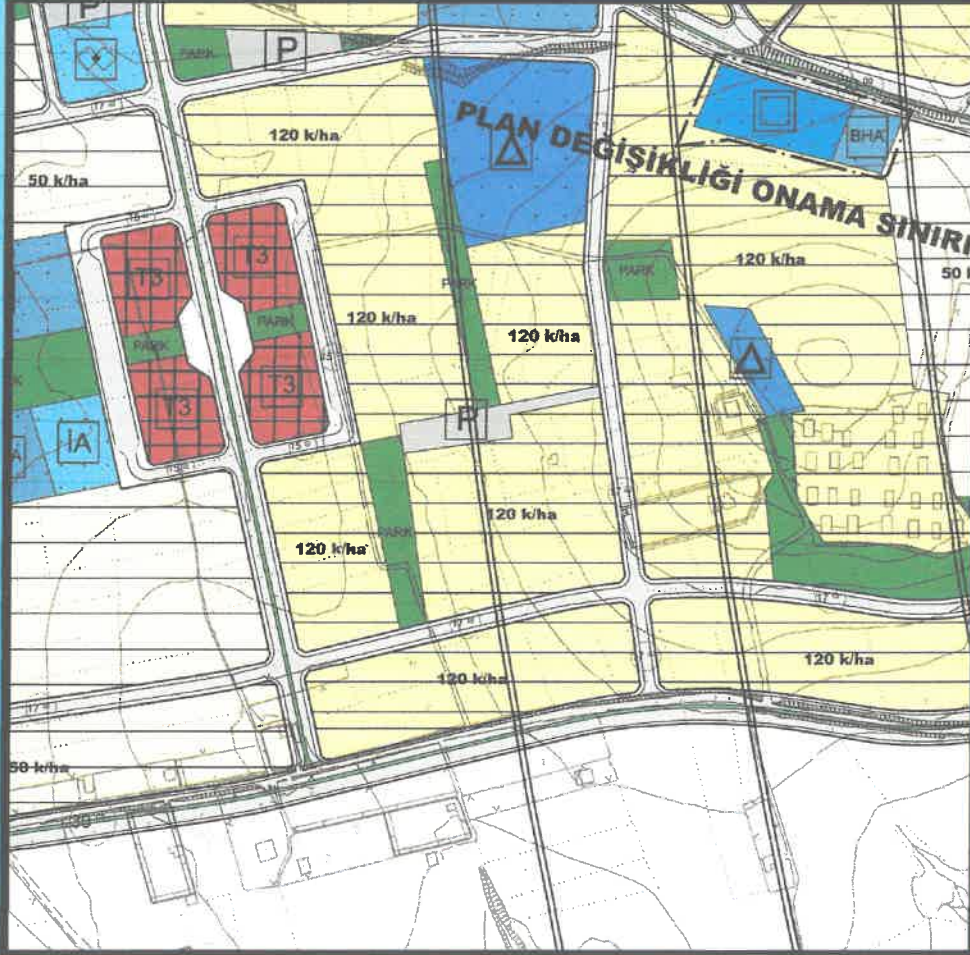


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
ŞAHİNBAY MAHALLESİ 608 ADA 4 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

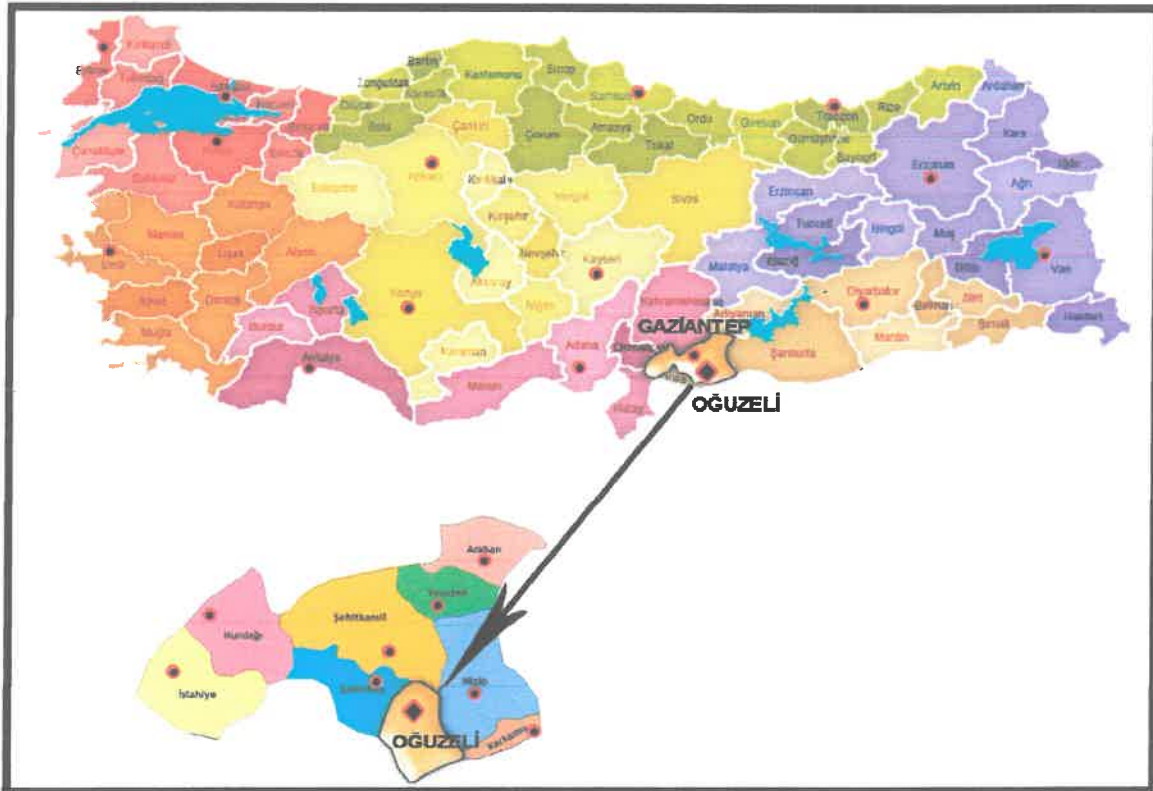


ARALIK - 2024

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
ŞAHİNBEY MAHALLESİ 608 ADA 4 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM 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 sulu tarıma konu edilmiştir. Son derece düz bir arazi plastigine 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.

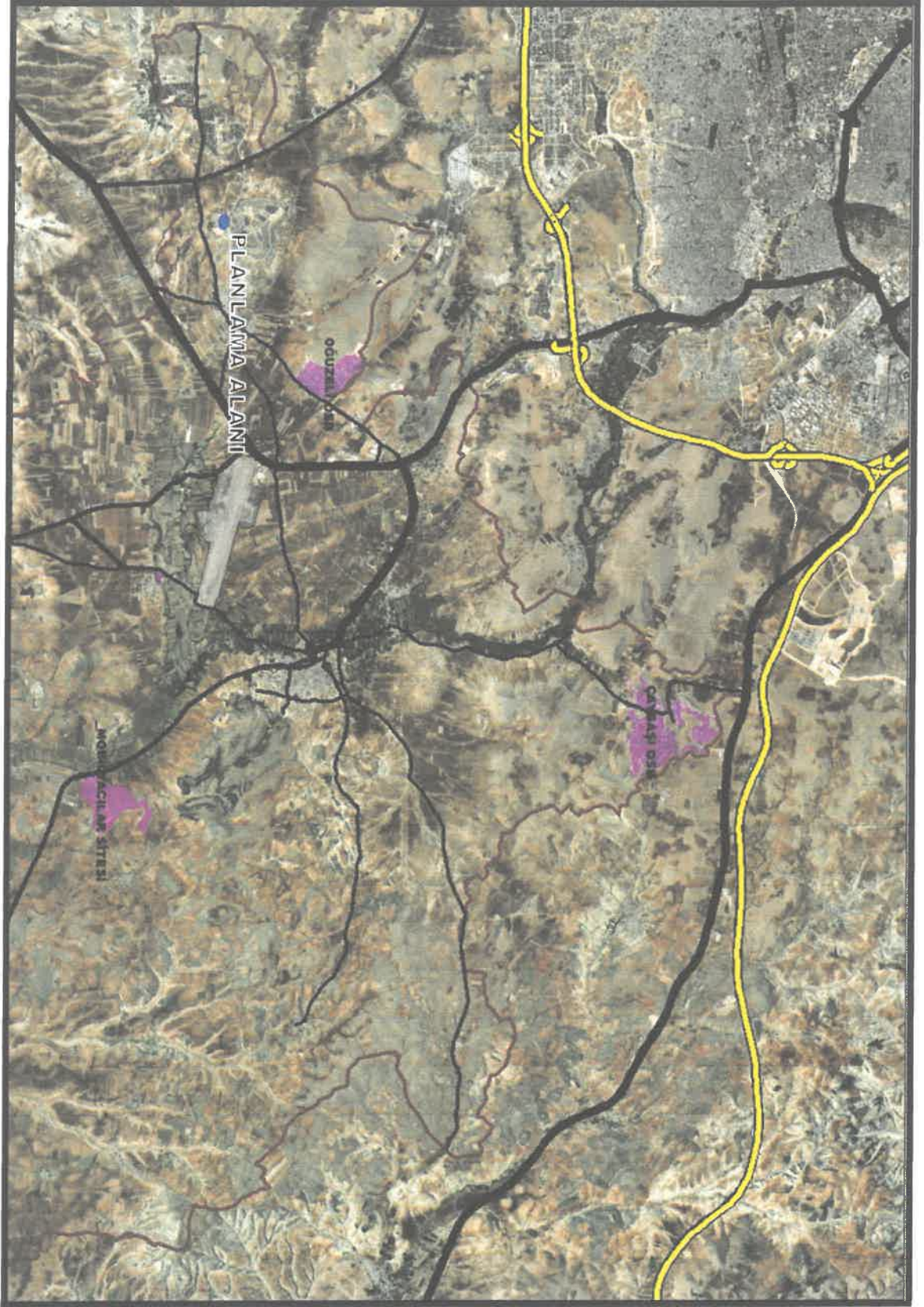
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km ² [7]	Yoğunluk
Araban	32 933	33 196	263	0.80	49	592	56
İslahiye	67 650	64 013	-3.637	-5,53	71	865	74
Karkamış	9 379	10 265	886	9.03	39	298	34
Nizip	148.386	150.037	1 651	1.11	110	944	159
Nurdağı	41.322	39 465	-1 857	-4.60	48	697	57
Oğuzeli	33.397	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	2.154.051	2.164.134	10.083	0.47	781	6.803	318

Şekil 3. Oğuzeli İlçesinin Gaziantep İlçeleri Arasındaki Nüfus Gelişimi

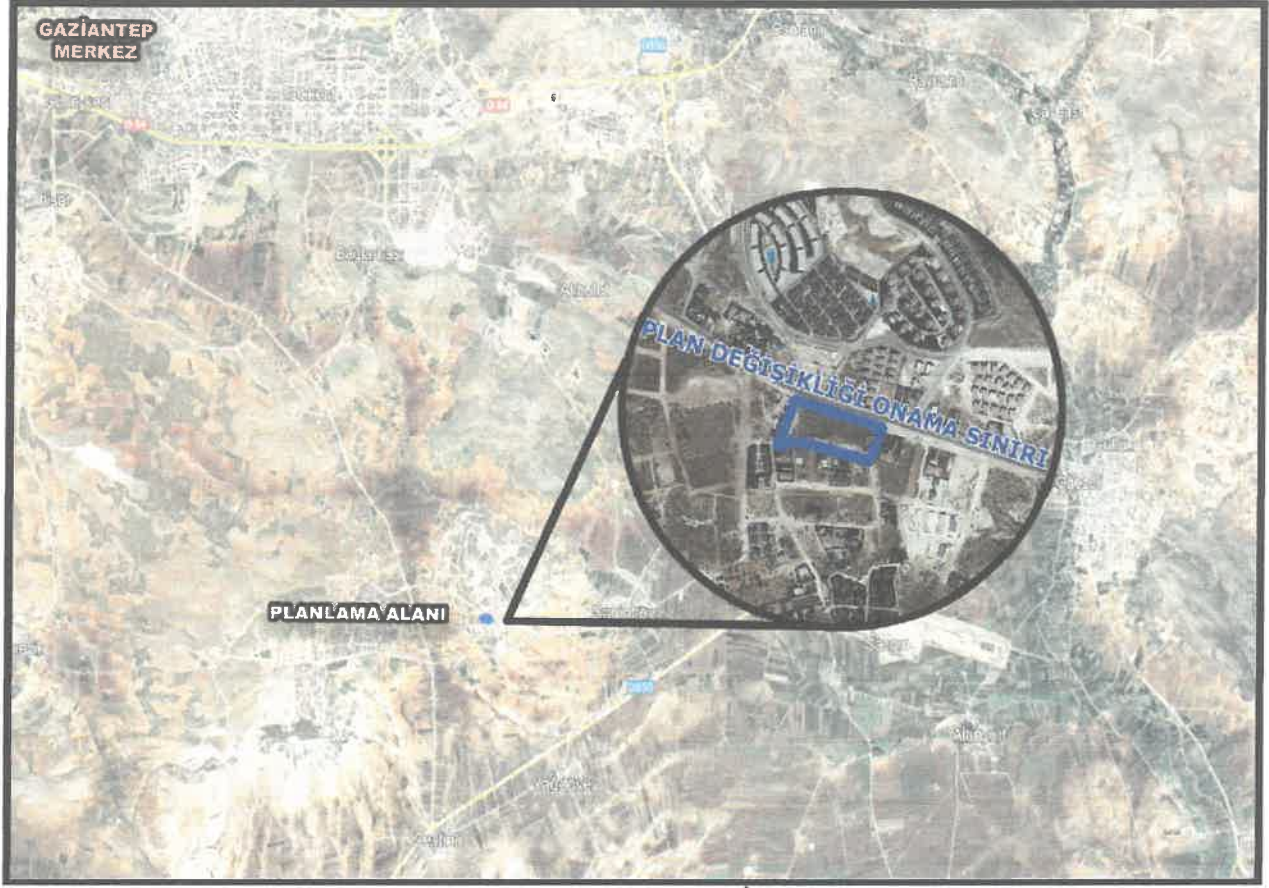
Kentin temel verileri içerisinde en önemli unsurlardan birisi de Gaziantep Uluslararası Havalimanıdır. Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde ve kentin merkez yerleşiminin hemen komşuluğunda yer alan Havalimanı 2021 yılında yenilenmiş ve terminal binası 24 bin 949 metrekareden 72 bin 593 metrekareye çıkarılmış, 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 ilçesinin batı yönünde yer alan Şahinbey mahallesi içerisinde yer almaktadır. Oğuzeli – Kilis Yolu bağlantısı olan ve Bozdağ bölgesinin ana ulaşım aksı olan 30 metrelik ana yolun güney cephesinde konumlanmıştır. Alanın çevresinde müstakil konut odaklı bir gelişme deseni bulunmaktadır. Nazım plan değişikliğine konu olan alan 1/5000 ölçekli hâlihazırda O38B08B Paftasında bulunmaktadır. Alanın konumu, uzak-yakın çevre ilişkileri ve uydu görüntüsüne ait şekiller aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 4. Genel Alan Konumu



Şekil 5. Yakın-Uzak Çevre İlişkisi



Şekil 6. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

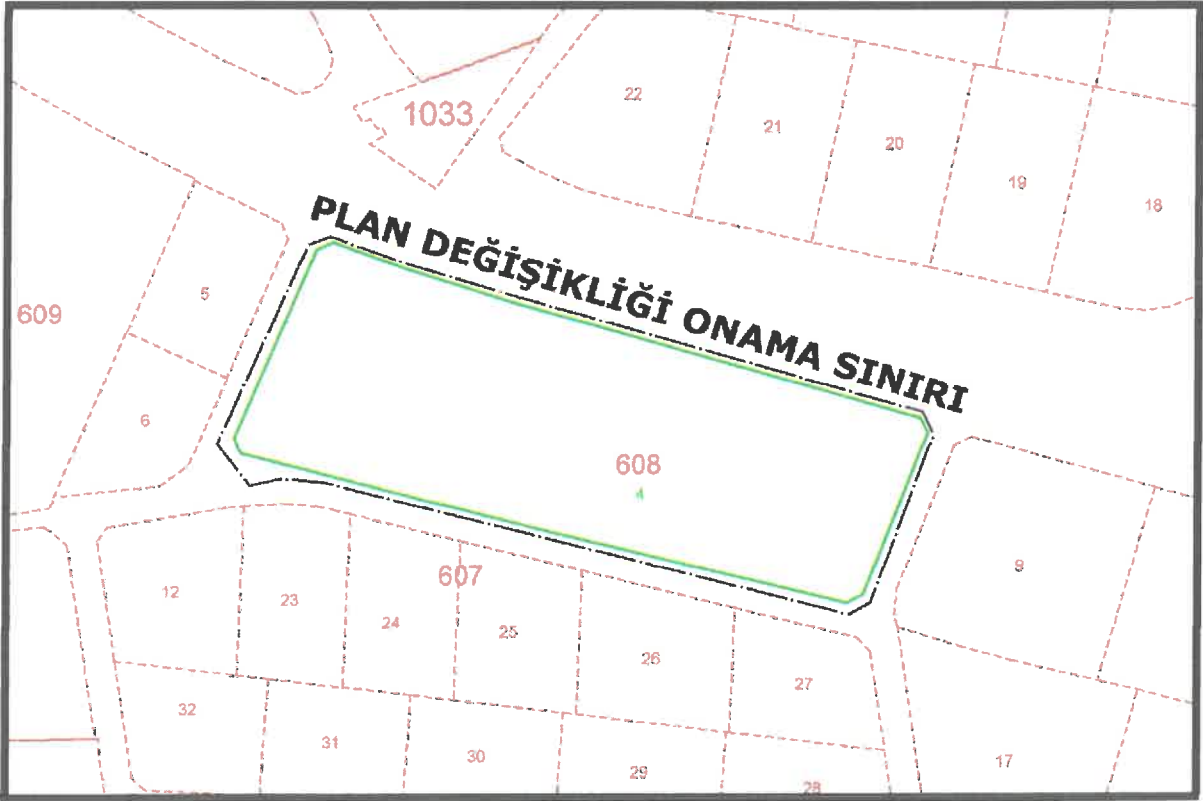
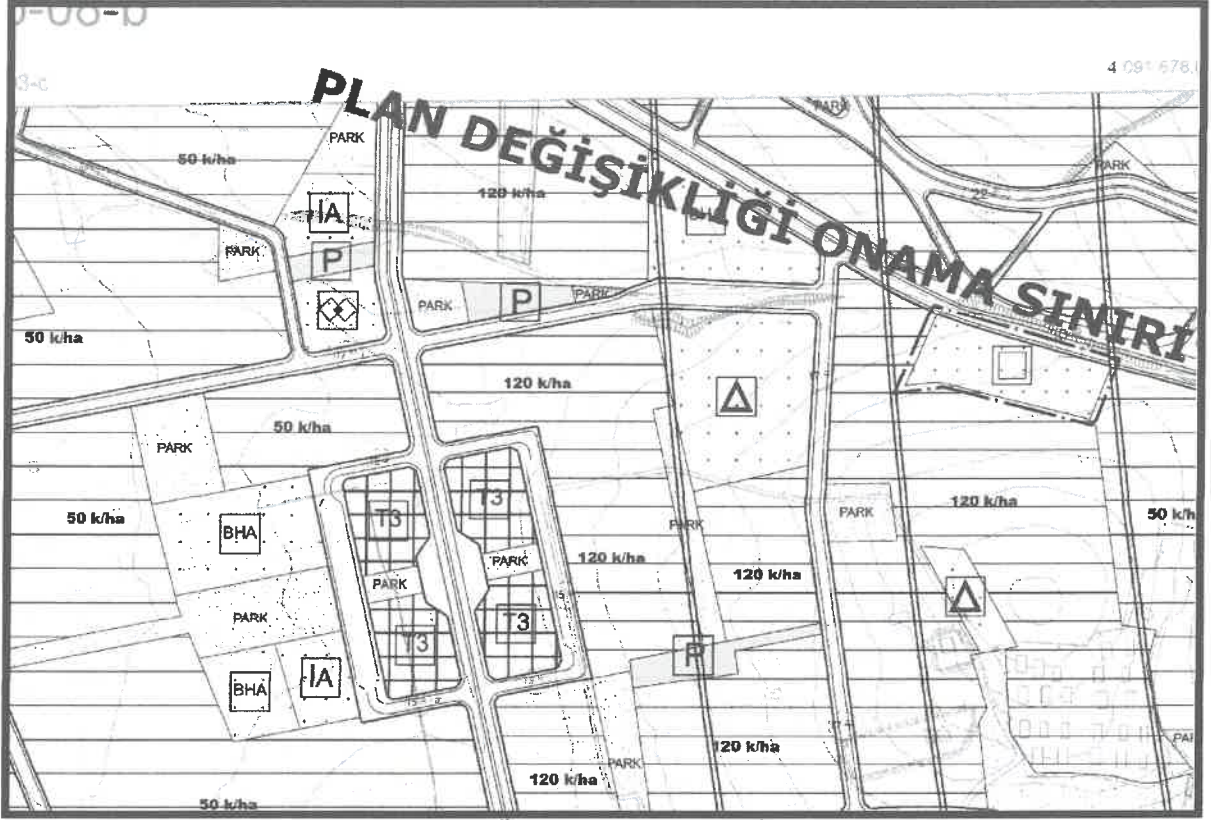
Oğuzeli ilçesi büyükşehir ilçe belediyesi statüsüne girdikten sonra gerek büyükşehir belediyesi gerek ilçe belediyesi gerekse de bunlar aracılığı ile diğer kamu kurumlarının yatırımlarının gerçekleştiği bir yerleşme haline gelmiştir. Öte yandan 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak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

İlçe merkezinde görülen bu hareketlilik merkezi fonksiyonların yoğunlaşmasına yol açmıştır. Bu bağlamda merkezde bulunan konut-lojman odaklı kamusal kullanım alanlarının merkezin göstermiş olduğu ticari ve hizmet eksenli yoğunlaşmadan soyutlanarak desantralize edilmesi kentsel gelişmenin doğal bir sonucudur. Bu kapsamda kent merkezinde yer alan ve kaymakamlık evi olarak kullanılan resmi kurum alanının kentin konut odaklı kesimlerine taşınması amacıyla Oğuzeli Belediyesince çalışmalar yürütülmüştür. Bunun sonucunda kentin yeni gelişme bölgesi olan Şahinbey Mahallesi Bozdağ toplu konut alanı yakınlığında mülkiyet sorununun da imar uygulamaları ile çözülebileceği 608 ada 4 parselde yer seçimi yapılmıştır. Bu kapsamda gerek kent merkezindeki konut-lojman odaklı kamusal alanların desantralize edilmesi, gerek taşınan alanda arsa maliyetinin bulunmaması gerekse de Şahinbey yeni gelişme bölgesinin cazibesinin artırılması amacıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu gereklilik doğrultusunda Oğuzeli ilçesi Şahinbey Mahallesinde kamu-özel hisseli mülkiyete konu olan 608 ada 4 parsel üzerinde öncelikle kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda bir nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.1. MEVCUT İMAR PLANI VE KADASTRAL DURUM

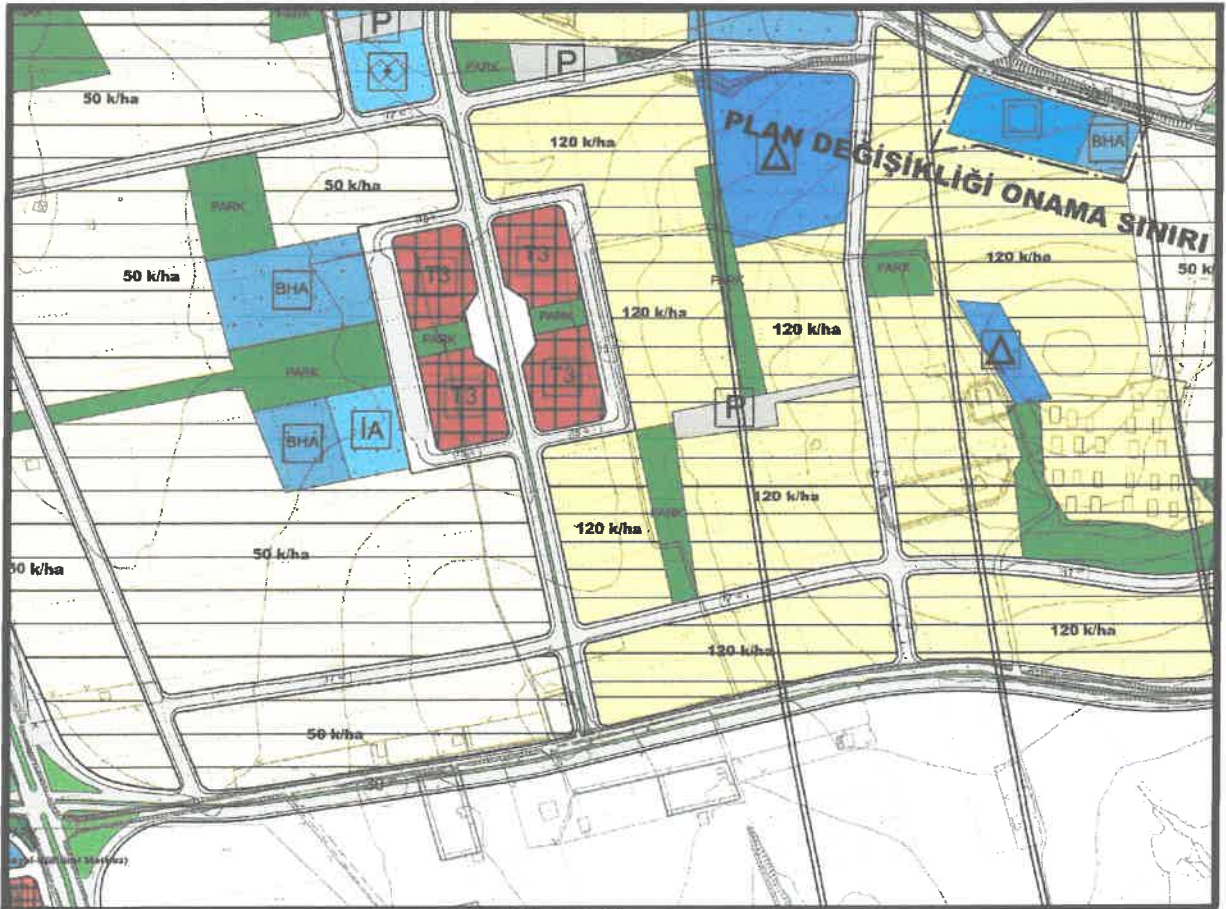
Plan değişikliğine konu olan 608 ada 4 parsel Şahinbey Mahallesinde yer almaktadır. Mer'i Nazım İmar planında sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır. Değişikliğe konu bölgedeki parsel kamu-özel hisseli mülkiyete sahiptir.



3.2. PLAN KARARLARI

Oğuzeli Belediyesince kent merkezinde yer alan kaymakam evi olarak kullanılan resmi kurum alanının merkez dışına taşınması kapsamında yer seçimi yapılan 608 ada 4 parsel Mer'i Nazım İmar Planında sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin içerisinde kamuya ait hisselerin olması ve imar uygulamaları ile arsanın bedelsiz elde edilecek olması yer seçimi açısından önemli bir faktördür. Bu bağlamda Mer'i imar planında 7780 m² alana sahip olan Sağlık Tesisi alanının 2000 m²'si içerisinde Kaymakamlık Evi yapılması koşuluyla Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca Sağlık Tesisi Alanının yer aldığı 608 ada 4 parsel ile plan cephe hatları arasında parselin batı ucunda uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin tescilli imar parseli olması nedeniyle ilave terk veya ihdas durumunun oluşturulması planın uygulama imkân ve kabiliyetini kısıtlayacağı ortadadır. Bu nedenle plan cephe hatları tescilli imar parseli hatlarına göre yeniden düzenlenmiştir.

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



Şekil 9. 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.

ANKI KAYA
Şehir Plancısı
Dip.No:08 / Oda No:1015



MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Cadde
No: 2/8 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. No: 622 055 7260
Mersis No: 0-6220-5872-60000016
Tel: 0312 466 87 37-Fax: 0312 466 87 38