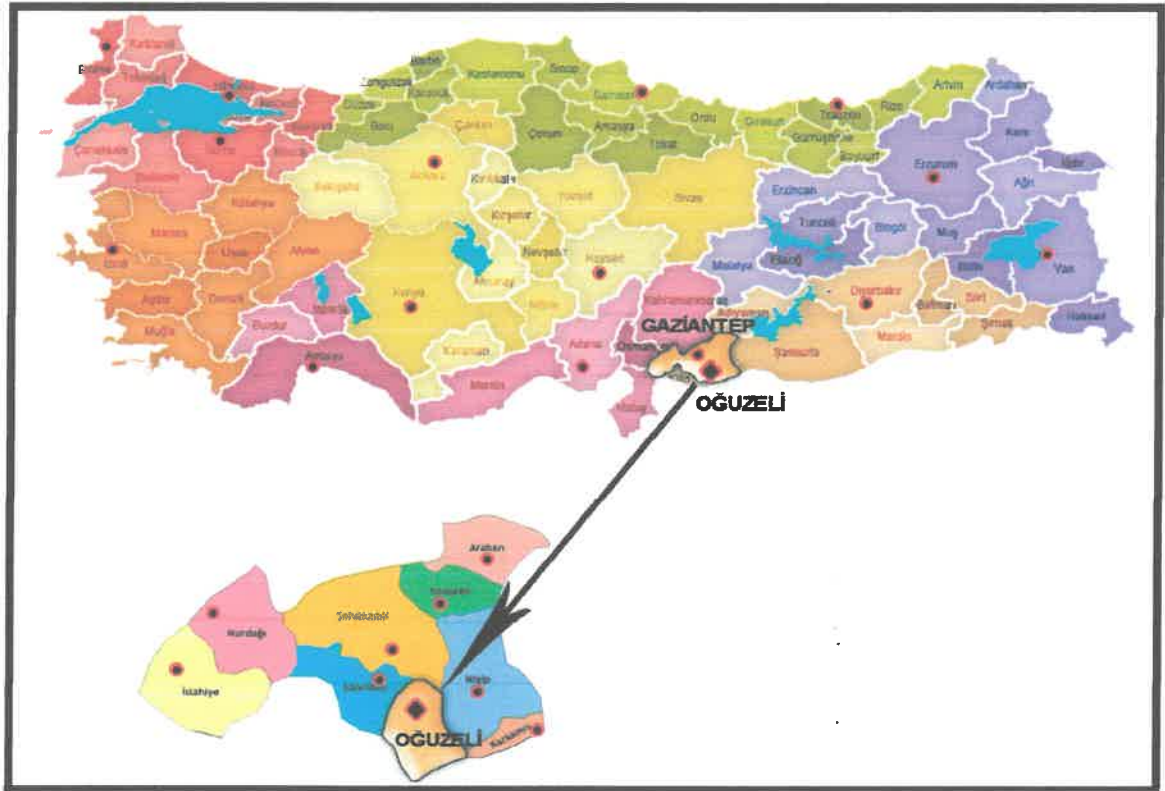


OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
BULDUK MAHALLESİ 508 ADA 1,2 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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 sulı 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 Resmi 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.

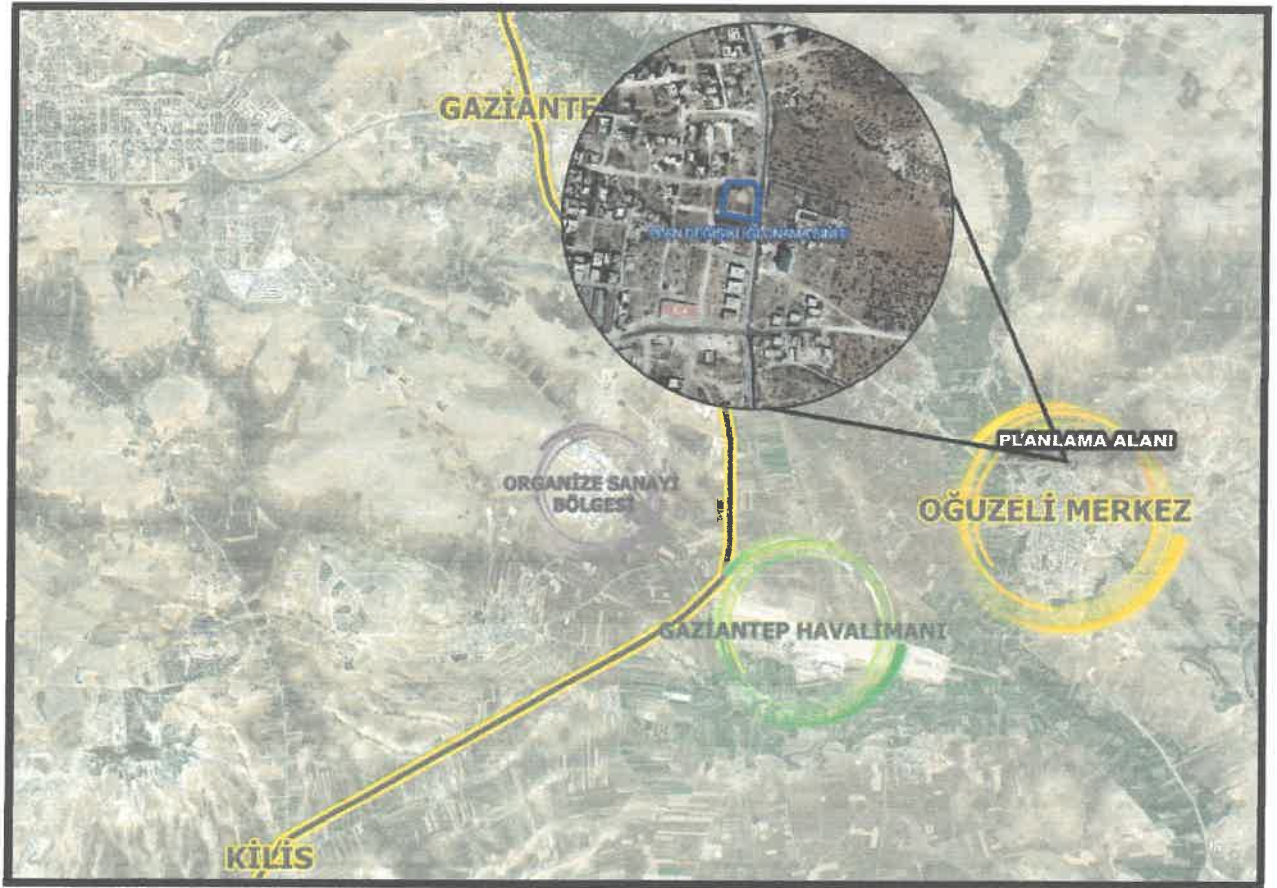
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim %	Mah. Say.	Alanı km ² ⁽⁷⁾	Yoğunluk
Araban	32.933	33.196	263	0,80	49	592	56
İslahiye	67.650	64.013	-3.637	-5,53	71	865	74
Karkamış	9.379	10.265	886	9,03	39	298	34
Nizip	148.386	150.037	1.651	1,11	110	944	159
Nurdağı	41.322	39.465	-1.857	-4,60	48	697	57
Oğuzeli	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	2.154.051	2.164.134	10.083	0,47	781	6.803	318

Şekil 3. Oğuzeli İlçesinin Gaziantep İlçeleri Arasındaki Nüfus Gelişimi

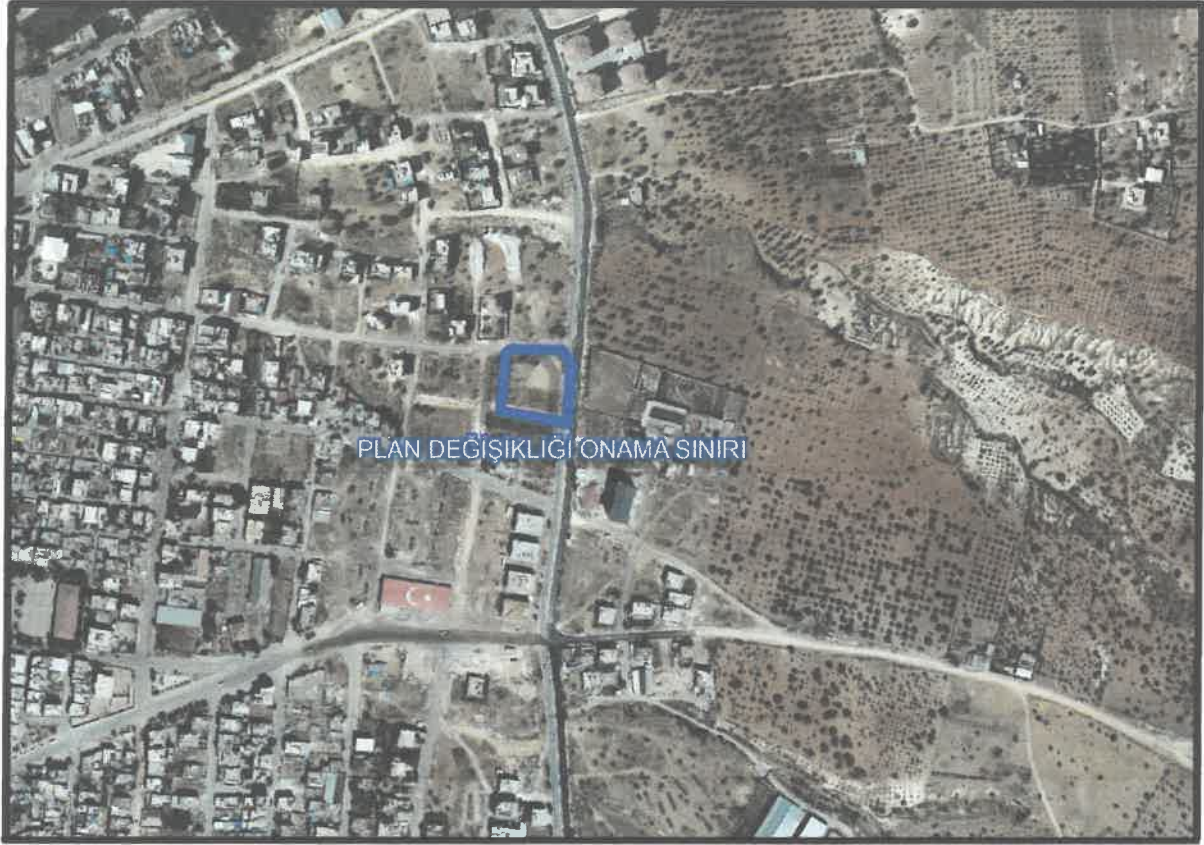
Kentin temel verileri içerisinde en önemli unsurlardan birisi de Gaziantep Uluslararası Havalimanıdır. Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde ve kentin merkez yerleşiminin hemen komşuluğunda yer alan Havalimanı 2021 yılında yenilenmiş ve terminal binası 24 bin 949 metrekareden 72 bin 593 metrekareye çıkarılmış, 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 ilçesi merkez mahallelerinden olan Bulduk Mahallesi içerisinde yer almakta olup, yaklaşık alan büyüklüğü 2.750 m²'dir. Kent merkezine dek ulaşan ve imar planında 15 metre olarak planlanmış olan Ulubatlı Caddesi ile yine imar planında 20 metre olarak işlenen Sardunya caddesinin oluşturduğu kavşağın güneybatı cephesinde konumlanmış olan planlama alanı 508 ada 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. Alan 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 hâlihazırda O39 A 01 D 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

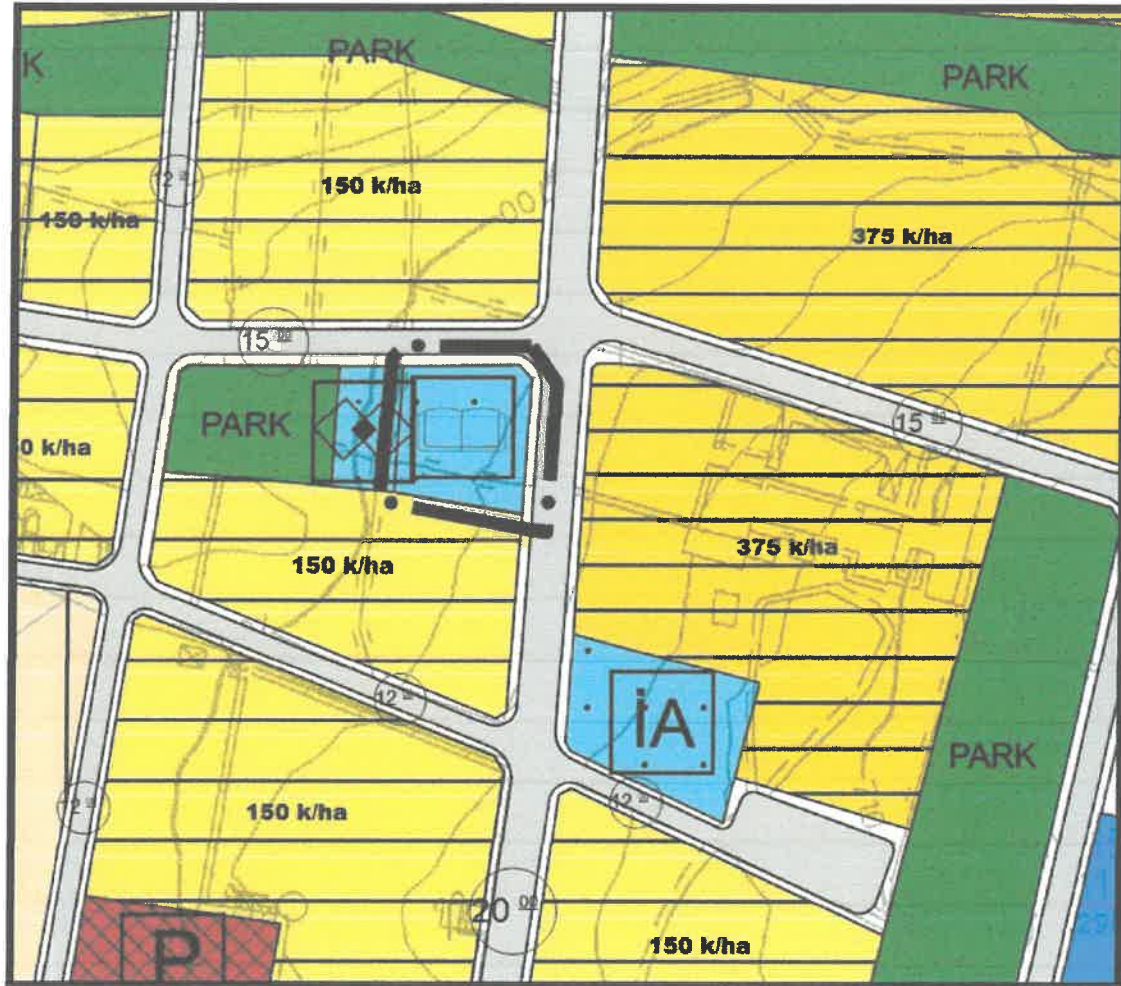
Oğuzeli ilçesi büyükşehir ilçe belediyesi statüsüne girdikten sonra gerek büyükşehir belediyesi gerek ilçe belediyesi gerekse de bunlar aracılığı ile diğer kamu kurumlarının yatırımlarının gerçekleştiği bir yerleşme haline gelmiştir. Öte yandan 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak 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.

Gerek konut gerekse de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı kent merkezi ve çeperlerinde kentsel sosyal ve teknik altyapı hizmetleri yönünden ilave alanlar oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan kentin merkez mahallelerinden olan ve yeni gelişen konut bölgelerinin ağırlıkta olduğu Bulduk mahallesinin kuzey doğu kesimlerinde özellikle okul öncesi eğitim altyapısı için alanlar oluşturulması gerekmiştir.

Bu gereklilik doğrultusunda Oğuzeli ilçesi Bulduk Mahallesinde yer alan mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait olan 508 Ada 2 ve özel mülkiyete konu olan 1 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 Bulduk Mahallesi 508 ada 1 ve 2 parseller üzerinde yer almaktadır. Mer'i Nazım İmar planında 508 ada 2 parsel sosyal tesis, 1 parsel ise kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil 7. Plan Değişikliğine Ait Kadastral Durum

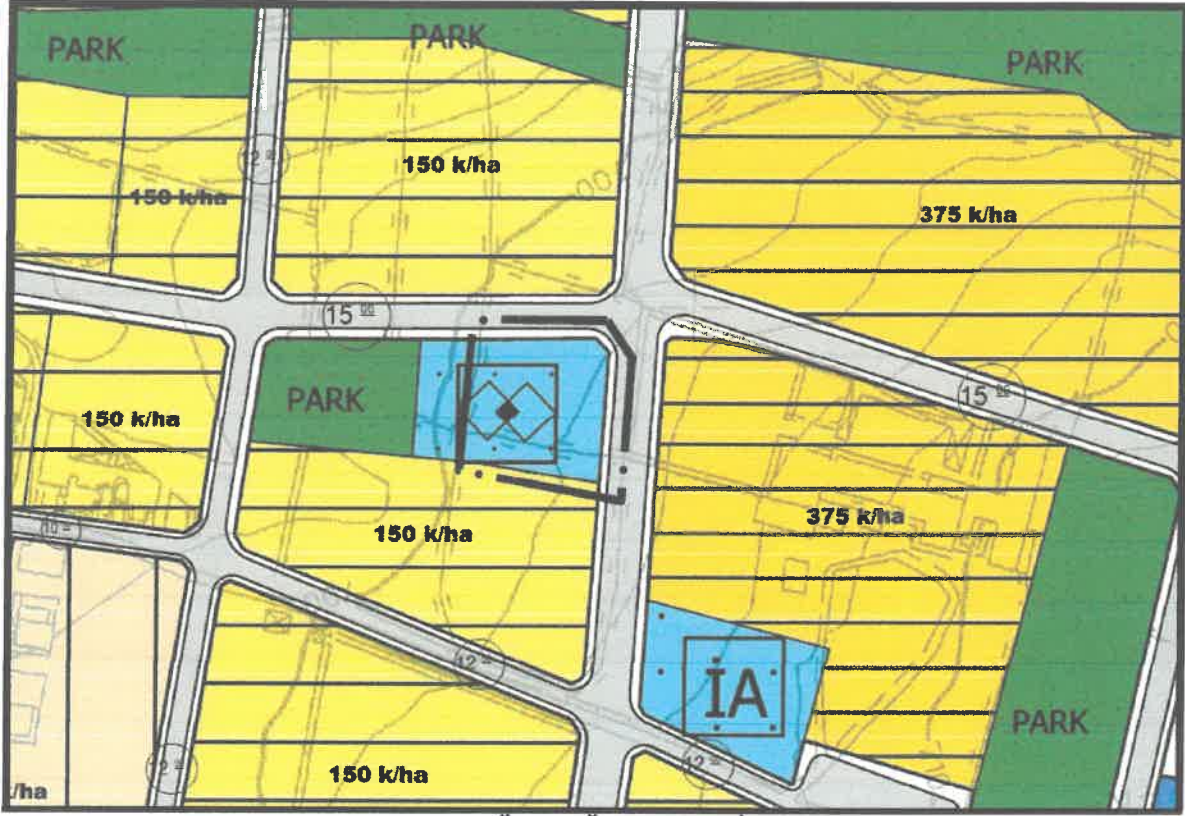
3.2. PLAN KARARLARI

Oğuzeli İlçesi, Bulduk Mahallesi içerisinde yer alan ve kent merkezinin kuzeybatı kesiminde yer alan planlama alanının içerisinde yer aldığı kesim yeni gelişmekte olan bir konut bölgesi özelliği göstermektedir. Alanın bu niteliği bu kesimlerde kentsel sosyal donatı ihtiyaçlarının ivedilikle giderilmesi gerekliliği doğurmuştur. Bu doğrultuda Oğuzeli Belediyesi mülkiyet sorunu bulunmayan ve hızlı biçimde hayata geçirebileceği alanlar üzerinde kentsel sosyal donatı hizmetlerini sunmayı hedeflemiştir. Bu kapsamda ilk olarak mülkiyeti kendisine ait olan imar parseli olarak tescilli 508 ada 1 parsel değerlendirmeye alınmıştır. Bu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Sosyal Tesis Alanı (Anaokulu) olarak plana konu edilmiştir. Ancak parselin 736 metrekare olan yüzölçümü nitelikli bir eğitim tesisinin yapılabilmesi için yeterli değildir. Bununla birlikte söz konusu bu parselin doğu komşuluğunda yer alan ve kültürel tesis alanı olarak planlanmış olan 508 ada 2 parselin ise imar planına göre ihdasa konu olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu ihdas alanı 283 metrekaredir. Bu tespit doğrultusunda ihdasa konu olan alan kadar anaokulu alt başlığı ile plana konu edilmiş olan sosyal tesis alanının 508 ada 2 parseli kapsayacak şekilde genişletilmesi uygun bulunmuştur. Alandaki mülkiyet değişiminin ise imar planı süreçlerinin tamamlanması ile birlikte imar uygulaması yolu ile çözüleceği ve böylece yaklaşık 1000 metrekarelik yüzölçümüne sahip bir anaokulu alanı oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda Bulduk Mahallesi'ndeki kentsel sosyal teknik altyapı eksikliğini gidermek amacıyla Oğuzeli Belediyesi mülkiyetinde bulunan 508 ada 1 ve özel mülkiyette bulunan 2 Parselde yeniden düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme kapsamında Mer'i İmar Planında mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait

olan ve sosyal tesis olarak plana konu edilmiş 508 ada 1 parsel ile özel mülkiyette bulunan ve kültürel tesis olarak plana konu edilmiş 2 parsel bütüncül olarak sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

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.

**GAZİANTEP İLİ OĞUZELİ İLÇESİ BULDUK
MAHALLESİ 508 ADA 1-2 PARSELLER NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



**MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Cadde
No: 2/6 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. No: 622 055 7050
Tic. Sic. No: 0-8-5552-50000015
Tel: 0312 415 8717-Fax: 0312 466 5000

Ahmet KAYA
Şehir Plancısı
Dip.No:05 - C.Ş. No:54