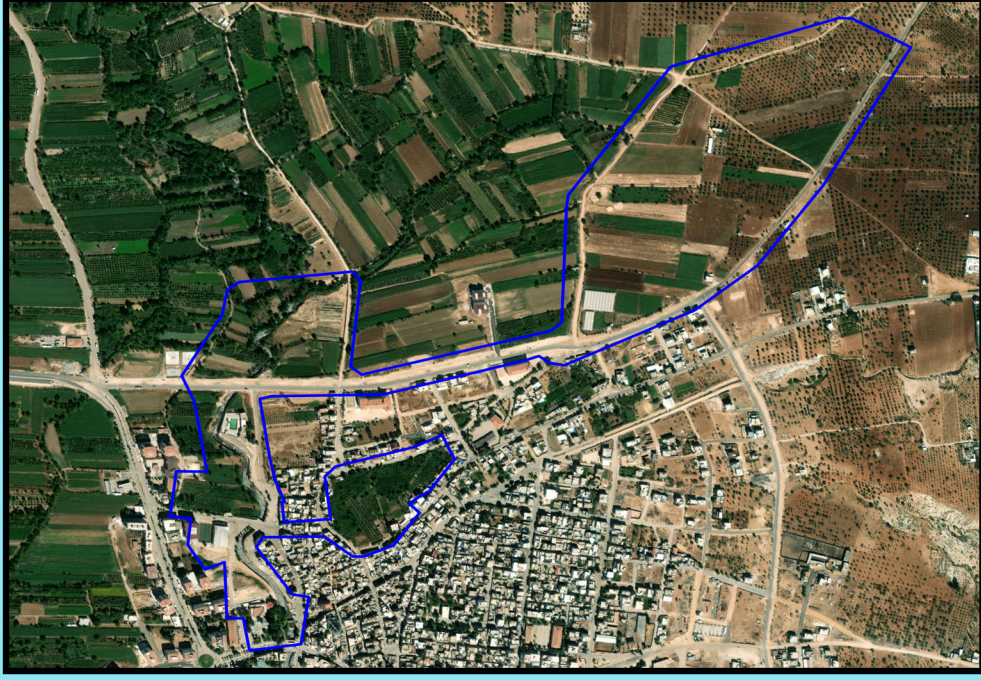
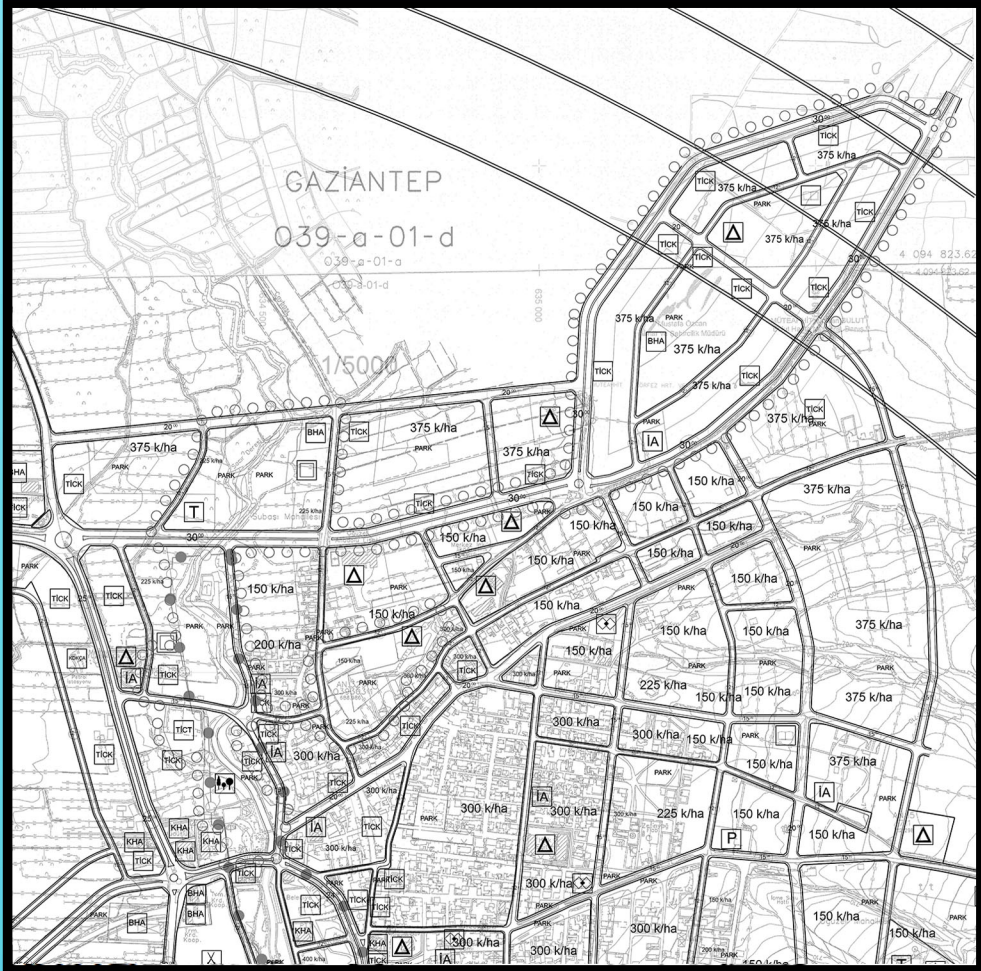


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



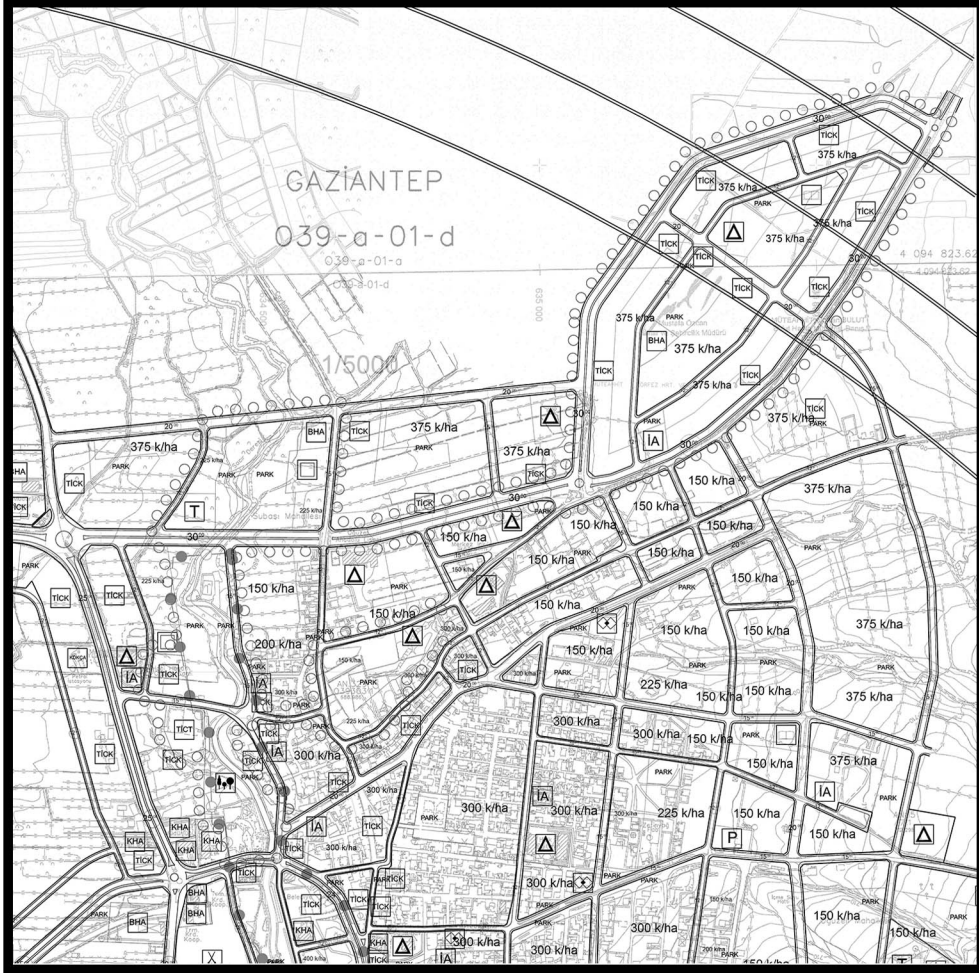
OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ BULDUK, GÜLLÜK VE SUBAŞI MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KİSMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EYLÜL - 2024

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ BULDUK, GÜLLÜK VE SUBAŞI MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KİSİMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



EYLÜL - 2024

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
BULDUK, GÜLLÜK VE SUBAŞI MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ KISMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. ALANININ GENEL TANIMI

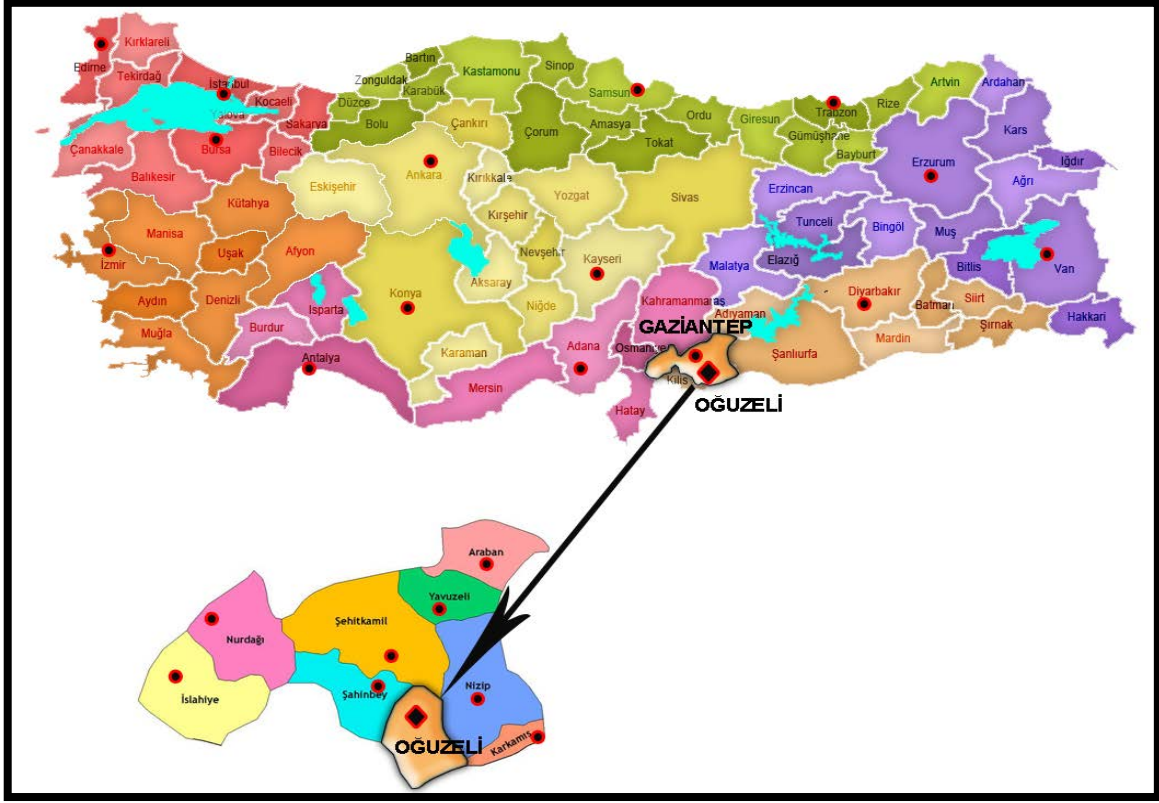
1.1. İDARİ YAPI VE KONUM

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.

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. 2012 yılında ise 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunu ile yapılan il sınırlarının büyükşehir belediyesi sınırı olmasına dair düzenleme ile köy statüsü kaldırılmış ve tüm yerleşmeler mahalle haline dönüştürülmüştür. Bu yasa kapsamında Oğuzeli 92 mahalleye sahip bir ilçe haline gelmiştir.

İdari yapıdaki bu dönüşüm kentin Gaziantep kent merkezine çok yakın konumda olmasının da etkisiyle kentsel hareketliliği tetiklemiş ve ilçe merkezi gerek eski yerleşim kısmında gerekse de batı yönünde Körkün, Bozdağ ve Mimarşinan yerleşmelerine doğru gelişme göstermiştir.

Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan ise kentin merkez mahallerinden olan ve mevcut yerleşik alanın kuzey kesimini oluşturan Bulduk, Güllük ve Subaşı Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 1. Oğuzeli İlçesinin Ülke ve Kent İçindeki Konumu

1.2. FİZİKSEL YAPI

Oğuzeli yerleşmesi ilçeyi kuzey- güney doğrultusunda boydan boya geçen Sacır deresi ve bu derenin meydana getirdiği alüvyonlar üzerinde kurulmuştur. 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 ovaların 20.000 hektarlık kesimi Kayacık Barajı ile sulu tarıma konu edilmiştir.

Oğuzeli ovası ve çevresi çeşitli yükseltilerde plato yüzeyleri ve tepelerle çevrilidir. Yörede yüksek dağlar görülmez. En yüksek plato yüzeyi 850-950 metre, alçak plato yüzeyi ise 650-700 metre arasındadır. Tepelerin ortalama yükseltisi ise 800 metre kadardır. Son derece düz bir arazi plastiğine sahip olan Oğuzeli'nin yerleşime en yakın 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. Sacır deresinin etkisi ile Oğuzeli ovasının tabanı alüvyonlarla örtülüdür. Yakın zamana kadar temiz olmayan dere, Büyükşehir Belediyesinin ıslah

alışmaları neticesinde temiz olarak akacak olup, kent merkezi için önemli bir peyzaj ögesi haline gelecektir.

Bununla birlikte yerleşimdeki taban suyu ve kaynaklara bakıldığında Oğuzeli ovası çevresinde bazalt ve çok çatlaklı marnlı kalker gibi kayaçlar geniş alanlar kaplamaktadır. Arazinin bu özelliğine bağlı olarak bölgeye kış ve bahar aylarında dūřen yağışlar yer altına sızar. Bu sızan sular vadi yamaçlarında ve çoğunlukla plato sahası ile ovalık sahanın birleşme yerlerinde karstik kaynaklar olarak yūzeeye çıkar. Kneitn gūneyindeki Sazgın kasabası yakınlarında ve Yalnızbağ mahallesinde önemli kaynaklar bulunmakta ve bunlar Sacır deresini beslemektedir. Ayrıca birçok köyde küçük kaynakların oluşturduğu pınar ve çeşmeler mevcuttur.

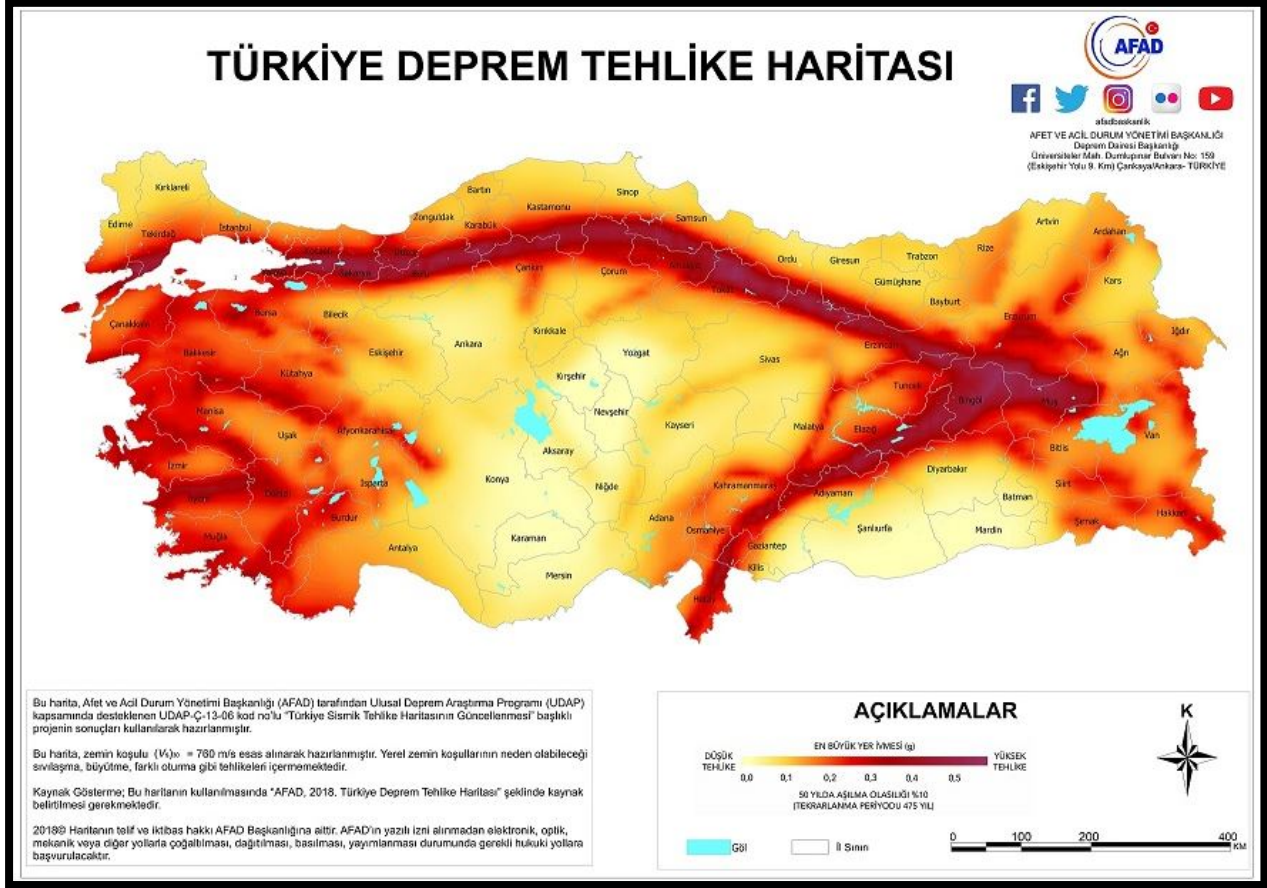
Planlama alanına konu olan bölgede de kentin bu temel fiziksel özellikleri görülmektedir. Alan son derece dūřk eğimli neredeyse düz bir arazi plastığına sahiptir. Kentin temel su varlığı olan Sacır deresi ise planlama alanının içinden geçmektedir.

1.3. JEOLojİK VE JEOMORFOLOjİK YAPI

Oğuzeli yerleşiminin oluşumu Tersiyer ve Kuvaterner dönemlerinde gerçekleşmiştir. Tersiyerde; Alt Eosen-Paleosen dönemine ait marn, Ŭst Eosene ait marn, Oligo-Miyosen dönemine ait denizel kalker ve marnlı kalker, Alt Miyosen'e ait kalker ve Ŭst Miyosen dönemine ait bazaltlar oluşmuştur. Kentin yeryūz şekillerine bakıldığında Gaziantep platosunun gūneyine doğru vadi tabanları genişler, derinlikleri azalır. Bu durum platonun bitimini, ovanın başlangıcını gösterir.

Oğuzeli yerleşiminin de yer aldığı ova jeomorfolojik özellikler bakımından incelendiğinde, 3. zamanda akarsu aşındırmasına bağlı olarak platonun parçalanması ve bir senklinal'e karşılık gelen Oğuzeli Ovasının tabanı 4. zamanda alüvyonlarla dolması sonucunda oluştuğu söylenebilir.

Planlama alanına konu olan bölge hlihazırda imar planına esas jeolojik jeoteknik etütleri ile birlikte yapılan mer'i imar planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu alanda jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan bir bölge bulunmamaktadır.



Şekil 2. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

1.4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Oğuzeli yerleşimi Gaziantep platosuna yakın olması nedeniyle iklimi, bitki örtüsü, hâkim rüzgâr yönü, toprak özellikleri açısından Gaziantep platosuyla benzer özellikler göstermektedir. İlçede Akdeniz ile kara iklimleri arasında geçit teşkil eden bir iklim tipi hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışlar ise ılık – soğuk ve yağışlıdır. En yüksek sıcaklık 30 Temmuz 2000’de 44 derece; En düşük sıcaklık ise 2 Şubat 1992’de -13 derece olarak ölçülmüştür. Ortalama sıcaklık 15,02 derecedir. Yıllık yağış miktarı ise 550 mm civarında iken yağışların büyük bir bölümü kış ve ilkbahar aylarında yağmur şeklinde görülür. Kar yağışlarına ise nadiren rastlanır. Yapılan rasatlara göre yılın hâkim rüzgârı güney batı (lodos) rüzgârlarıdır. İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında genellikle batıdan doğuya doğru rüzgârlar güneybatı (lodos), kuzey batı (karayel) ve batı yönünden eserler. Kasım, Aralık, Ocak ve şubat aylarında ise daha fazla doğu yönünden gelen kuzeydoğu (poyraz) rüzgârları hâkimdir.

Ortalama yükseltisi 750 m olan ovanın genelinde fazla bir yükselti farkı göze çarpmaz. Yörenin kültür bitkilerinden olan zeytin kış aylarındaki düşük sıcaklıklardan dolayı sadece Oğuzeli ovasında görülmektedir. Nar, zeytin, Antep fıstığı, marul ve dolmalık patlıcan en sık yetiştirilen tarım ürünlerindendir. Nar yetiştiriciliği bunlar içerisinde en ön sırada yer almaktadır. Coğrafik işareti de bulunan Antep Oğuzeli Narı, Gaziantep’te yetiştirilen ve yeme olgunluğuna geldiğinde köşelerinden hafif basık hale gelmesi, kareye benzer şekli, sarımsı beyaz tane rengi ve tatlılığı ile ayırt edilen, Punica granatum L. türüne

ait Oğuzeli çeşidinden elde edilir. Diğer nar çeşitlerinden farklı olarak ekşi/mayhoş tada sahip olmayan bu nar çeşidi, Gaziantep ilinde geleneksel olarak yetiştirilir. Nar bitkisi kışları ılık ve yağışlı, yazları uzun, sıcak ve kurak geçen yerlerde iyi yetişir.

Planlama alanı Oğuzeli yerleşmesi ile aynı özellikleri taşımaktadır.

1.5. DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

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. TÜİK verilerine göre hane halkı büyüklüğü 3,63 kişidir.

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 3. 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	2.154.051	2.164.134	10.083	0,47	781	6.803	318

Şekil 4. Oğuzeli İlçesinin Gaziantep İlçeleri Arasındaki Nüfus Gelişimi

İlçe Barak yöresi veya Barak Ovası diye tabir edilen yöreyle iç içedir. Bu nedenle Barak kültüründen çok etkilenmiştir. Ancak Barak Türkmenlerinden çok daha önce buraya yerleşmiş olan ve kökeni Oğuz Türklerine dayanan bu insanların Barak Kültüründen ayrı, kendilerine has gelenek ve görenekleri mevcuttur. İlçeye bağlı köylerde daha çok Barak Kültürü hâkimdir. Hikâyesi dilden dile dolaşan, hatta filmlere ve dizilere bile konu olan Ezo gelin de ilçeye bağlı bu Barak köylerinden birisi olan Dokuzöl'de (Uruş) yaşamıştır.

1.6. ULAŞIM

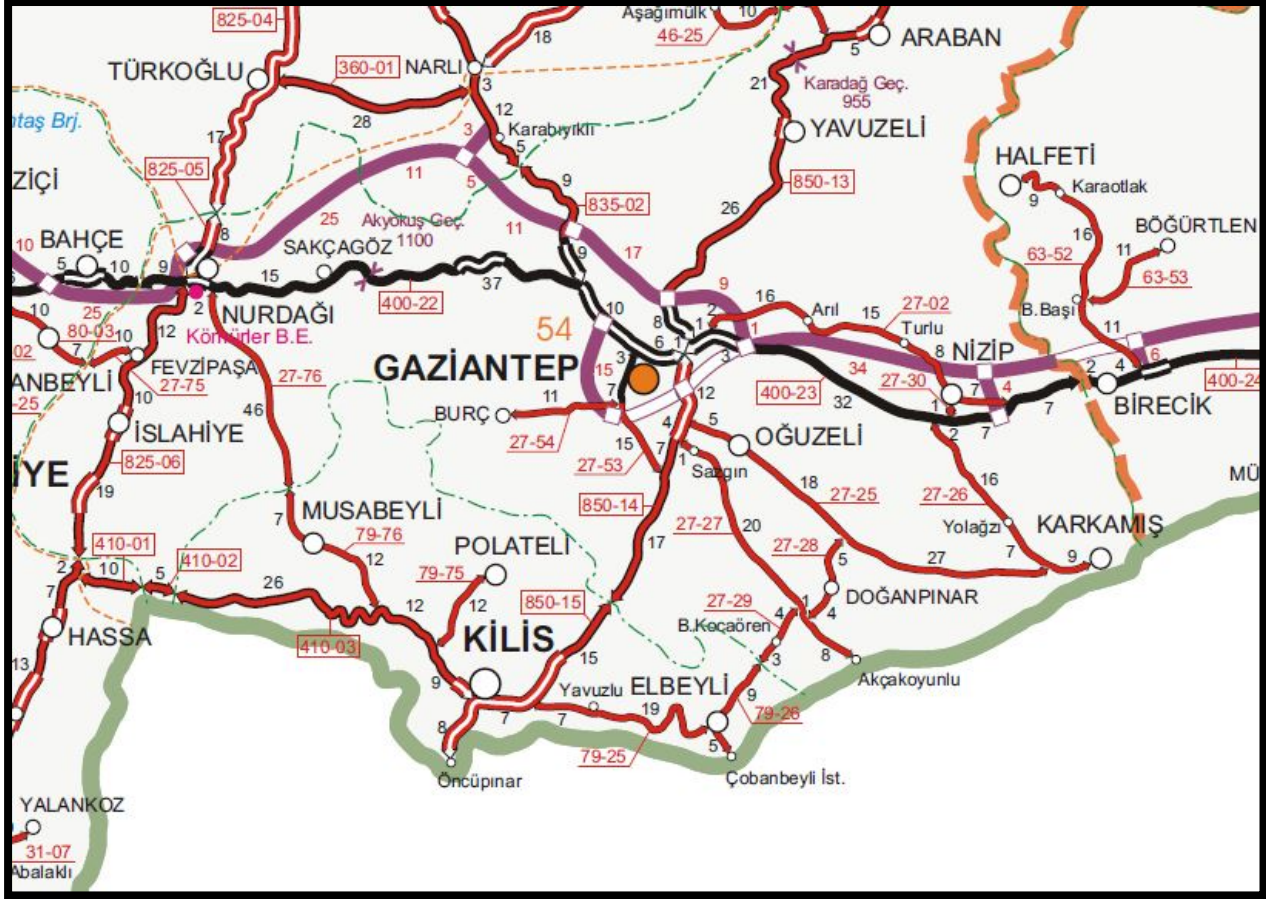
Gaziantep, Güneydoğu Anadolu'nun 1. ve en gelişmiş, Türkiye'nin ise yerleşme merkezleri kademelenmesi içinde 6. büyük şehridir. Bölgede uygarlığın ilk yerleri olan Mezopotamya ve Akdeniz arasında yer alması nedeniyle güneyden gelip kuzeye- batıya giden ve Akdeniz'den gelip doğuya – kuzeye giden yolların kavşağında, tarihi ipek yolunun üzerinde yer almaktadır. Bu nedenlerden dolayı tarih öncesi çağlardan beri insan topluluklarının yerleşme alanı, ticaret merkezi ve transit geçiş yeri olmuş ve bu durum önemini daha da artırmıştır.

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin Mersin Limanına en yakın yerleşim bölgesidir. Demiryolu bağlantısının üzerinde yer alması, Orta doğuya açılan kapı olması ve geleneksel adı 'İpek Yolu' olan E-24 Karayolu üzerinde yer alması önemli avantajlarındandır.

Oğuzeli İlçesi de Gaziantep merkezine son derece yakın konumda olması nedeniyle tüm ulaşım altyapı avantajlarından faydalanmaktadır.

Demiryolu: 1954 yılında hizmete giren “Gaziantep Garı” halen yolcu ve yük taşımacılığında önemli bir görevi sürdürmektedir. Gaziantep'in bölge içindeki bugünkü konumu değerlendirildiğinde, Mersin Limanı'na en yakın yerleşmedir ve demiryolu bağlantılarının üzerinde yer almaktadır.

Karayolu: Gaziantep de Karayolu ulaşımın da halen Tarsus-Adana-Gaziantep (TAG) otoyolu kullanılmaktadır. Geleneksel adı İpek Yolu olan E-24 Karayolu kentin içinden geçmektedir. Bölge mallarının Gaziantep üzerinden en yakın mesafede Mersin Limanına ulaştırılabilmesi ve E-24 yolu ile Ortadoğu'ya açılan kapı olması ili bölge içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bu güçlü ulaşım bağlantıları aynı zamanda kent içi ana yol olarak çalışan Kilis yolu, Havaalanı yolu gibi akslarla Oğuzeli'ne bağlanmaktadır. Ayrıca sınır yerleşimi olan Karkamış'a ulaşan devlet karayolu da Oğuzeli merkezinden geçmektedir.

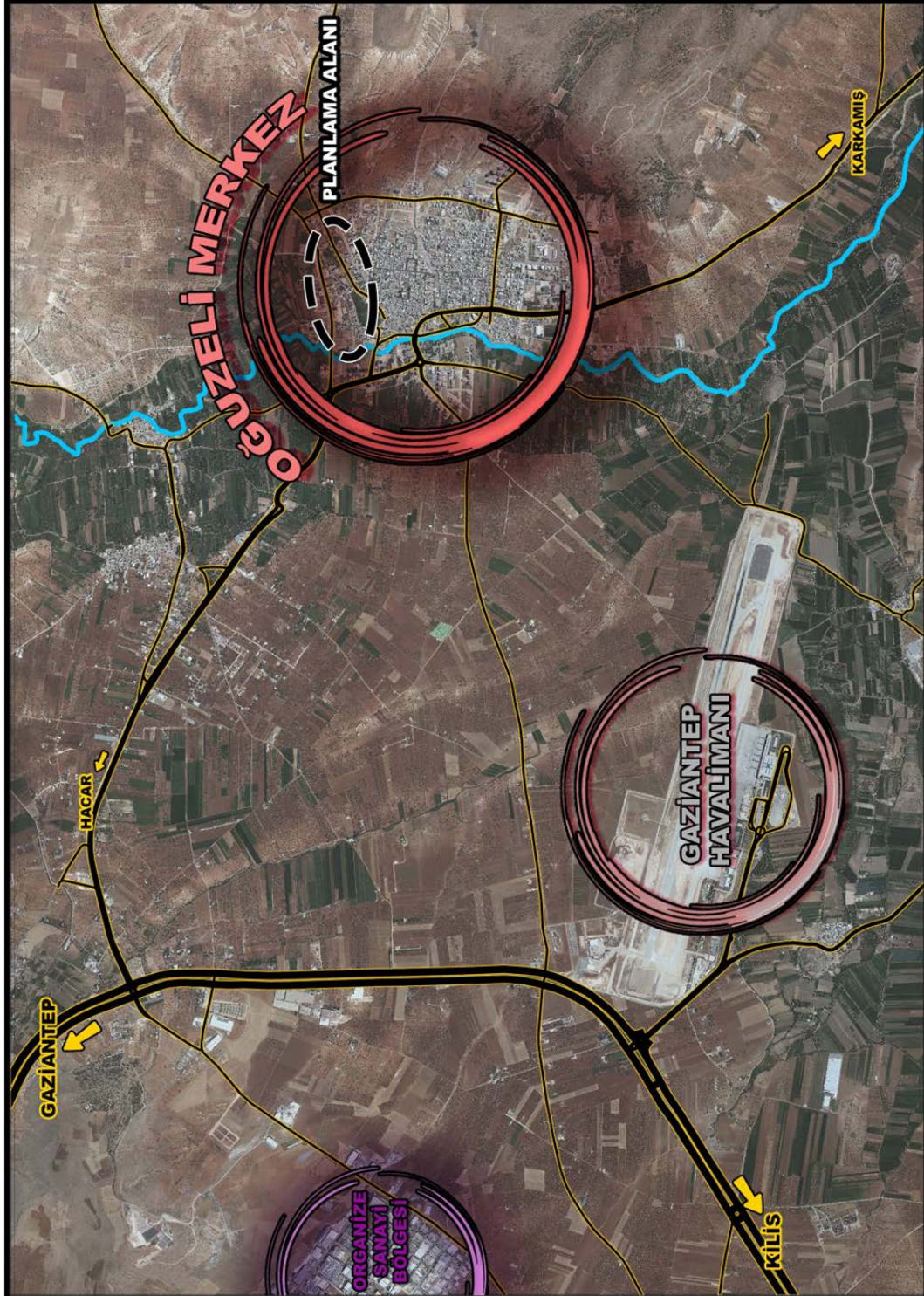


Şekil 5. Gaziantep – Oğuzeli Karayolu Ağı

Havayolu: 1976 yılında hizmete giren Gaziantep havaalanı 1993 yılında uluslararası yolcu ve yük taşımacılığına açılmıştır. Şehir merkezine 19.6 km. uzaklıktadır. 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.

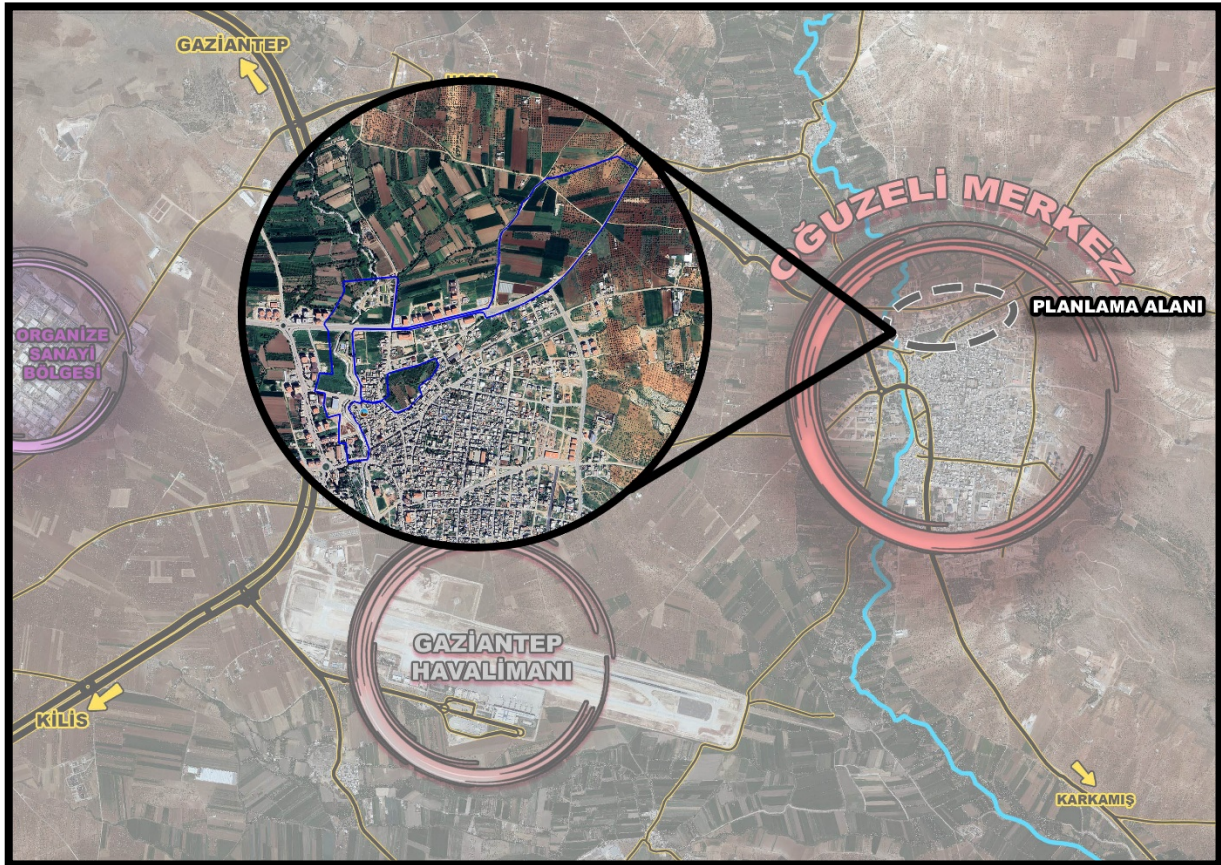
Planlama alanı Oğuzeli merkez yerleşiminin kuzey kesimini kapsamaktadır. Söz konusu alan Gaziantep'ten Oğuzeli'ne ulaşan ana arterlerden faydalanabilecek bir konuma sahiptir. Gerek kent merkezi gerek Oğuzeli yerleşmesi gerekse de Havalimanı bağlantısı kurulabilen planlama alanı ulaşım yönünde güçlü bir lokasyonda yer almaktadır.



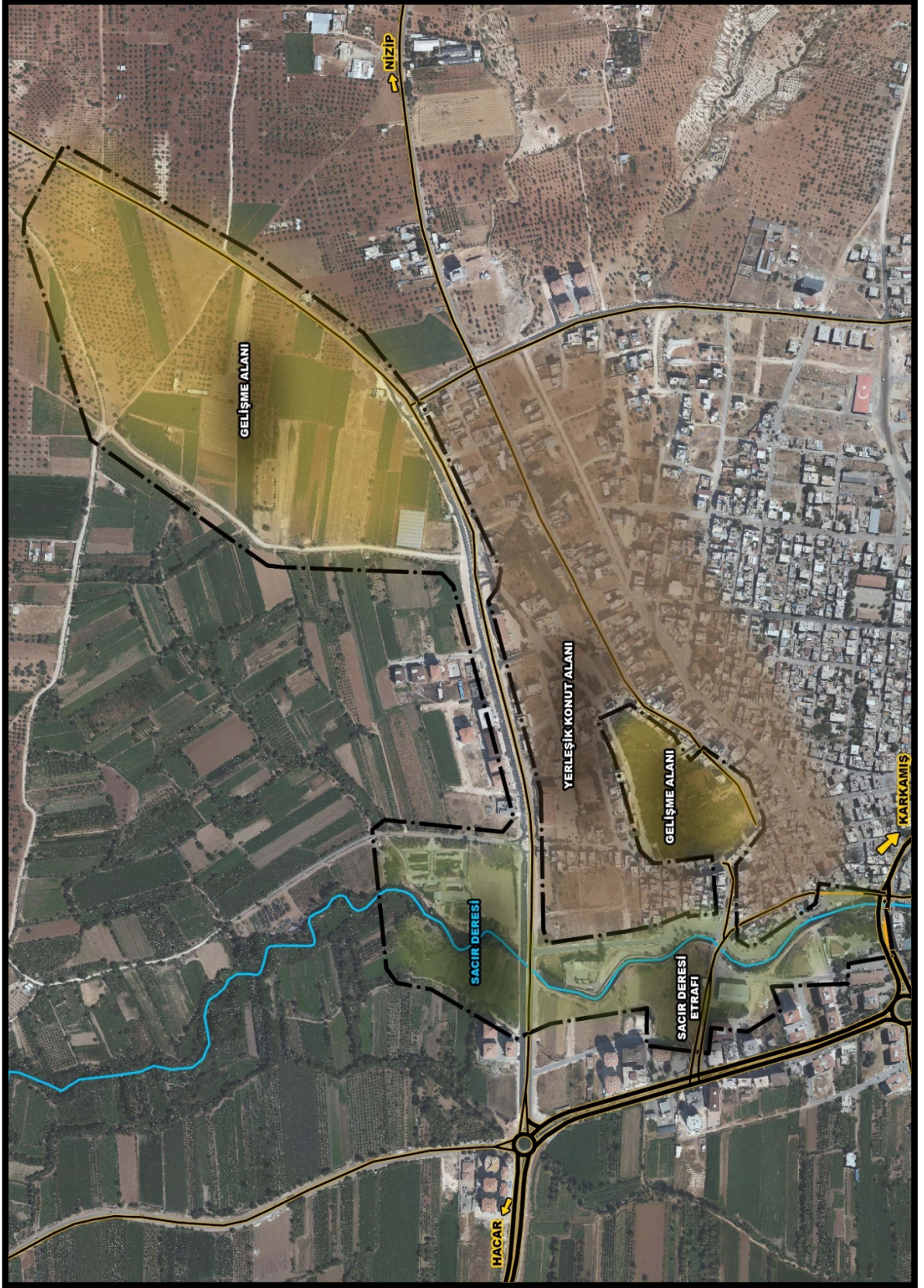
şekil 6. Oğuzeli ve Planlama Alanı Genel Konumu ve Çevre İlişkileri

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

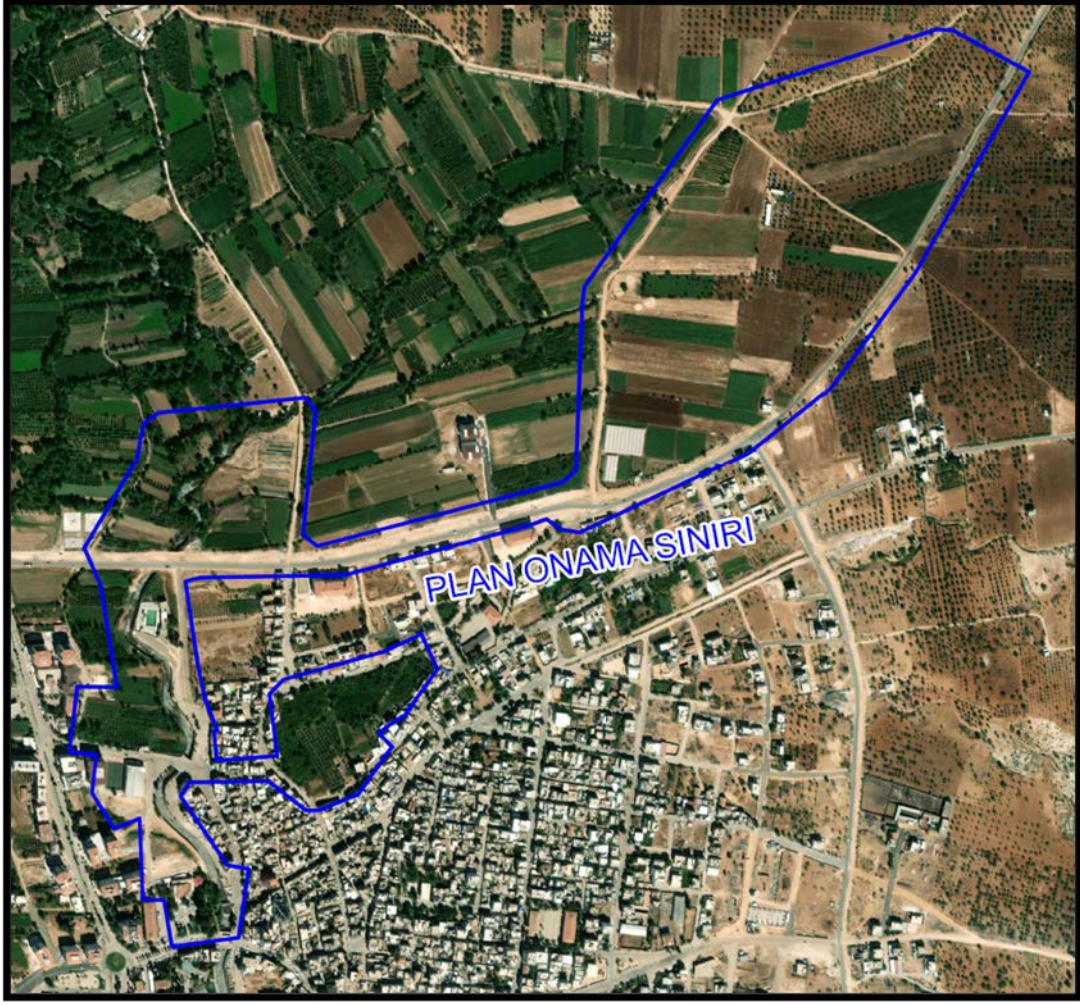
Kısmi Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan Gaziantep ili Oğuzeli ilçe merkezinin kuzey kesimini oluşturan Bulduk, Güllük ve Subaşı mahalleri içerisinde yer almakta olup, yaklaşık alan büyüklüğü 42 hektardır. Kent merkezinin hemen kuzeyinde yer alan bölge Sacır Deresinin merkezden itibaren kuzeye doğru her iki yakası ile mer'î imar planının sonlandığı kesiminden doğu yönüne doğru olan kısımları kapsamaktadır. Güneyinde kamusal hizmet alanları ile belediye hizmet binası, batısında karma kullanıma haiz yeni gelişme bölgeleri, doğu ve güneyinde meskûn alanlar bulunan bölge kentin kuzey çeperinde kalmaktadır. Nazım plan değişikliğine konu olan alan 1/5000 ölçekli hâlihazırın O39A01A ve O39A01d paftalarında bulunmaktadır. Alanın konumu ve uydu görüntüsüne ait şekiller aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanının Konumu



Şekil 8. Planlama Alanının Yakın Çevresi



Şekil 9. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. REVİZYON NAZIM İMAR PLANININ GEREKÇESİ

Oğuzeli mer'î nazım imar planının kuzey kesimlerinin kısmi revizyona konu edilmesinin ardında temel olarak iki gerekçe yer almaktadır. Bunlardan ilki revizyon kapsamında ele alınan bölgede mevcut imar planının uygulama sorunları ile ilgilidir. Söz konusu alanın çevresindeki imar uygulamaları tümüyle tamamlanmış ve düzenli imar parselleri oluşmuştur. Hatta bu kesimlerin önemli bir kısmında da plan uygulanarak yeni yapılaşmalara gidilmiştir. Uygulamaların bitmiş olduğu kesimlerin dışında kalan ve bu revizyon plana konu olan bölgede ise terke konu alanlar yönünden planın imar uygulama araçları ile hayata geçirilmesi neredeyse mümkün değildir. Zira revizyona konu olan alanda imar mevzuatı ile sınırları belirlenmiş olan kamusal alanların elde edilmesine dönük oranın çok üzerinde bu nitelikte alanlar planlanmıştır. Aslında bu durumun ardında yatan temel neden yıllar içerisinde imar uygulamalarının parçacıl olarak yapılmış olmasıdır. Bu şekilde plan bütünlüğü gözetilmeden yapılan uygulamalar neticesinde uygulama dışında kalan alanlarda imar planının uygulama imkân ve kabiliyeti kısıtlanmıştır. Geline nokta revizyon imar planına konu olan kesimlerde yasal oranın üzerinde kalan kamusal alanların kamu eline geçirilmesinin önünde kalan tek yol kamulaştırma olarak görülmektedir. Öte yandan bu alanların çok uzun yıllardır kamusal alanlar olarak planlı durumda olması yerel idareleri hukuki anlamda

da zorlayacak ve kamu bütçesine çok önemli oranda mali külfet getirecektir. Bu ortaya çıkacak külfetin ise alanın konumunun parsel bazlı fiyat değerlerin yüksek olduğu bölgede olmasından dolayı yerel idarelerin bütçeleri ile karşılanabilecek bedellerin çok üzerinde olduğu ortadadır.

Bununla birlikte söz konusu alanlar yeni gelişme bölgeleri olarak plana konu edilmiş olduğu için imar planının uygulanarak yapılaşmaya elverişli imar parsellerinin oluşturulması da son derece önemlidir. Özellikle 2023 depreminden sonra güvenli yaşam ortamları sunan yeni yapı stoku ihtiyacı en üst seviyeye çıkmıştır. Bu anlamda gerek imar planının uygulama imkân ve kabiliyetinin artırılması gerek yerel idarelerin mali kamusal kaynaklarını gereksiz kullanımının önüne geçilmesi gerekse de yeni yapılaşma bölgelerinin oluşturulması anlamında yukarıda tarif edilen bölgede bir revizyon zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Revizyon nazım imar planının gerekçelerinden ikincisi ise kentin son yıllarda gösterdiği gelişmenin mekânsal karşılığının mevcut imar planı ile sunulamamasından kaynaklanmaktadır. Nitekim Oğuzeli ilçesi büyükşehir ilçe belediyesi statüsüne girdikten sonra özellikle büyükşehir belediyesinin ve ilçe belediyesi 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.

Öte yandan kentin kuzeybatısında yer alan ve Göç İdaresi Başkanlığı bünyesinde hizmet veren Geri Gönderme Merkezi, yenilenen yapısı ile yıllık 6 milyon yolcu kapasitesine ulaşan Gaziantep Havalimanı, Körkün'de yer alan Organize Sanayi Bölgesi, yapımı devam eden İlçe Hastanesi gibi büyük yatırımlar da kentin günlük hareketli nüfusu üzerinde çok büyük etkiye yol açacak unsurlardır.

Gerek kentin son yıllarda göstermiş olduğu nüfus gelişiminin gerekse de yukarıda sıralanan kamu ve özel yatırımların ortaya koyduğu yoğunlaşma ve artan günlük nüfus dinamiğinin; özellikle kent merkezinde mekânsal olarak ihtiyaçlar doğrultusunda değişim sürecini de beraberinde getireceği çok açıktır. Söz konusu bu değişim sürecinin önceden öngörülerek bu süreci yönetebilecek bir planlama çalışması yapılmasının gerekliliği de ortadadır. Aksi takdirde uygulama sürecinde bireysel bazda gelişebilecek yatırım ve yer seçim talepleri kentsel yapının düzensiz biçimde gelişmesine yol açacaktır. Bu nedenlerden dolayı mevcut değişim süreci kendi haline bırakıldığında kırsal niteliklerin devam ettiği bir kentsel yapının ortaya çıkması kaçınılmazdır. Kentin gelişme eğilimine paralel olarak ihtiyaç duyulan temel kentsel hizmetlere dönük kullanımların uygun noktalarda yer seçiminin yapılması gerekmektedir.

Bu anlamda kentte yaşanacak değişim sürecinin sonuçlarının mekânsal olarak etkilerinin en başında merkezde yer alan ticari aktivitelerin gerek nicelik olarak artması gerekse de nitelik yönünde daha uzmanlaşmış ve türlere ayrılmış ticari alt sektörlerin oluşması gelmektedir. Bu ihtisaslaşmanın da kamusal

ve özel yatırımlar ile kente gelen yeni geçici nüfusun etkisi altında nitelikli ticari aktiviteler, konaklama alanları ile kaliteli zaman geçirilebilecek rekreasyon alanları özelinde olması gerekmektedir.

Kentin bu devingen durumunun mekânsal yansımasının ilk etkileyeceği kesim olan mevcut kent merkezi ise yukarıda açıklanan yoğunlaşma ve günlük idari ve ticari ilişkilerin ivmelenmesi ile ortaya çıkacak ihtiyaçları karşılamaktan çok uzaktır.

Mevcut durumda Barak Caddesi üzerinde biçimlenen merkez fonksiyonu çok büyük oranda yeme – içmeye dayalı ticari hizmetleri sunmaktadır. Kent merkezinde kentin sosyal yapısını da değiştirecek olan yeni geçici veya kalıcı nüfusun ihtiyaç duyduğu nitelikli ticari hizmetler, konaklama birimleri ile kaliteli zaman geçirilebilecek rekreasyon alanları neredeyse hiç bulunmamaktadır.

Bununla birlikte Barak Caddesi ve çevresinde yer alan ticari hizmetler Oğuzeli Belediyesince yürütülen kentsel dönüşüm projesi kapsamında yenilecektir. Ancak kent merkezinin batı yönünde kamusal alanlar ve belediye binasının bulunduğu bölgeye doğru da geliştirilmesi gerekmektedir.

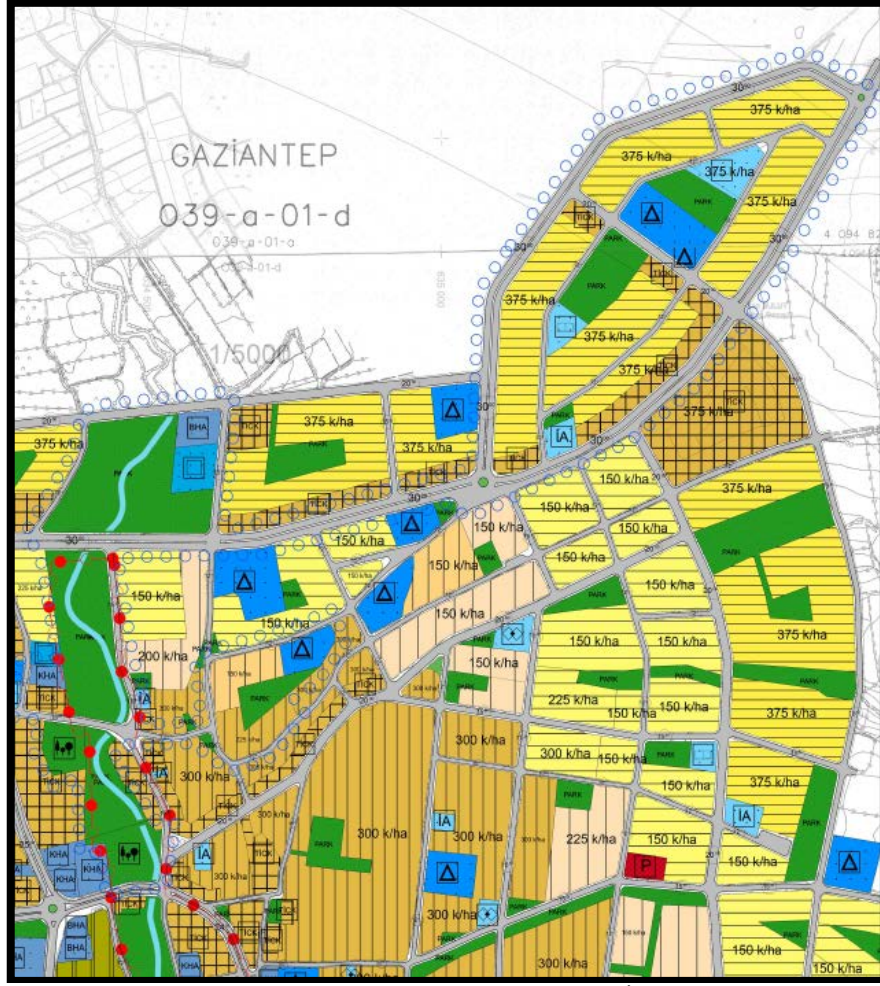
Bu tespitler doğrultusunda revizyona konu edilen alanda özellikle Oğuzeli kent merkezinin batı ve kuzey yönlü gelişim aksında, kentin gelişim eğilimlerinin olağan etkilerinin planlı biçimde yürütülmesi gerekliliği de son derece açıktır.

Yukarıda izah edilen zorunluluklar ve gerekçeler doğrultusunda kentin kuzey kesiminde kalan bölgelerde öncelikle kamu yararı ve şehircilik ilkeleri ile planlama esasları doğrultusunda kısmi revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır.

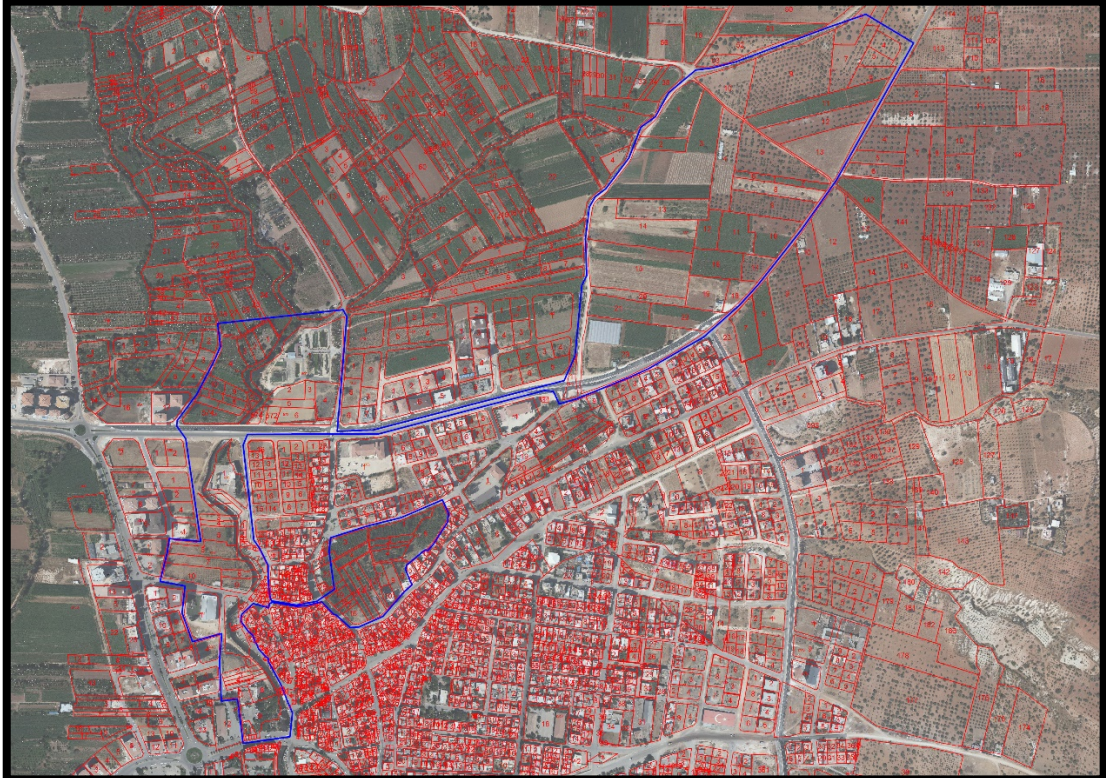
3.1. KADASTRAL DURUM VE MEVCUT İMAR PLANI

Plan revizyonuna konu olan alan Bulduk, Güllük ve Subaşı Mahalleleri kadastroına kayıtlı parsellerden oluşmaktadır. Alanda ağırlıklı olarak özel mülkiyete konu parseller yer alırken, özellikle alanın batı kesiminde Oğuzeli Belediyesi mülkiyetine kayıtlı parseller de önemli bir alansal büyüklüğü oluşturmaktadır.

Mer’i nazım imar planında revizyona konu edilen kesim orta ve yüksek yoğunlukta meskûn – gelişme konut alanları, eğitim, sağlık, kültürel tesis ve ibadet alanı gibi kentsel sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı ve karma kullanım bölgeleri olmak üzere kentsel çalışma alanları ile açık – yeşil alanlar ile Sacır deresinin oluşturduğu su yüzeyi olarak planlanmıştır. Söz konusu alanın mer’i nazım imar planı kararları ile belirlenmiş olan nüfusu yaklaşık 5.200 kişidir.



Şekil 10. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil 11. Planlama Alanına Ait Kadastral Durum

3.2. PLAN KARARLARI

Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında plan kararları üzerinde etki eden temel konular Oğuzeli Kentinin mer'î imar planının uygulama sorunları ile mevcut gelişme eğilimleri ve potansiyelleri ile büyük kamu ve özel yatırımların etkisi altında şu şekilde saptanmıştır;

- Kentin kuzey kesiminde parçacıl olarak yapılan imar uygulamalarının dışında kalmış bölgelerde plan uygulama imkân ve kabiliyetinin arttırılması,
- Güvenli yapı stokunun arttırılması amacıyla uygulanabilir imar planı ile gelişme konut bölgelerinin yapılaşmaya uygun hale getirilmesi,
- Yerel yönetimlerin kamusal kaynaklarının etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla imar uygulamalarından doğabilecek mali külfetlerin önüne geçilmesi,
- Kent merkezinin yaya ve ticari hareketliliğinin gerek Sacır deresinin peyzaj özelliklerinden faydalanmak gerekse de Oğuzeli'ni Gaziantep'e bağlayan ana aksta mer'î plan kararları ile oluşturulmuş olan karma kullanım alanlarının etkileşim bölgesinin avantajlarını kullanabilmek amacıyla kuzey yönünde gelişiminin sağlanması,
- Kentin nüfus gelişim ve değişimi doğrultusunda ihtiyaç duyduğu nitelikli ticari hizmetlerin sunumu,
- Havalimanının komşuluğunda yer alan kentte hiç olmayan konaklama birimlerinin tesis edilmesi,
- Kente gelecek nüfusun kaliteli zaman geçirme mekânlarının oluşturulması,
- Kent merkezinin batı aksındaki kamusal alanlar ile önemli peyzaj ögesi olan Sacır Deresine doğru gelişiminin sağlanması

Bu temel kararlar doğrultusunda ticaretin odak noktası olan Barak Caddesinin Kaymakamlık binasına eriştiği kesimde mer'î nazım imar planında rekreasyon alanı olarak planlı kesim kuzey yönünde Sacır Deresinin sol sahili boyunca ve Oğuzeli Belediyesine ait kamusal mülkiyete haiz alanlar rekreasyon alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece son derece önemli bir peyzaj ögesi olan Sacır Deresinin kent merkezi ile kesişim noktasından kuzey yönüne doğru devam eden bölge bütüncül bir projelendirme ile nitelikli zaman geçirme amaçlı içerisinde ticari birimlerin de yer alabileceği bir alana dönüştürülmüştür.

Kent merkezi ile Sacır deresinin kesişim noktasından itibaren kuzey yönlü olarak saptanan bütüncül rekreasyon alanının sonlandığı noktada ise merkez odaklı yaya hareketinin çekiminin sağlanması ve merkez hareketliliğin erişiminin arttırılması amacıyla mer'î nazım imar planında rekreasyon alanı, uygulama imar planında ise çok amaçlı salon olarak plana konu edilmiş ve hâlihazır durumda çok katlı düğün salonu olan kesimde ticaret ve turizmin bir arada olabileceği bir karma kullanım alanı oluşturulmuştur.

Bu şekilde kuzey yönlü ticari aktivitenin devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla bu alanın kuzeyinde yer alan konut – ticaret odaklı karma kullanım alanı planın uygulama imkân koşulları da göz önüne alınarak sağlık tesis alanı ile birleşecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Gerek yaya gerekse de ticari hareketliliğin kuzey yönüne doğru çekilebilmesi amacıyla Sacır Deresinin 30 metrelik ana taşıt yolu ile köprü oluşturduğu alanda da yine bir ticaret alanı planlanmıştır. Bu ticari alanın kuzeyinde ise 12 metrelik

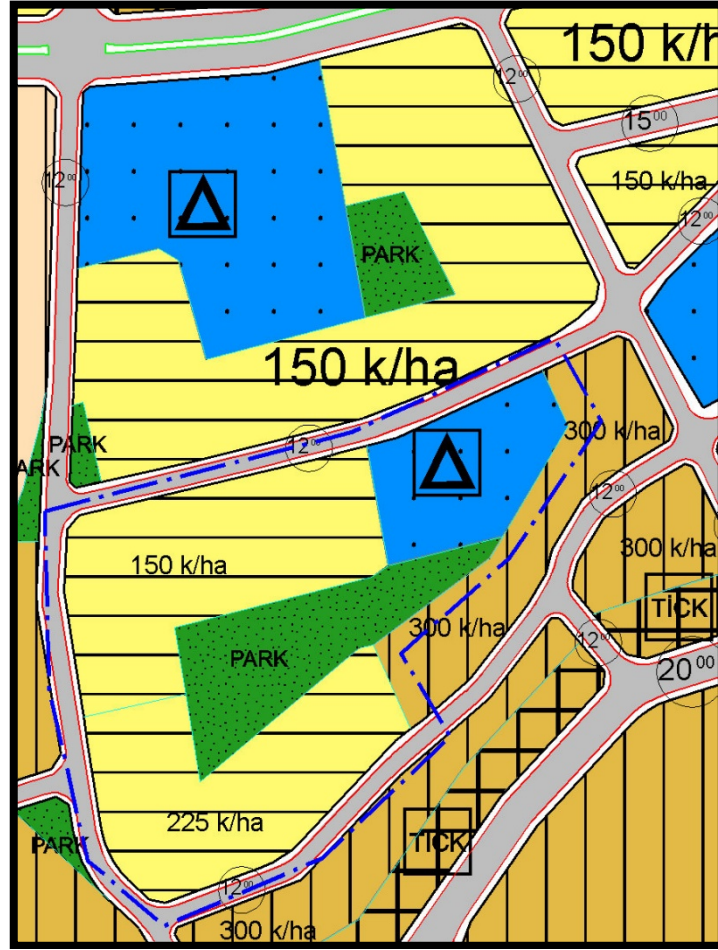
taşıt yolunun batı cephesinde olduğu gibi yola cepheli parsellerden oluşabilecek orta yoğunlukta bir konut bölgesi tasarlanmıştır. Böylece anılan bölgede hem kentin gelişim eğilimlerinin mekânsal karşılıkları oluşturulmuş hem de oluşturulan ticaret ve konut bölgesi ile kentlilerin kendi parsellerini terk ederek başka yere taşınmasını öngören plan kararları kaldırılarak imar planının uygulama güçlükleri kısmen de olsa çözülebilmiştir.



Şekil 12. Revizyon Kapsamındaki Düzenlemeler – 1

Revizyon kapsamında bir diğer düzenleme ise Oğuzeli Anadolu Lisesinin güneyinde, İmam Hatip lisesinin ise doğusunda kalan kesimde yer almaktadır. Söz konusu bölge mer'î nazım imar planında orta yoğunlukta meskûn konut bölgesi olarak düzenlenmiştir. Ancak söz konusu bölgede herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle öncelikle bu kesimdeki konut bölgeleri yoğunlukları mer'î imar planındaki

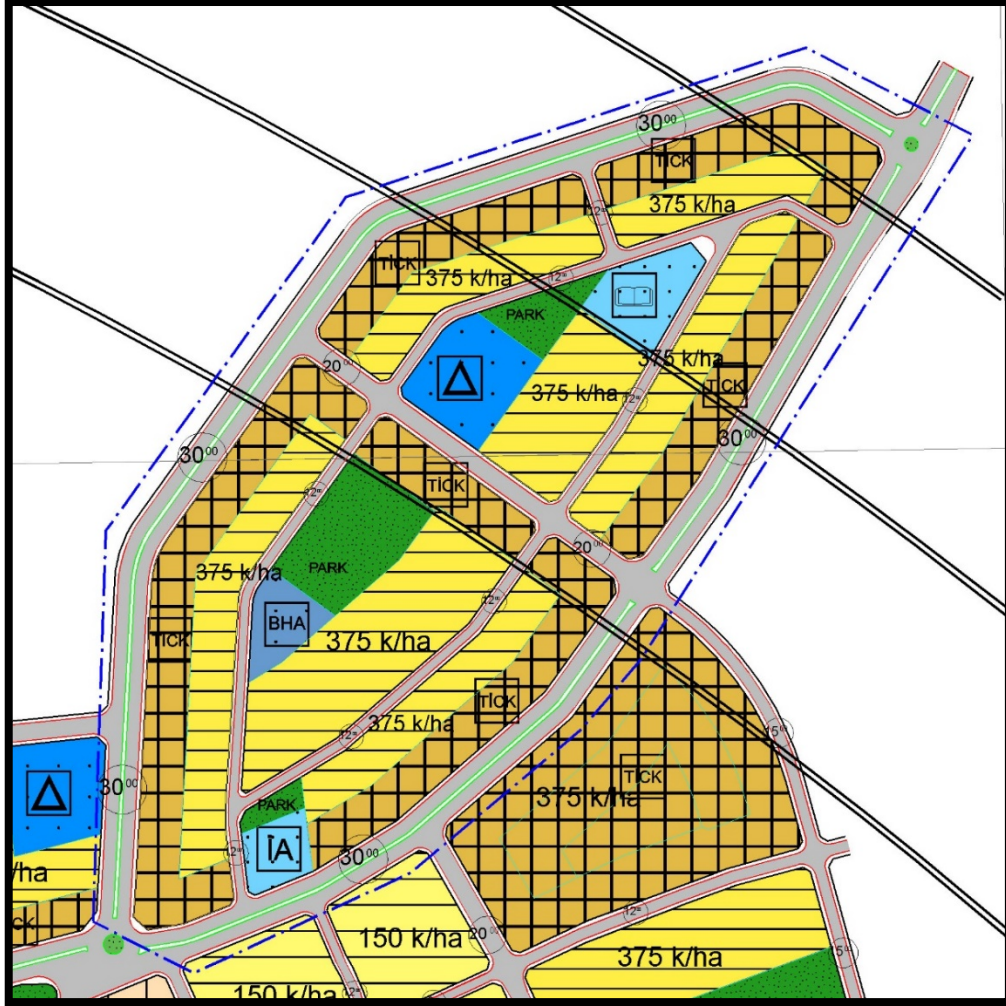
kararlarla aynı olacak şekilde gelişme konut alanına dönüştürülmüştür. Öte yandan yine aynı bölgede kadastral parsellerin durumu da gözeticilerle plan uygulama imkân ve kabiliyetinin arttırılarak uygulanabilir hale getirmek amacıyla sınır düzenlemeleri kapsamında alansal olarak yeniden düzenlemeler yapılmıştır.



Şekil 13. Revizyon Kapsamındaki Düzenlemeler – 2

Son olarak yapılan düzenlemeler ise Oğuzeli – Gaziantep yolunun devamı niteliğinde olan 30 metrelik yolun mer'î planının sonlandığı kesimdeki kuzey cephesini oluşturan alanda yapılmıştır. Söz konusu alan mer'î imar planında yüksek yoğunlukta gelişme konut bölgesi olarak planlanmış ve alanda bir adet eğitim tesis alanı, 2 adet kültürel tesis alanı ile park alanları düzenlenmiştir. Anılan bölge gerek yapılaşma yoğunluğunun yüksek olması gerek kentin yeni inşaat faaliyetlerinin yoğunlukla sürdürüldüğü bölge olması bağlamında önemli bir konumda yer almaktadır. Ancak mevcut planın kamusal alanların elde edilmesi bağlamında yaşanan uygulama güçlükleri nedeniyle söz konusu alan yapılaşmaya konu edilememektedir. Bu durum hem kentin nitelikli yapı stokunun artırılması önünde bir engel teşkil ederken bir yandan da kentin gelişme imkânlarını kısıtlamaktadır. Bu bakımdan bu alan nüfus yoğunluğu yönünden mevcut nazım plan kararlarına uyularak herhangi bir artırıma gitmeden yine yüksek yoğunluklu gelişme konut bölgesi olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda alanın 30 metrelik yollarla çevrili olması durumu dikkate alınarak ana yol akslarında karma kullanımın daha doğru bir planlama yaklaşımı olacağından hareketle tüm ana yol cepheleri sürekliliğin ve plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla ticaret – konut odaklı karma kullanım alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda birbirine çok yakın konumda yer alan iki adet kültürel tesis

alanından alansal olarak daha küçük olanı aynı nitelikte iki alanın bu kadar yakın konumda yer almaması gerekliliği doğrultusunda yine kamusal bir kullanım olan belediye hizmet alanına dönüştürülmüştür. Bununla birlikte revizyon planının plan uygulama imkan ve kabiliyeti ile yerel yönetimlerin uygulama araçlarının güçlendirilmesine dayalı temel gerekçeleri doğrultusunda alandaki kentsel sosyal donatı alanları mer'î plandaki aynı yerlerinde, kamusal alanların elde edilebilmesine imkan verecek ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki olan tablodaki asgari alan büyüklüklerine uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 14. Revizyon Kapsamındaki Düzenlemeler – 3

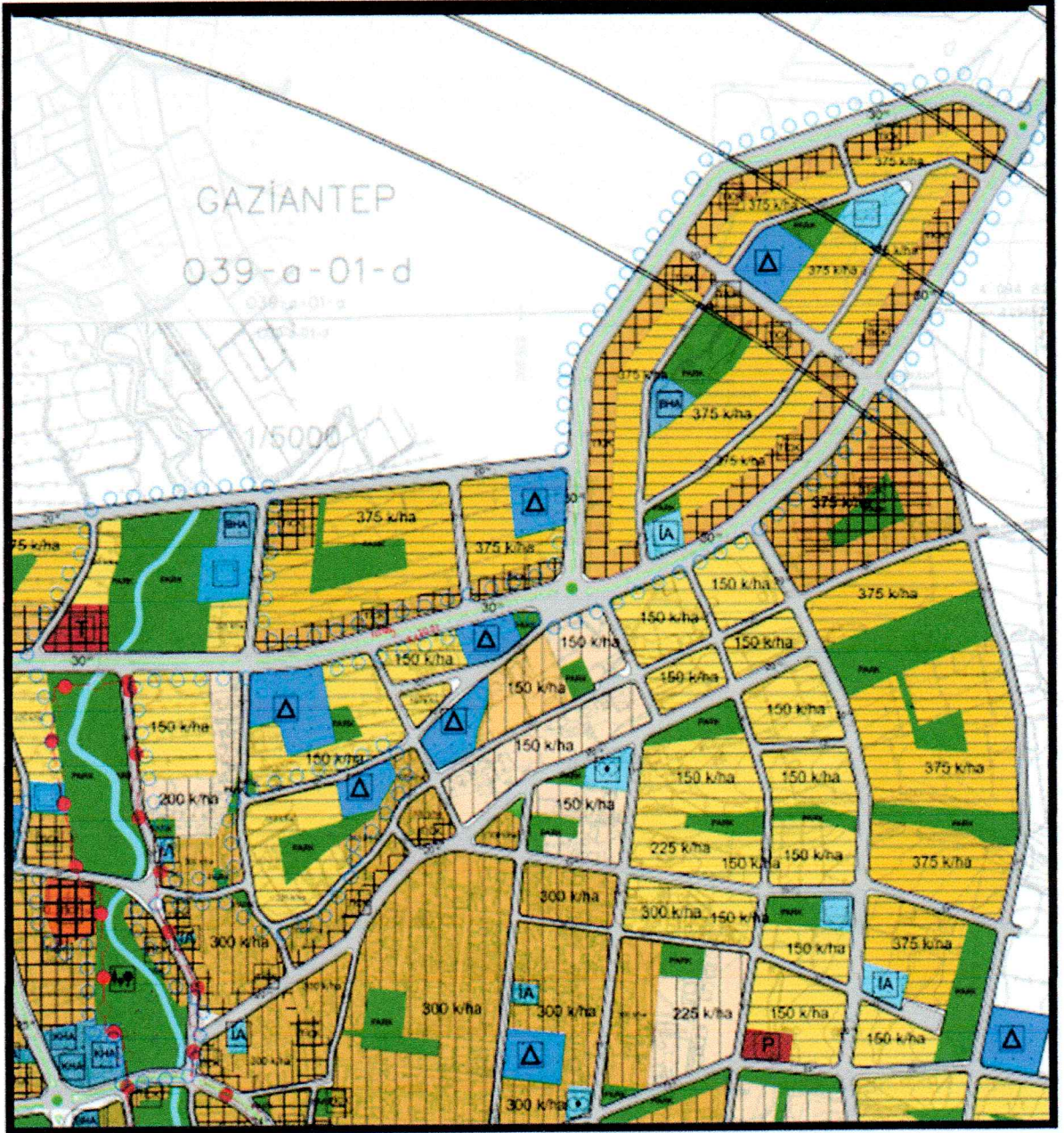
Bu doğrultuda;

- Kentin kuzey kesiminde parçacıl olarak yapılan imar uygulamalarının dışında kalmış bölgelerde plan uygulama imkân ve kabiliyetinin artırılması,
- Güvenli yapı stokunun artırılması amacıyla uygulanabilir imar planı ile gelişme konut bölgelerinin yapılaşmaya uygun hale getirilmesi,
- Yerel yönetimlerin kamusal kaynaklarının etkin ve verimli kullanılabilmesi amacıyla imar uygulamalarından doğabilecek mali külfetlerin önüne geçilmesi,

- Kent merkezinin yaya ve ticari hareketliliğinin gerek Sacır deresinin peyzaj özelliklerinden faydalanmak gerekse de Oğuzeli'ni Gaziantep'e bağlayan ana aksta mer'i plan kararları ile oluşturulmuş olan karma kullanım alanlarının etkileşim bölgesinin avantajlarını kullanabilmek amacıyla kuzey yönünde gelişiminin sağlanması,
- Kentin gelişme eğilimlerinin yönetilebilmesi,
- Kentin çevresindeki büyük kamu ve özel yatırımların getireceği nüfusun kentsel hizmetlere dönük ihtiyaçlarının giderilmesi,
- Kente gelecek nüfusun kaliteli zaman geçirme mekânlarının oluşturulması

amaçlarıyla Oğuzeli ilçe merkezinin kuzey kesimini oluşturan Bulduk, Güllük ve Subaşı mahalleri içerisinde yer alan bölgede mer'i nazım imar planı kararları nüfus yoğunlukları aynen kabul edilerek ve alandaki 5.200 kişilik nüfus arttırılmadan yeniden düzenlenmiştir.

Tüm bu yeni düzenlemeler sonucunda öncelikle kamu yararı ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır.



Şekil 15. 1/5000 Ölçekli Öneri Revizyon Nazım İmar Planı

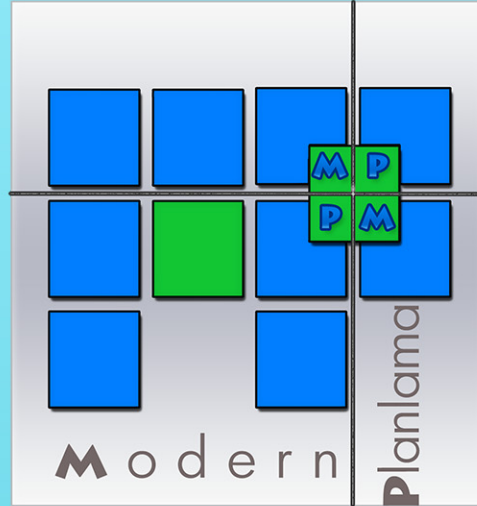
Plan notları

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 Oğuzeli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Ahmet KAYA
Şehir Plancısı
Dip.No:05 - Oda Sic.No:95



**MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Caddesi
No: 2/6 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. No: 622 057260
Mersis No: 0-6220-5572-60000016
Tel: 0312 466 87 37-Fax: 0312 466 87 38



Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com