar nazım imar planında tamamen konut alanı olarak ifade edilmiştir. Ancak, bu alanlar içerisindeki yer alan donatı alanları sitelere ait olduğundan ve kamusal niteliği bulunmaması nedeniyle söz konusu donatı alanları öneri nazım planda gösterilmemiştir.

Genel olarak alan kullanım planlaması yapılırken donatı alanlarının sayı ve miktar olarak korunması amaçlanmıştır. Ancak genel toplamda planlama alanı içerisindeki oranı itibarı ile aynı sayı ve alanda tutulmuştur. Aşağıdaki tabloda karşılaştırmalı olarak alan kullanım dağılımları verilmektedir.



| Mevcut Plan Alan Kullanım Dağılımı |            |                        |               | Öneri Plan Alan Kullanım Dağılımı |            |                        |               |
|------------------------------------|------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|------------------------|---------------|
| Kullanım Adı                       | Adet       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      | Kullanım Adı                      | Adet       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
| Akaryakıt ve Lpg İstasyonu         | 4          | 15994.66               | 0.22          | Akaryakıt ve Lpg İstasyonu        | 4          | 14747.86               | 0.20          |
| Belediye Hizmet Alanı              | 6          | 36065.83               | 0.50          | Belediye Hizmet Alanı             | 4          | 23144.27               | 0.32          |
| Cami                               | 5          | 25030.41               | 0.35          | Cami                              | 5          | 21052.68               | 0.29          |
| Halk Eğitim Merkezi                | 2          | 5734.3                 | 0.08          | Halk Eğitim Merkezi               | 2          | 5733.3                 | 0.08          |
| İlköğretim Tesis Alanı             | 2          | 27159.19               | 0.38          | İlköğretim Tesis Alanı            | 2          | 15834.19               | 0.22          |
| KDKÇA                              | 1          | 3311.77                | 0.05          | KDKÇA                             | 1          | 3311.77                | 0.05          |
| Konut Alanları                     | 160        | 4635397.01             | 64.20         | Konut Alanları                    | 189        | 4452363.04             | 61.67         |
| Siteler                            | 69         | 229847.16              | 3.18          | Siteler                           | 3          | 347359.3               | 4.81          |
| Kreş                               | 5          | 19852.32               | 0.27          | Kreş                              | 4          | 17302.11               | 0.24          |
| Kültürel Tesis Alanı               | 2          | 9194.01                | 0.13          | Kültürel Tesis Alanı              | 2          | 10607.44               | 0.15          |
| Lise                               | 1          | 29954.56               | 0.41          | Lise                              | 1          | 29954.56               | 0.41          |
| Ortaöğretim Tesis Alanı            | 2          | 23939.6                | 0.33          | Ortaöğretim Tesis Alanı           | 2          | 19920.02               | 0.28          |
| Park                               | 119        | 460987.28              | 6.39          | Park                              | 105        | 496993.64              | 6.88          |
| Resmi Kurum Alanı                  | 2          | 8346.94                | 0.12          | Resmi Kurum Alanı                 | 2          | 5449.19                | 0.08          |
| Sağlık Tesis Alanı                 | 6          | 42906.91               | 0.59          | Sağlık Tesis Alanı                | 6          | 37842.31               | 0.52          |
| Sosyal Tesis Alanı                 | 8          | 34403.85               | 0.48          | Sosyal Tesis Alanı                | 5          | 25882.42               | 0.36          |
|                                    |            |                        |               | Spor Alanı                        | 1          | 5042.64                | 0.07          |
| Temel Eğitim Alanı                 | 4          | 46089.11               | 0.64          | Temel Eğitim Alanı                | 4          | 45828.07               | 0.63          |
| Ticaret Alanları                   | 18         | 129575.9               | 1.79          | Ticaret Alanları                  | 19         | 144335.07              | 2.00          |
|                                    |            |                        |               | TNKA                              | 1          | 30594.14               | 0.42          |
| Yollar                             |            | 1436043.7              | 19.89         | Yollar                            |            | 1466536.49             | 20.31         |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>416</b> | <b>7219834.51</b>      | <b>100.00</b> | <b>TOPLAM</b>                     | <b>362</b> | <b>7219834.51</b>      | <b>100.00</b> |

Yukarıda verilen alan dağılımında da görüleceği üzere yeşil alan miktarı artırılmış, sosyal donatı alanları ise mümkün olduğu ölçüde sayı ve alan büyüklüğü olarak korunmaya çalışılmıştır. Hazırlanan nazım imar planı paftaları yukarıda belirtilen sorunların çözümüne yönelik önerileri kapsamakta olup ekte sunulmuştur.