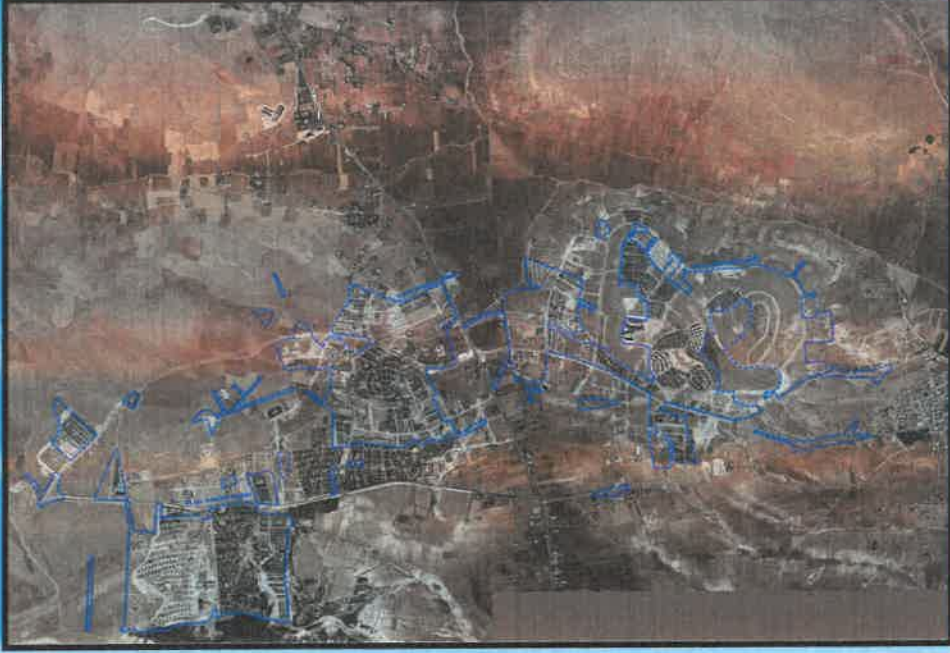
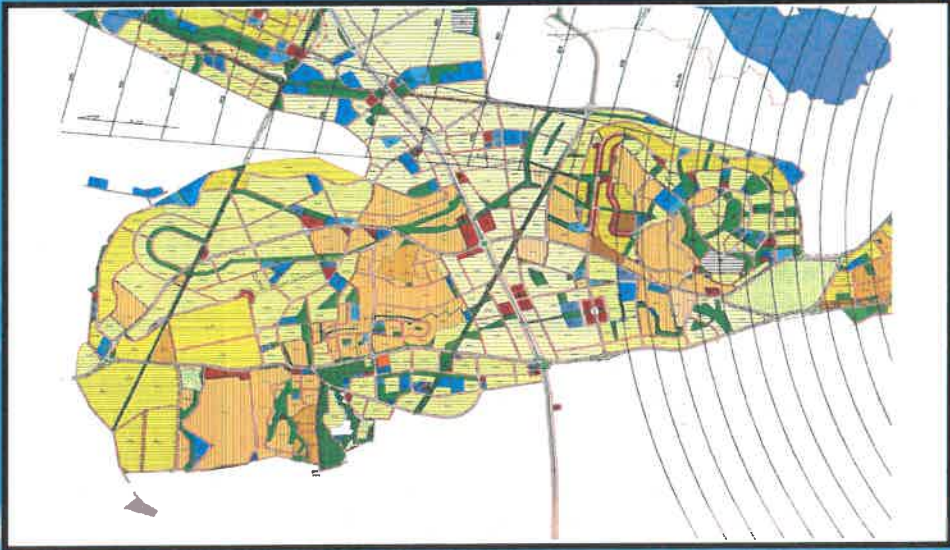


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAZİANTEP İLİ OĞUZELİ İLÇESİ MİMARŞİNAN VE
SAHİNBEY MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
NAZİM İMAR PLANI



HAZİRAN-2025

GAZİANTEP İLİ OĞUZELİ İLÇESİ
MİMARŞİNAN VE ŞAHİNBEY MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

GİRİŞ.....	4
İ. REVİZYON GEREKÇELERİ.....	4
ii. AMAÇ	8
iii. DAYANAK.....	8
iv. KAPSAM.....	9
1. ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
1.1. YÖNETİMSEL YAPI ve ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	9
1.2. Gelişmişlik Düzeyi ve Kentsel Kademelenmedeki Yeri.....	14
1.3. Ulaşım	15
1.4. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI.....	19
1.4.1. İklim Yapısı	20
1.4.3. Topografik Yapı.....	23
1.5. BÖLGEDEKİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI – YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR	29
1.6. Demografik Yapı	30
1.7. EKONOMİK YAPI	36
1.7.1. Tarım Sektörü	36
1.7.2. Sanayi Sektörü	37
1.7.3. Hizmetler Sektörü	40
1.7.4. Turizm Sektörü	42
1.8. SOSYAL YAPI	44
2. SENTEZ ve DEĞERLENDİRME	46
3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI	47
3.3. PLAN KARARLARI.....	47
3. PLAN NOTLARI.....	60

Sekiller Listesi

Şekil 1. Planlama Alanı Kapsamı.....	9
Şekil 2. Oğuzeli İlçesinin Ülke ve Kent İçindeki Konumu.....	11
Şekil 3. İlçe ve Mahalle Sınırları.....	12
Şekil 4. Gaziantep İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi.....	15
Şekil 5. Gaziantep – Oğuzeli İlçesinin Karayolu Ağındaki Yeri.....	17
Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Yapısı.....	18
Şekil 7. Oğuzeli İlçesi Mevcut ve Planlanan Ulaşım Altyapısı.....	19
Şekil 8. İklim Haritası.....	20
Şekil 9. Sıcaklık Haritası.....	21
Şekil 10. Yağış Haritası	22
Şekil 11. Oğuzeli İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü.....	23
Şekil 12. Oğuzeli İlçe Bütünü Yükselti Haritası	24
Şekil 13. Planlama Alanı Yükselti Analizi	25
Şekil 14. Oğuzeli İlçe Bütünü Eğim Analizi.....	26
Şekil 15. Planlama Alanı Eğim Analizi	27
Şekil 16. Oğuzeli İlçe Bütünü Bakı Analizi.....	28
Şekil 17. Planlama Alanı Bakı Analizi	29
Şekil 18. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri.....	29
Şekil 19. Planlama Alanı Mer'i Nazım İmar Planı.....	30
Şekil 20. 2010-2023 Yılları Arası Gaziantep İlçeleri Nüfus Büyüklükleri.....	31
Şekil 21. Gaziantep İlçeleri Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı.....	32
Şekil 22. Oğuzeli İlçesi Kent-Kır Nüfus Büyüklükleri.....	33
Şekil 23. Oğuzeli İlçesi Mahalle Nüfus Yoğunlukları.....	34
Şekil 24. Oğuzeli İlçesi 2023 Yılına Ait Yaş Grupları Dağılımı.....	35
Şekil 25. Oğuzeli İlçesi 2023 Yılına Ait Aktif ve Bağımlı Nüfus Dağılımı	36
Şekil 26. Oğuzeli İlçesi Toplam Arazisi İçerisinde Tarım Arazilerinin Durumu.....	37
Şekil 27. Oğuzeli İlçesi Sanayi Alanları Konumu.....	39
Şekil 28. Hizmetler Sektörü Şeması	40
Şekil 29. Revizyon Nazım İmar Planı Şeması	60

Tablolar Listesi

Tablo 1. Oğuzeli İlçesi Mahalleleri.....	13
Tablo 2. Gaziantep ve Oğuzeli Yerleşimlerinin Nüfus Gelişimi (2007 – 2023).....	31
Tablo 3. Mimar Sinan Ve Şahinbey Mahalleleri Mer'i ve Revizyon Nazım İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı.....	53

GİRİŞ

Oğuzeli İlçesi Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri mer'î nazım imar planı 2011 yılında Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planın yürürlükte olduğu süreçte muhtelif zamanlarda kısmi revizyonlar ve plan değişiklikleri yapılmış ve nazım plan bugünkü nihai halini almıştır. Gelineen noktada plan ana kararlarını etkileyecek biçimde yasal, yönetsel ve mekânsal koşullar kapsamında yeni durumlar ortaya çıkmıştır. Bu yeni koşulların belirlediği çerçevenin Nazım Planın ana kararlarını kökten değiştirilmesine neden olan etkileri planın bütüncül olarak revize edilmesini gerekli kılmıştır.

İ. REVİZYON GEREKÇELERİ

Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri mer'î nazım planının plan ana kararlarını değiştirici etkileri ortaya koyan koşullar ana başlıklar olarak şu şekilde sıralanmıştır.

1. Planların Kademeli Birliktelik İlkesi Kapsamındaki Farklılaşan Unsurlar

Nazım İmar Planları ile uygulama imar planları hukuk normları çerçevesinde ölçeklerinin gerektirdiği kararlar bakımından birbirleri ile uyumlu olmak durumundadır. Bu uyumlulukta ise Nazım imar planı plan hiyerarşisine göre uygulama imar planının üst ölçekli planı olarak imar mevzuatında yer almaktadır. Bu bakımdan uygulama imar planlarında nazım plana aykırı kararların üretilmesi mümkün değildir. Planların kademeli birliktelik ilkesi kavramı ile hukuk normları arasında yer alan bu durum Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri mer'î imar planları arasında yıllar içerisinde birbirinden bağımsız olarak yapılan revizyon veya değişiklikler sonucu oldukça bozulmuştur. Özellikle Şahinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Bozdağ mevki olarak bilinen kesimde planların birbiri ile uyumu neredeyse tümüyle ortadan kalkmıştır. Hatta öyle ki mer'î uygulama imar planına göre ruhsatlandırılmış, yapımı bitmiş, iskânını almış konut sitelerinin bulunduğu kesimler nazım imar planında eğitim, sosyal tesis veya kültürel tesis gibi kentsel sosyal donatı kararlarına konu edilmiştir. Benzer biçimde bu kez de Nazım imar planında 10 metre en kesitinde planlanmış yolun uygulama imar planında 15 metre olarak plana konu edildiği, ulaşım sisteminin ana omurgalarından olan taşıt yollarının nazım plan kararlarına konu edilmediği tespit edilmiştir.

Gerek fonksiyonlardaki gerekse de ulaşım sistemindeki bu farklılıkların planın birçok noktasında yer alması ve plan ana kararlarını etkilemesi nedenleriyle plan değişikliği marifeti ile giderilmesi mümkün değildir. Bu nedenle nazım ve uygulama imar planlarının planların kademeli birliktelik ilkesine göre düzenlenmesinin ancak genel bir revizyon ile mümkün olduğu ortadadır.

2. Mevcut Ruhsatlı Yapılı Çevre ve Hâlihazır Durum İle İlgili Düzenlemeler

Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri imar planları yaklaşık 15 yıldır yürürlükte olup, plan kararlarına göre önemli oranda ruhsatlı yapılaşmaya konu olarak gelişme gösteren bir bölgeyi kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanında yer alan yaklaşık 240 hektarlık bir bölge günümüz itibariyle yerleşik konut dokusuna sahiptir. Toplam alanı 1030 hektar olan planlama alanının neredeyse %24'üne denk gelen bu kesim artık imar planı kararlarına göre teşekkül etmiş ruhsatlı ve iskânlı bir yerleşik kentsel doku olma özelliğine sahiptir. Öte yandan mer'î nazım imar planında ise ancak 24 hektarlık bir alan yerleşik kentsel doku olarak plan kararlarına konu edilmiştir. İmar mevzuatında;

“Gelişme (inkışaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı,

Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı”

Olarak tanımlanmıştır. Gerek İmar Kanununda, gerekse de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde bir bölgenin gelişme veya yerleşik olması durumuna göre farklı uygulama hükümleri düzenlenmiştir. Bu nedenle mevcut yapılı çevrenin doğru bir şekilde plan kararlarına konu edilmesi her şeyden önce imar mevzuatında belirlenen hükümlerin sağlıklı biçimde uygulanması adına son derece önemlidir. Öte yandan anılan bölgenin imar planlarına bakıldığında sanki bölgenin henüz hiç yapılaşmaya konu olmamış tümüyle gelişme bölgesi olduğu algısı ortaya çıkmaktadır. Hâlbuki bölgenin %24'üne denk gelen kısmı artık kentsel yapılı çevreden oluşmaktadır.

Bununla birlikte yıllar içerisinde yapılan kısmi revizyonlarda da bu durum göz ardı edilmiş ve mevcut kentsel yapının plan kararlarına aktarılması ihmal edilmiştir. Hatta bu revizyonlarda alanın yerleşik olma durumu dikkate alınmadığı için yapılı çevreler üzerinde farklı plan kararları üretilmiştir. Bu bakımdan planlama alanında plan kararlarının gelişme – yerleşik alanlar yönünden yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Öte yandan Şahinbey Mahallesi içinde kalan ve planlama alanının Oğuzeli İlçe merkezi ve Havaalanı yolu ile bağlantısını sağlayan ana yol akslarında fiili durum ve kadastral hatlar ile plan kararları arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Her ikisi de 30 metrelik ana yol niteliğinde olan ulaşım aksları gerek mevcut yolun gerekse de kadastral yolun çok dışında planlanmıştır. Bu nedenle yolun bir yönünde terk diğer yönünde ise ihdasa yol açacak kararlar ortaya çıkmıştır. Ayrıca her iki yolun bağlandığı kavşakların trafik akışına ve yol

kademelenmesine uygun geometrilerde yeniden düzenlenmesi de gerekmektedir. Bununla birlikte planlama alanının Şahinbey kesiminde güney sınırını oluşturan 30 metrelik yol ile kuzey – güney akslı aynı mahalle içinde planlanmış olan 25 metrelik yolun bağlandığı noktada herhangi bir kavşak düzenlemesi yapılmamıştır. Ana yol akslarının bağlantı noktasındaki bu durum ulaşım kurgusunun sağlıklı çalışmasına aykırılık teşkil etmektedir. Bu nedenle söz konusu bağlantı noktasında bir kavşak planlanması gerekmektedir.

Yukarıda sıralanan düzenlemelerin planlama alanının tamamında yer alması ve plan ana kararlarını değiştirici etkisi olması nedeniyle ancak genel bir plan revizyonu ile mümkün olabileceği açıktır.

3. İmar Uygulamaları Kapsamında Ortaya Çıkan Düzenlemeler

Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri planlarının onama sürecinden sonra alanın çok büyük kesiminde 15, 16 veya 18. Madde uygulamaları marifeti ile kadastral parsellerden imar parsellerine geçişi sağlayan parselasyonlar ile arsa ve arazi düzenlemeleri yapılmıştır. Bu kapsamda 1030 hektarlık planlama alanının %92'sine denk gelen yaklaşık 950 hektar alanda imar uygulamalarının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Bu düzenlemelerden bir kısmı 18. Madde uygulaması ile yapılmış iken ağırlıklı kısmı ise 15. ve 16. Maddelerde belirlenmiş olan usuller çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Geline nokta imar uygulamasına konu edilmemiş 80 hektarlık kesimin Şahinbey Mahallesinin güneybatı kısmındaki 35 hektarlık alan haricinde kalan kısmı imar uygulamaları tamamlanmış bölgelerin arasında kalmaktadır. Bu alanlar bir düzenleme bölgesi oluşturulabilecek şekilde bütüncüllükten yoksundur. Bu şekilde oluşan söz konusu bölgelerde DOP oranları ise oldukça yüksek olmakla birlikte bazı parsellerin tümüyle başka alanlara taşınarak hisseli parsel oluşumuna yol açacak plan şeması yer almaktadır. Planın bu kesimlerinde uygulama imkân ve kabiliyeti son derece düşüktür. Ayrıca kırsal yapıdan kentsel yapıya geçiş sürecinde olan bölgede kullanıcıların sosyolojik olarak topraklarına olan aidiyet duygusunun da güçlü olduğu göz önüne alındığında plan kararlarının bu şekliyle uygulanmasının kişiler üzerinde ciddi olumsuz yankıları da olacağı çok açıktır. Bu nedenle yüksek DOP oranına sahip kesimlerde yasal oran olan %45'e göre yeniden düzenlemeler yapılması ve kullanıcıların kadimden beri kullana geldiği ve aidiyet duygusu ile bağlı olduğu arazileri üzerinde hiç değilse konut yapılabilecek en küçük yüz ölçüme sahip arsa sahibi olmaları da olabildiğince sağlanmalıdır. Bu kapsamda bu niteliğe sahip özellikle Şahinbey Mahallesi sınırları içerisinde belirli bölgelerde uygulanabilir bir plan elde edebilecek şemalar oluşturulmuştur.

Öte yandan gerek uygulama imar planında ve buradan kaynaklı olarak gerekse de nazım imar planında tescil edilmiş imar parseli hatları ile plan cephe hatları arasında önemli mesafelerde sapmaların olduğu tespit edilmiştir. Bu sapmalar belirli bölgelerde planın uygulama sürecinde göz ardı edilebilecek 1 – 2 metrelik hata payının da üzerindedir. Bu durum planın uygulama sürecinde parsellere ilave terk veya ihdas durumunu ortaya çıkarıp, tescilli parsellerin tescilini bozarken yapılaşmış olanlarında ise kat mülkiyetine kadar gidecek uygulama sorunlarını beraberinde getirecektir. Bu bağlamda tescil edilmiş imar parselleri ile plan cephe hatları arasındaki sapmaların da parseller lehine düzenlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu bu yeni düzenlemelerin ise münferit plan değişiklikleri ile yapılma imkânı yoktur. Bu düzenlemeler ancak genel bir revizyon ile mümkündür.

4. Nazım İmar Planı Teknikleri Kapsamında Ortaya Çıkan Düzenlemeler

Mer'i nazım imar planının revizyonunun yapılmasını gerektiren bir başka durum ise plan gösterim teknikleri kapsamında yapılması gereken düzenlemelerdir. Mer'i Nazım planda özellikle Mimar Sinan Mahallesi ve Bozdağ mevkiinde çok eski mevzi imar planlarından gelen plan kararları korunmuştur. Ancak bu plan kararlarında nazım plan ölçeği gereği gösterilmesi planın yoğunluklarına dahi etki edecek ana yaya aksı (alle) niteliğinde olmayan yaya yolları gösterilmiştir. Plan hiyerarşisinde net ve brüt yoğunluk hesabında son derece önemli olan ve aslında uygulama imar planı detayının gerektirdiği yaya yollarının nazım planda yer alması her şeyden önce nazım planın nüfus kurgusunun hatalı olarak saptanmasına yol açacak bir faktördür. Zira yaya yolları ile tüm detay kullanımların nazım planda yer alması ile konut alanları zaten yaklaşık net alanlar olarak biçimlenmekte ve böylece brüt yoğunluk kavramından bahsetme imkânı ortadan kalkmaktadır.

Bununla birlikte yine imar mevzuatında yapılan değişikliklerden önce yol boyu ticaret kavramı ile belirlenen ve ticaret ile konutun bir arada kullanılabildiği plan dili yasal düzenlemeler ile fiziki plan kararı olmaktan çıkarılmış ve plan notları ile düzenlenen bir çerçeveye oturtulmuştur. Mevzuat değişikliğinden önce bu şekilde çizili plan belgelerine konu olan birlikte kullanım durumu artık ticaret – konut, ticaret – turizm – konut gibi karma kullanım alanları olarak gösterim tekniklerine konu edilmiştir. Şahinbey Mahallesi Bozdağ mevkiinde de buna benzer bir durum söz konusudur. Nazım planda çizili plan belgelerinde konut bölgelerinin yol cepheleri ticaret kullanımı ile gösterilmiş ancak bu alanların sadece ticaret olarak değil aslında konut ile ticaretin bir arada yer alacağı bölgeler olarak tasarlanmıştır. Öte yandan mer'i uygulama imar planında ise bu yol boyu ticaret kullanımı çizili plan belgelerinde hiç gösterilmemiştir. Bu durum bir yandan planların gösterim tekniklerine uygun olmama

durumunu doğururken bir yandan da nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında kullanım farklılığını ortaya çıkarmıştır.

Yukarıda sıralanan nedenlerle mer'î nazım imar planının gösterim tekniklerine uygun biçimde ve doğru plan kullanım bölgelerinin belirlenmesi amacıyla yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda olan alanların büyük yüzölçümlerine sahip olması plan kararlarının parçacıl tadilatlar ile yapılma imkanını ortadan kaldırmış ve etkileşim içinde olduğu alanlarla birlikte bütüncül olarak bir revizyon kapsamında yeniden düzenlenmesini gerektirmiştir.

İİ. AMAÇ

Revizyon Nazım İmar Planının amacı revizyon gerekçelerinde belirtilmiş olan problemlere çözümler üreterek yaşam kalitesi artmış, daha yaşanabilir planlı yaşam çevreleri sunan ve mekânsal, sosyal ve ekonomik eşitsizlik sorunlarının en aza indirildiği bir mekânsal yapıya ulaşmayı amaçlamaktadır. Bununla birlikte alt ölçekli planların daha uygulanabilir hale gelebilmesi açısından gerekli düzenlemelerin yapılması da planın amaçları arasında yer almaktadır.

İİİ. DAYANAK

Bu çalışmanın dayanağını temel olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile birlikte 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu oluşturmaktadır. Bu temel esaslar dışında aynı zamanda planlamanın yasal çerçevesini de oluşturan diğer yasal düzenlemeler ise şunlardır;

- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun
- 6831 Sayılı Orman Kanunu
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik
- Diğer İlgili Kanun ve Yönetmelikler

İV. KAPSAM

Oğuzeli ilçesi Mimar Sinan ve Şahinbey mahallelerinde yürürlükte olan nazım imar planı ile sınırları belirlenmiş olan yaklaşık 1100 hektarlık alan içerisinde 376 hektarlık kısım bu çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır (şekil 1). Bu çalışma ile birlikte herhangi bir ilave bir alan nazım plana dâhil edilmemiştir.



Şekil 1. Planlama Alanı Kapsamı

1. ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bu aşamada Oğuzeli İlçesi Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri mer'î nazım imar planının revizyonu kapsamında gerekli olduğu değerlendirilen tüm analizler yapılmıştır. Bu noktada planlama alanı ile kent bütününe birbiri ile ilişkili olarak incelenmesini gerektiren analizlerin birlikte yapılması, özel olarak planlama alanının araştırılmasına dayalı analizlerin ise salt alan özelinde yapılması yöntemi kullanılmıştır.

1.1. YÖNETİMSSEL YAPI VE ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

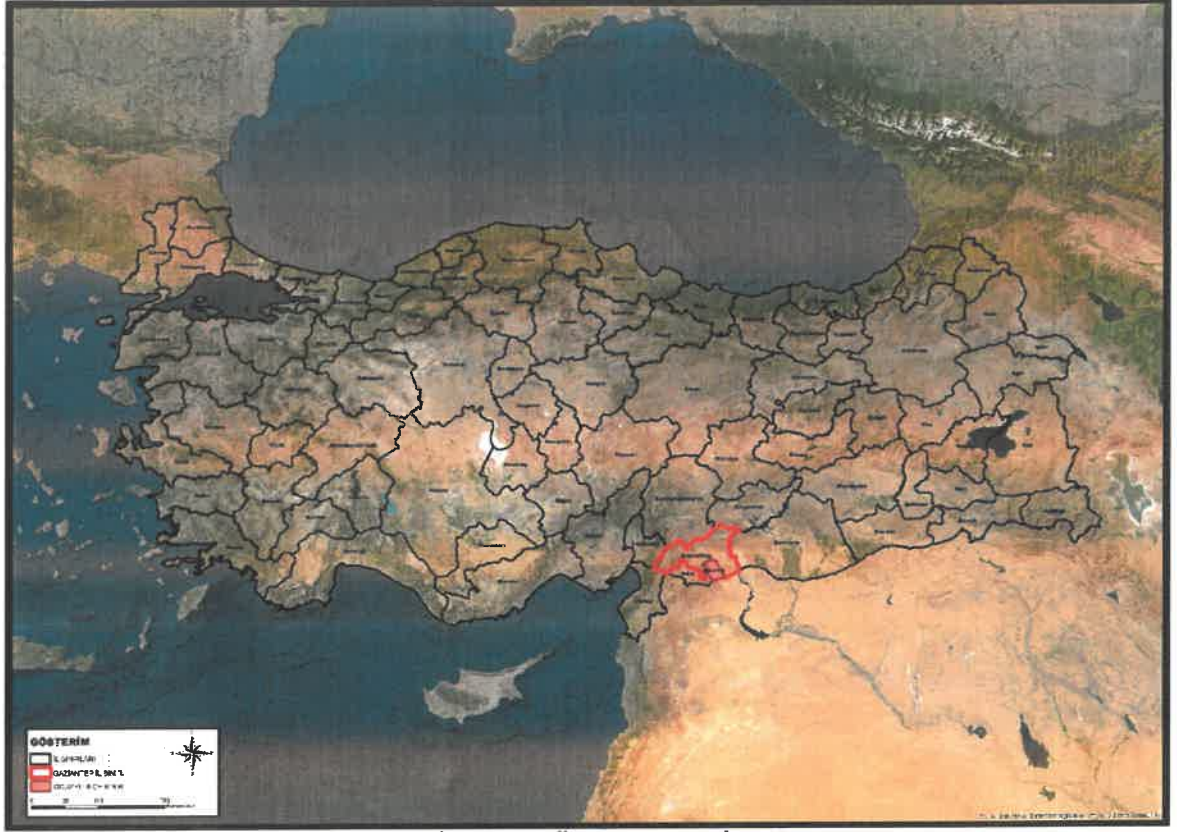
Planlama alanının yer aldığı Oğuzeli ilçesi Gaziantep'in güneydoğusunda il merkezine 17 Km uzaklıkta, 474 km² yüzölçümüne sahip, Suriye ile sınırı bulunan bir hudut yerleşmesidir. Oğuzeli'nin güneyinde Suriye, doğusunda Nizip ve Karkamış ilçeleri ve batısında ise Kilis ili Elbeyli ilçesi yer almaktadır. Oğuzeli, Gaziantep İlının 9 ilçesinden birisidir. Bunlar kentin merkez makro formunu oluşturan Şahinbey, Şehitkâmil, Oğuzeli ile Araban, İslâhiye,

Karkamış, Nizip, Nurdağı ve Yavuzeli ilçeleridir. Nüfus büyüklüğü açısından Oğuzeli bu ilçeler arasında altıncı sıradadır.

Oğuzeli yerleşimi 14 Şubat 1946 yılında ilçe statüsü kazanmıştır. Uzun yıllar Gaziantep İlının bir ilçesi olarak devam eden bu idari yapı 1995 yılında Kilis'in il olması ile alansal yönden değişikliğe uğramıştır. Bu yılda Oğuzeli'ne bağlı olan Elbeyli yerleşimi ile 23 köy idari sınırlarda yapılan değişiklik ile Kilis İl'ine bağlanmıştır.

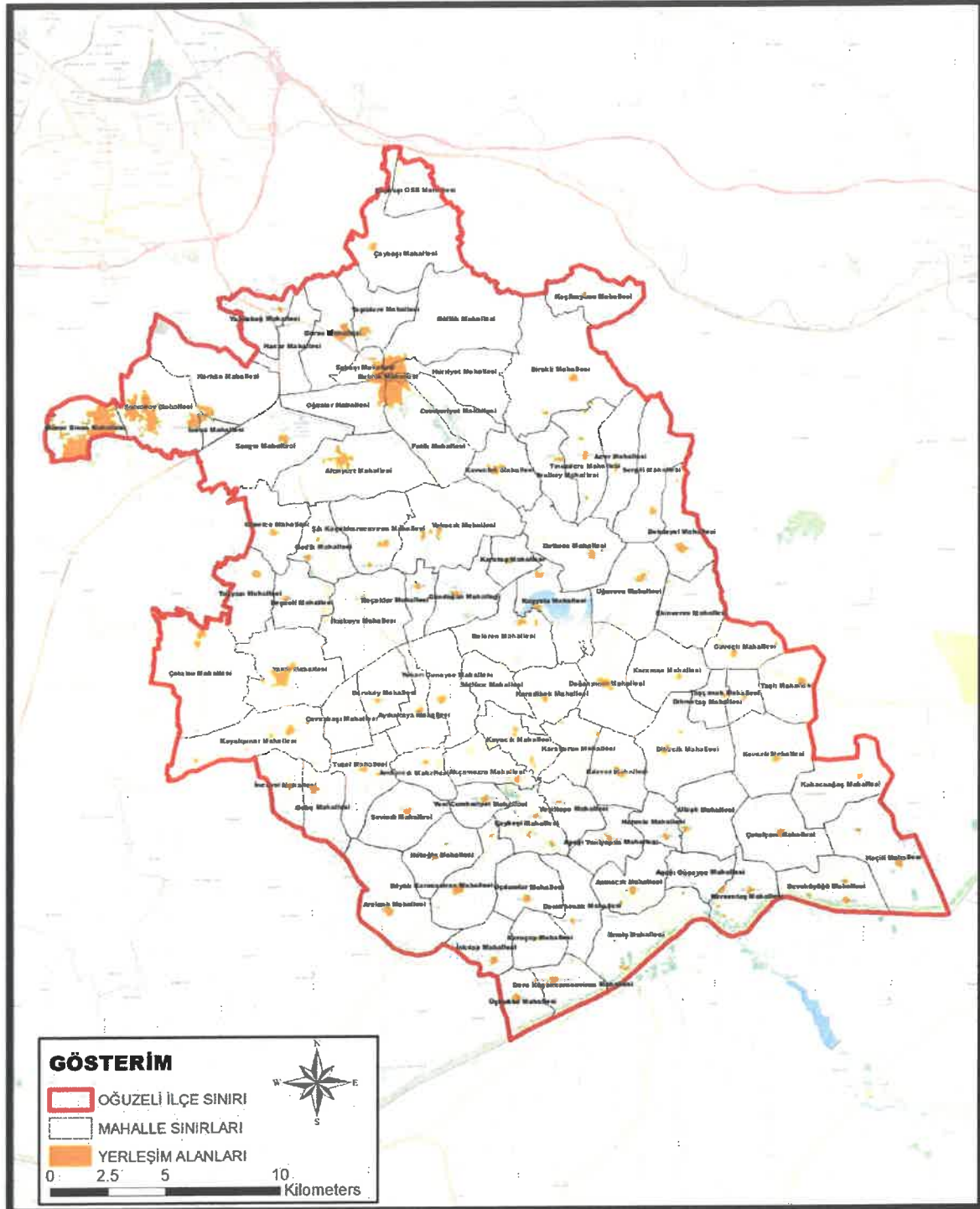
Kent için idari – yönetsel anlamda yapılan en önemli değişikliklerden birisi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile olmuştur. Söz konusu Kanunun 25531 sayı ve 23 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmesi ile birlikte Oğuzeli yerleşimi Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin Şahinbey ve Şehitkâmil'den sonra 3. İlçe belediyesi haline gelmiştir. Böylelikle kent büyükşehir belediyesi statüsünde yer alan bir yerleşme özelliği kazanmıştır. Bu durum kentin gelişmesi önünde önemli bir eşik olmuş bu tarihten sonra güçlü bir yerel yönetim sisteminin içerisinde Oğuzeli daha fazla yatırıma konu olmuştur.

Ülkemizde birçok kentteki idari yapılanmayı tümüyle değiştiren 6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” Oğuzeli İlçesini de önemli oranda etkilemiştir. Bu kanun ile birlikte Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya, Samsun ile birlikte Gaziantep büyükşehir belediyesi sınırları da il mülki sınırları olarak kabul edilmiştir. Yine bu kanun kapsamında büyükşehir belediye sınırında kalan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine katılmıştır. İdari yapıda yapılan bu düzenlemeler neticesinde Oğuzeli yerleşimi 92 mahalleden oluşan ilçe belediyesi 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 Mimar Sinan yerleşmelerine doğru gelişme göstermiştir.



Şekil 2. Oğuzeli İlçesinin Ülke ve Kent İçindeki Konumu

Oğuzeli ilçesi yasal – yönetsel yönden her ne kadar nüfus yönünden tümüyle kentsel alan haline gelmiş olsa da aslında fiili yapıda böyle bir durum söz konusu değildir. Kentin 92 mahallesinden ancak kuzey ve batı kesiminde yer alan yerleşimler kısmen kentsel alanda kalmakta, güney yönündeki mahallelerin ise neredeyse tamamı halen kırsal nitelikte yerleşimlerden oluşmaktadır. Kentin mahalleleri bu durum da gözetilerek aşağıda verildiği gibidir.



Şekil 3. İlçe ve Mahalle Sınırları

Tablo 1. Oğuzeli İlçesi Mahalleleri

Sıra No:	Mahalle adı	Niteliği	Sıra No:	Mahalle adı	Niteliği
1	Bulduk Mahallesi	Kent	47	Gebe Mahallesi	Kır
2	Cumhuriyet Mahallesi	Kent	48	Gedik Mahallesi	Kır
3	Fatih Mahallesi	Kent	49	Gündoğan Mahallesi	Kır
4	Güllük Mahallesi	Kent	50	Güveçli Mahallesi	Kır
5	Gürsu Mahallesi	Kent	51	Güzelce Mahallesi	Kır
6	Hacı Mahallesi	Kent	52	Hatunlu Mahallesi	Kır
7	Hürriyet Mahallesi	Kent	53	Hötoğlu Mahallesi	Kır
8	İnönü Mahallesi	Kent	54	İkizkuyu Mahallesi	Kır
9	Körkün Mahallesi	Kent	55	İnceyol Mahallesi	Kır
10	Kurtuluş Mahallesi	Kent	56	İnkılap Mahallesi	Kır
11	Mimar Sinan Mahallesi	Kent	57	Kabacağaç Mahallesi	Kır
12	Oğuzlar Mahallesi	Kent	58	Karaburun Mahallesi	Kır
13	Subaşı Mahallesi	Kent	59	Karadibek Mahallesi	Kır
14	Şahinbey Mahallesi	Kent	60	Karaman Mahallesi	Kır
15	Yalnızbağ Mahallesi	Kent	61	Karataş Mahallesi	Kır
16	Yeşildere Mahallesi	Kent	62	Kaşyolu Mahallesi	Kır
17	Acer Mahallesi	Kır	63	Kavunluk Mahallesi	Kır
18	Akçamezra Mahallesi	Kır	64	Kayacık Mahallesi	Kır
19	Altınyurt Mahallesi	Kır	65	Kayalıpınar Mahallesi	Kır
20	Ambarcık Mahallesi	Kır	66	Keçikuyusu Mahallesi	Kır
21	Arsanlı Mahallesi	Kır	67	Keçili Mahallesi	Kır
22	Asmacık Mahallesi	Kır	68	Kersentaş Mahallesi	Kır
23	Aşağı Güneyse Mahallesi	Kır	69	Kılavuz Mahallesi	Kır
24	Aşağı Yeniyapan Mahallesi	Kır	70	Koçaklar Mahallesi	Kır
25	Aydinkaya Mahallesi	Kır	71	Kovanlı Mahallesi	Kır
26	Belören Mahallesi	Kır	72	Kuruçay Mahallesi	Kır
27	Beşdeli Mahallesi	Kır	73	Sazgın Mahallesi	Kır
28	Büyük Karacaviran Mahallesi	Kır	74	Sergili Mahallesi	Kır
29	Çatalçam Mahallesi	Kır	75	Sevindi Mahallesi	Kır
30	Çatalsu Mahallesi	Kır	76	Sütlüce Mahallesi	Kır
31	Çavuşbaşı Mahallesi	Kır	77	Şih Küçükkaracaviran Mahallesi	Kır
32	Çaybaşı Mahallesi	Kır	78	Taşcanak Mahallesi	Kır
33	Çaybaşı OSB Mahallesi	Kır	79	Taşlı Mahallesi	Kır
34	Çaybeyi Mahallesi	Kır	80	Taşyazı Mahallesi	Kır
35	Demirkonak Mahallesi	Kır	81	Tınazdere Mahallesi	Kır
36	Dero Küçükkaracaviran Mahallesi	Kır	82	Tüzel Mahallesi	Kır
37	Devehüyükü Mahallesi	Kır	83	Uğurova Mahallesi	Kır
38	Dibecik Mahallesi	Kır	84	Ulaşlı Mahallesi	Kır
39	Dikmetaş Mahallesi	Kır	85	Üçdamlar Mahallesi	Kır
40	Direkli Mahallesi	Kır	86	Üçkubbe Mahallesi	Kır
41	Doğanpınar Mahallesi	Kır	87	Yakacık Mahallesi	Kır
42	Dokuzyol Mahallesi	Kır	88	Yazılı Mahallesi	Kır
43	Duruköy Mahallesi	Kır	89	Yeni Cumhuriyet Mahallesi	Kır
44	Dutluca Mahallesi	Kır	90	Yeniköy Mahallesi	Kır
45	Ekinveren Mahallesi	Kır	91	Yeşiltepe Mahallesi	Kır
46	Ermış Mahallesi	Kır	92	Yukarı Güneyse Mahallesi	Kır

Kentin yönetsel yapıda gerçekleştirilen değişiklikler ile birlikte 92 olan mahalle sayısından kuzey yönünde yer alan, uzun yıllardır imar planına konu olan ve kısmen de olsa kentsel yapı özellikleri görülen mahalleler yukarıda gösterilmiştir.

Yönetsel yapıdaki bu dönüşüm sonucu ister kentsel ister kırsal nitelikte olsun tüm mahallelerin ilçe merkezi ile olan idari, sosyal ve ticari ilişkilerini arttırmış ve ilçe merkezinin günlük hareketliliği üzerinde ciddi bir yoğunlaşma sağlamıştır. Söz konusu bu yoğunlaşma ve

artan günlük nüfus, kent merkezinde de mekânsal olarak değişim ve dönüşüm süreçlerini beraberinde getirmiştir.

Nitekim yeni yasal statü ile birlikte güçlü yerel yönetimlerin avantajları kentte görülmeye başlanmıştır. Kent gerek büyükşehir belediyesi gerekse de ilçe belediyesi aracılığı ile diğer kamu kurumlarının yatırımlarının gerçekleştiği bir yerleşme haline gelmiştir. Bu doğrultuda yapılan kamu yatırımları (üniversite, rekreatif alanlar, mobilyacılar sitesi vb.) neticesinde de önemli oranda nüfus hareketliliği sağlanmıştır. Öte yandan yine bu dönemde hayata geçirilen yeni belediye hizmet binası ve nikâh salonu da bu hareketliliği, yoğunlaşmayı ve günlük idari ve ticari ilişkilerin ivmelenmesini sağlayan önemli bir başka unsuru oluşturmuştur.

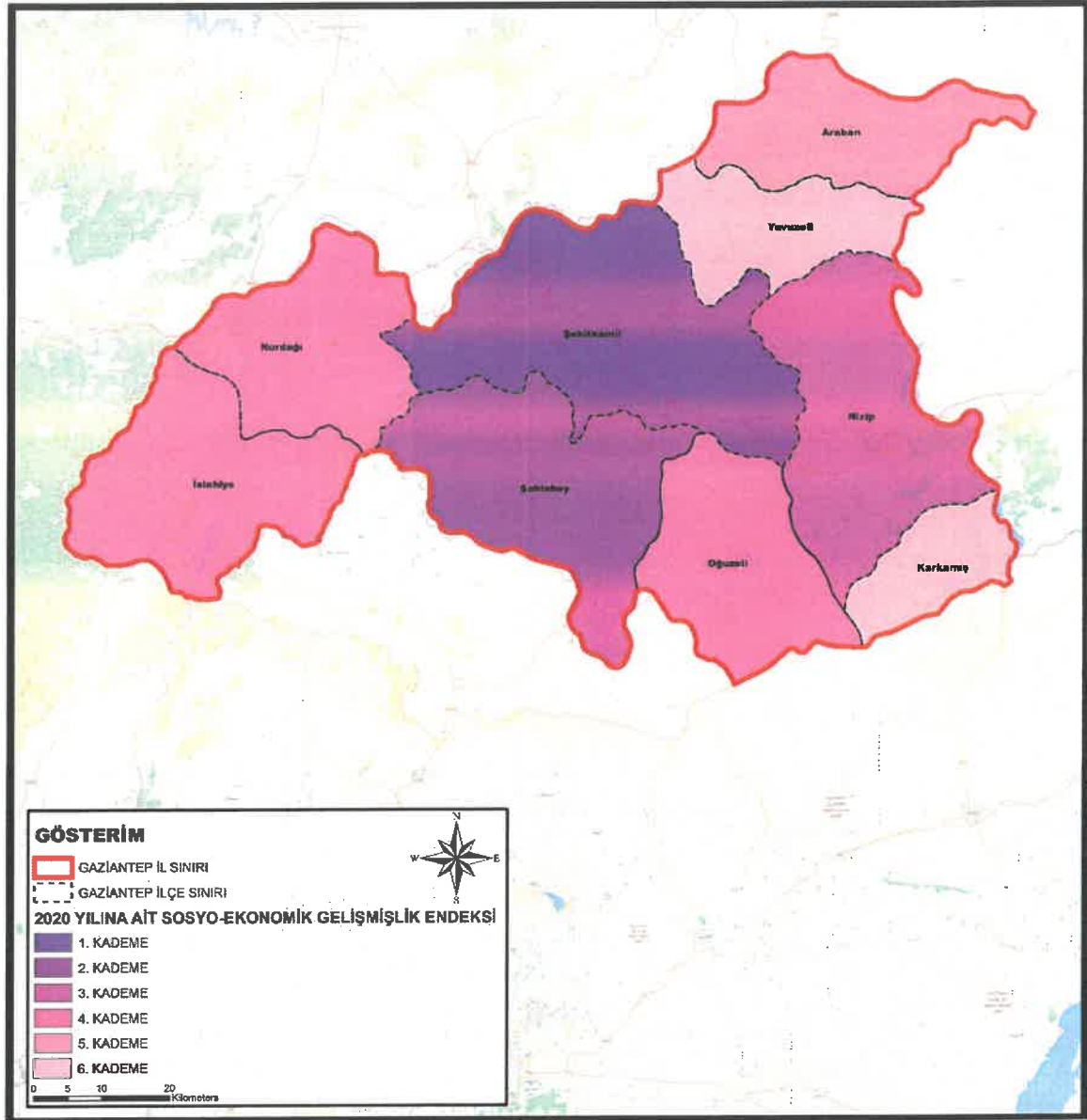
Sonuç itibarıyla kentin yıllar içerisinde geçirdiği yönetsel yapıdaki değişimler günümüzde kentin gerek ekonomik gerekse de mekânsal anlamda hızlı bir gelişme eğilimi içerisine girmesini sağlamıştır. Bu anlamda kentin yaşadığı bu hızlı gelişme eğiliminin mekânsal karşılıklarının da yine yerel yönetimler eliyle önceden planlanması gerekmektedir. Zira Oğuzeli yerleşimi artık önemli bir hinterlanda hizmet veren alt merkez konumuna gelmiştir.

Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan ise Oğuzeli ilçe merkezinin batı yönünde yer alan ve tümüyle kentsel mahalleler olarak sınıflandırılan Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan Mimar Sinan Mahallesi sınırları aynı zamanda Oğuzeli İlçesinin batı kesimindeki sınırlarını da oluşturmaktadır.

1.2. GELİŞMİŞLİK DÜZEYİ VE KENTSEL KADEMELENMEDEKİ YERİ

Oğuzeli İlçesi, 2023 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksine göre il bazında 5. Kademe de yer almaktadır. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE), bölgenin ekonomik ve sosyal gelişmişlik seviyesini değerlendirmek amacıyla kullanılan bir ölçüttür. Bu endeks, hane halkı gelir düzeyi, kişi başına düşen gelir gibi göstergeler, İşsizlik oranı, istihdam oranı, iş gücüne katılım oranı, sanayi üretimi, tarımsal üretim kapasitesi ve sektörel dağılımı, bölgenin dış ticaret faaliyetleri ve ihracat düzeyi, yatırımcı çekme kapasitesi, sanayi bölgeleri, teşvik alan projeler, nüfusun eğitim düzeyi, Eğitim kurumlarının sayısı ve bunların kalitesi, Teknolojik altyapı, yenilikçi projeler ve Ar-Ge faaliyetleri, Bölgedeki işletmelerin büyüklüğü, sektörel çeşitlenme ve ticaret faaliyetleri gibi ölçütlerin değerlendirilmesi ile belirlenir. Bu anlamda Oğuzeli ilçesi il bütününde düşük kademe içerisinde yer almaktadır. Bu anlamda kentin daha üst kademe

merkez olabilmesi için stratejik kararlar üretilmeli ve Sosyo ekonomik yatırımlar teşvik edilmelidir.



Şekil 4. Gaziantep İlçeleri Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi

1.3. 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**

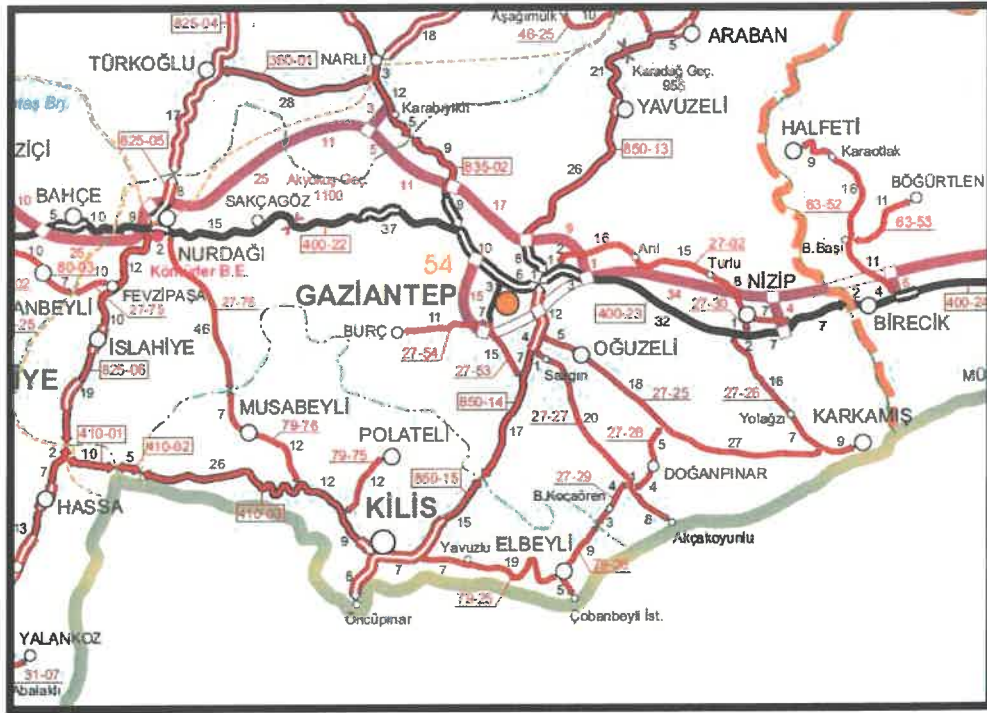
1954 yılında hizmete giren “Gaziantep Garı” halen yolcu ve yük taşımacılığında önemli bir işleve sahiptir. Kentin sanayi alanında gelişmesinde demiryolu ile Gaziantep’in çevredeki liman ve ana transfer bölgelerine bağlı olmasının da payı vardır. Bununla birlikte Oğuzeli ilçesine demiryolu ile doğrudan ulaşım yoktur.

- **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

- **Karayolu**

Gaziantep’te karayolu ulaşımının en temel unsuru Tarsus-Adana-Gaziantep (TAG) otoyoludur. Geleneksel adı İpek Yolu olan E-24 Karayolu da kentin içinden geçmektedir. Bölge mallarının Gaziantep üzerinden en yakın mesafede Mersin Limanı’na ulaştırılması ve E-24 yolu ile Ortadoğu’ya açılan kapı olması, şehri bölge içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bu güçlü ulaşım bağlantıları, aynı zamanda kent içi ana yollar 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 İlçesinin Karayolu Ağındaki Yeri

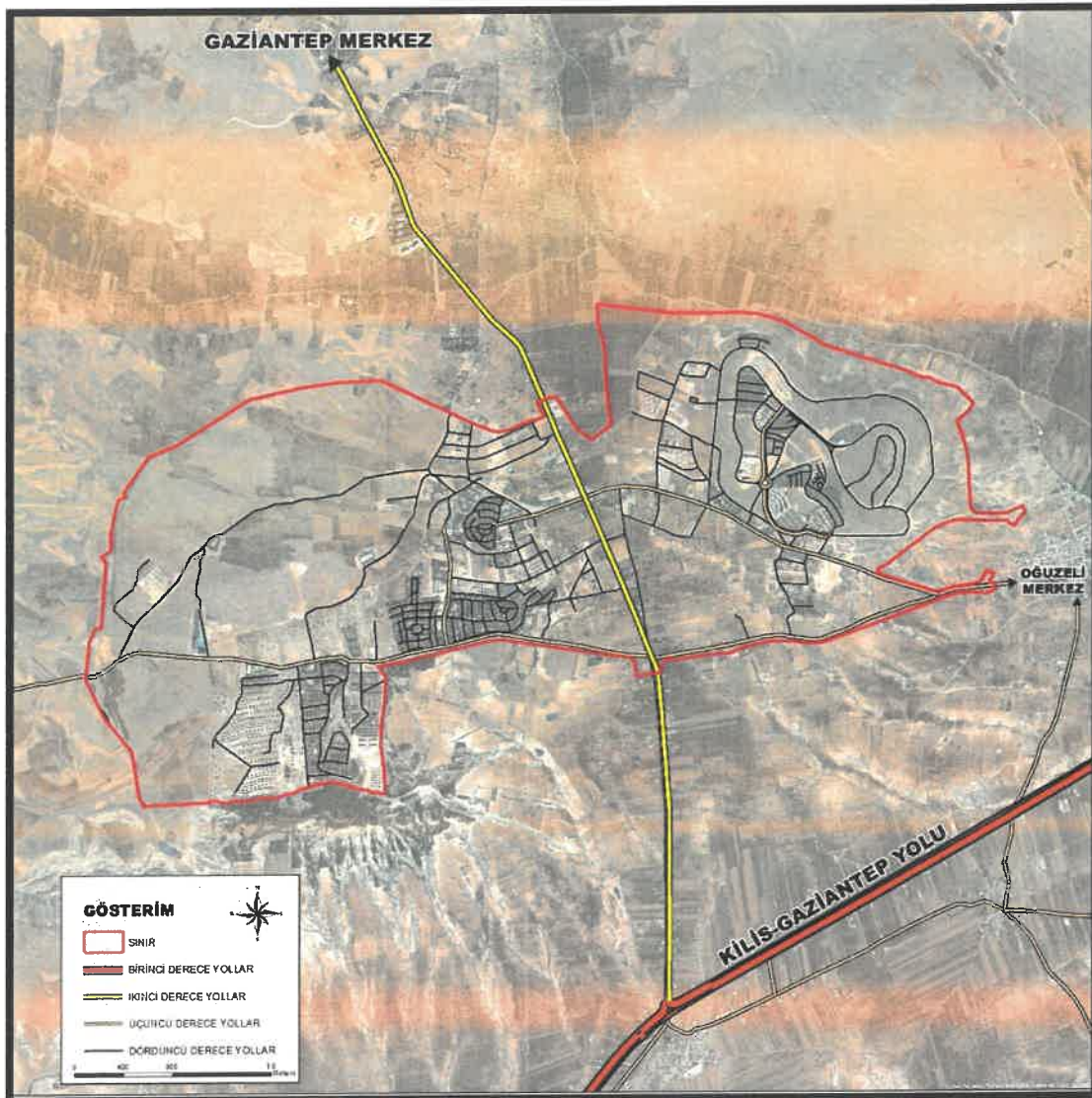
Gaziantep merkezi ile Oğuzeli'ni birbirine bağlayan D850 taşıt yolu (havaalanı yolu), bölgenin önemli ulaşım akslarından biridir. Bu yol, sıçramalı ve kesintili bir şekilde büyüyen Oğuzeli kent makroformlarını da birbirine entegre etmektedir. Oğuzeli kent merkezinden Karkamış'a kadar uzanan devlet karayolu ağında yer alan ikinci derece taşıt yolu, Oğuzeli kent merkezine hizmet vererek aynı zamanda ilçe merkezlerini birbirine bağlayan önemli bir ulaşım hattıdır. Bu yol, bölgenin bütünleşmesine ve ulaşımın kolaylaşmasına katkıda bulunmaktadır.

Oğuzeli merkez mahallelerini yeni gelişme bölgeleri olan Mimar Sinan, Körkün, Şahinbey ve İnönü mahallelerine bağlayan üçüncü derece taşıt yolu da büyük bir entegrasyon ve toplama işlevi görmektedir. Bu yol, bölgenin ulaşım ağını güçlendirerek merkezler arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır. Oğuzeli merkezden Gaziantep Merkez ve Çaybaşı OSB'ye hizmet veren üçüncü derece taşıt yolu da il merkezi ile ilçe merkezini birbirine bağlayan önemli bir ulaşım hattıdır. Bu yol, iki merkez arasındaki bağlantıyı güçlendirerek ulaşımın etkinliğini artırmaktadır.

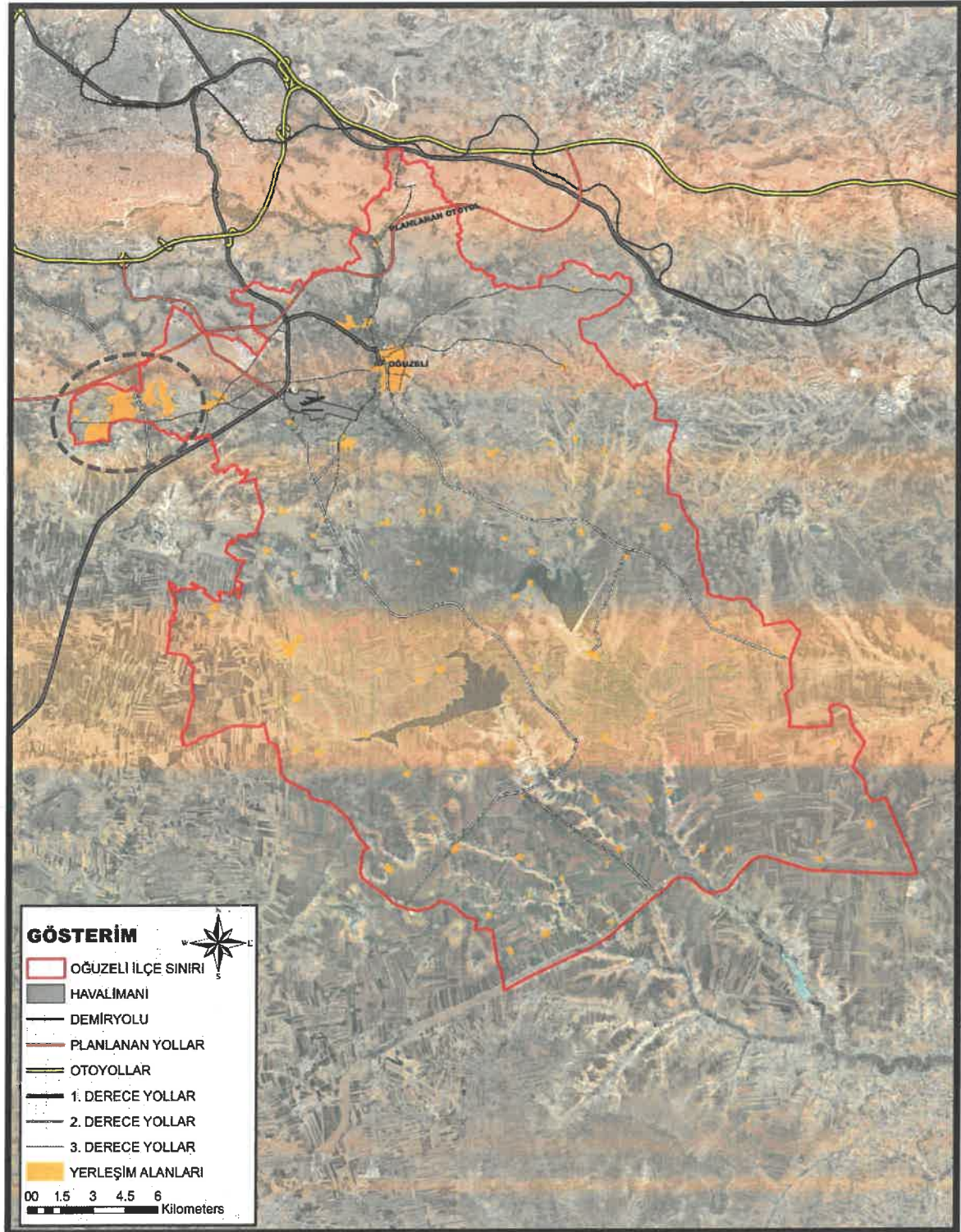
Bu mevcut ulaşım ağına entegre edilen ve Gaziantep çevre yolundan başlayıp Körkün mevkiindeki sanayi bölgelerinin içinden geçecek şekilde Havalimanına hizmet vermesi amaçlanan ve planlama aşamasında olan 50 metrelik ana taşıt yolu da kuzey yönündeki ulaşılabilirliğin etkisini güçlendirecektir.

Tüm bu veriler Oğuzeli Kentinin gerek havayolu gerekse de karayolu ulaşımı açısından son derece güçlü bir altyapıya sahip olduğunu göstermektedir. Kent birçok yönde merkezden de geçen ana akslar ile beslenmektedir.

Revizyon Nazım İmar Planına konu olan Mimar Sinan ve Şahinbey mahalleleri Oğuzeli'nin sahip olduğu tüm ulaşım avantajlarından faydalanabilecek bir konumdadır. Alanın yaklaşık olarak ortasından geçen ve her iki mahalleyi birbirinden ayıran Kilis Yolu alanı hem Gaziantep merkeze hem de hava limanına bağlayan ana ulaşım aksı niteliğindedir. Öte yandan alan içerisinde Bozdağ kesiminin güneyinden doğu – batı aksında geçen yol da önemli bir ulaşım bileşenidir. Söz konusu yol doğu yönünde planlama alanını Oğuzeli merkeze bağlarken, batı yönünde Kilis Yolundaki kavşak noktası ile birlikte Mimar Sinan Mahallesi'ne ulaşımı sağlamaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Yapısı



Şekil 7. Oğuzeli İlçesi Mevcut ve Planlanan Ulaşım Altyapısı

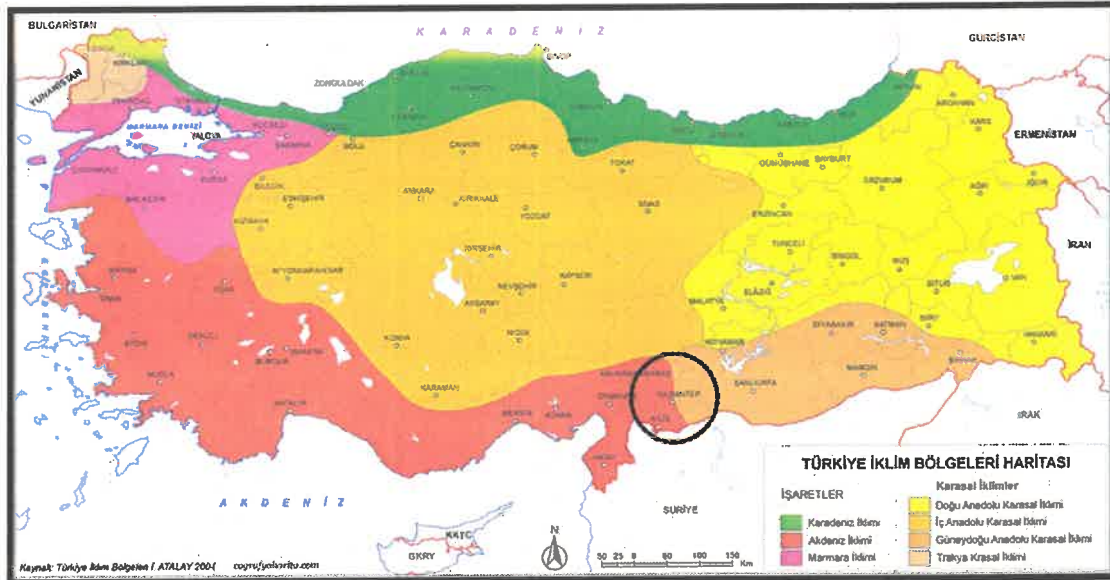
1.4. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI

İlave Nazım İmar Planı planlama alanı kapsamında Oğuzeli yerleşmesinin doğal ve fiziki yapısı irdelenmiştir. Yapılan bu irdeleme ile alanın doğal eşiklerinin doğru şekilde saptanması ile birlikte uzun vadedeki doğal yapının koruma-kullanma dengesinin sağlandığı

kentsel gelişime yönelik politikaların kurgulanması aşamasında veri oluşturulması hedeflenmiştir.

1.4.1. İklim Yapısı

Oğuzeli İlçesinde Akdeniz ikliminden Karasal iklime geçiş iklimi denilebilecek bir iklim tipi görülür. Bunda etkili olan en önemli unsur da ilçenin denize kapalı ve denizden 750 metre yüksekte olmasıdır. En yüksek sıcaklık 30 Temmuz 2000’de 44 °C; En düşük sıcaklık ise 17 Ocak 1950 tarihinde -17,5°C ölçülmüştür. Ortalama sıcaklık 14,9 °C’dir. Yıllık yağış miktarı ise 565,3 mm civarında iken yağışların büyük bir bölümü kış ve ilkbahar aylarında yağmur şeklinde görülür. Kar yağışlarına ise nadiren rastlanır. İlçe güneyindeki Basra Alçak basıncın etkisindedir. Bu basıncın etkisiyle yaz aylarında güneyden gelen kum ve toz fırtınalarının etkisi altında kalmaktadır. Oğuzeli yerleşmesi kışın batı ve kuzeyden gelen nemli ve soğuk rüzgârların etkisi altındayken, yaz mevsiminde güney ve güneydoğudan gelen sıcak ve kurak rüzgârların etkisi altındadır. Bu rüzgârların etkisiyle kışın yağışlı geçerken yazın kurak bir iklim hüküm sürer. İkliminin bir bölümünde kurak bir dönemin olması bitki varlığını da önemli ölçüde etkilemiştir. Kurak arazilerde su isteği az olan bitki ve tarım ürünleri yetişmektedir.



Şekil 8. İklim Haritası

Oğuzeli’nde en sıcak ayın temmuz ayı olduğu ve en soğuk ayın ise Ocak ayı olduğu görülür. Yerleşimin denize olan uzaklığı 140 km. olup rakımı ise ortalama 750 metredir. İlçe Akdeniz ikliminden karasal iklime geçiş özelliğine sahip olduğundan yazları oldukça kurak geçmektedir. Haziran, Temmuz ve ağustos ayları oldukça kurak geçer ve Eylül ayının sonuna kadar devam eder. Oğuzeli meteoroloji istasyonunun verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık

değeri 14,9 °C'dir. Oğuzeli'nde yıl içinde aşırı değerler arasındaki fark, yani yıllık amplitüd, 24,8°C dir. Bu durum sıcaklık koşullarının denizel etkilerden uzak olduğunu göstermektedir.

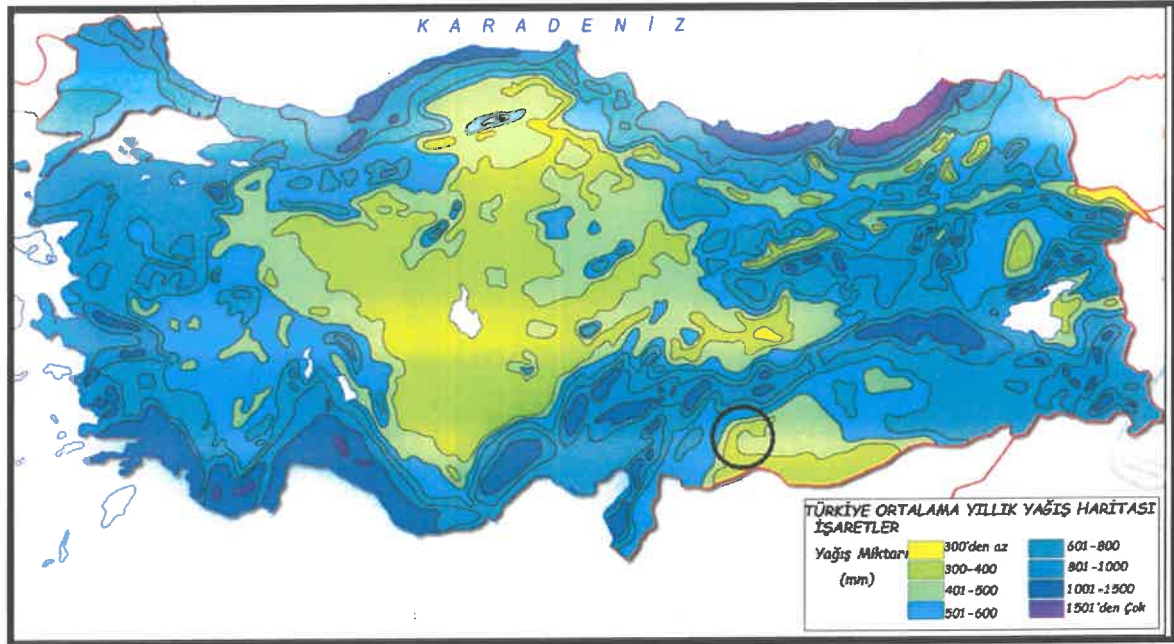


Şekil 9. Sıcaklık Haritası

Oğuzeli'nde aylık ortalama sıcaklık değerleri 0°C'nin altına çok nadir olarak düşmektedir ve 3 °C ile 27 °C arasında değişim göstermektedir. Ocak ayından Ağustos ayına kadar sürekli bir ısınma söz konusudur. Ağustos ayından sonra ise aylık ortalama sıcaklık değeri düzenli olarak azalmaktadır. Oğuzeli'nde kış mevsimi, Akdeniz ikliminin tipik özelliği olarak, ılık geçmektedir. Bu mevsimde ortalama sıcaklık 4,0 °C'dir. Yaz mevsiminde ise sıcaklık ortalaması artar ve ortalama sıcaklık değeri 26,4°C olduğu görülmektedir. İlkbahar mevsiminde sıcaklık ortalaması 13,3°C olurken sonbahar mevsiminde ise 16,1°C olduğu görülmektedir. Oğuzeli'nde sonbahar ortalama sıcaklığının ilkbahar mevsiminde fazla olduğu gözlemlenmektedir ki bu da ısı birikiminden kaynaklanmaktadır.

Oğuzeli'nde yağışın mevsimlere dağılımı incelendiğinde en fazla yağış kış mevsiminde 282,1 mm (%50) düşerken, bu mevsimi 159,5 mm(%28) ile ilkbahar mevsimi, onu 111,7 mm (%20) ile sonbahar mevsimi ve 11 mm (%2) yaz mevsimi izlemektedir. Kış aylarındaki bol yağışlı dönemin etkisi Mart ve Mayıs arasında giderek azalır. Yağışların en az olduğu yaz mevsimidir. Bu nedenle, yağış olasılığı çok az, buharlaşma fazla, nisbi nem düşük ve güneşlenme süresi uzundur. Bunun yanı sıra, bu mevsimde Sahra üzerinde bulunan kontinental tropikal (cT) hava kütlesi de alanını genişleterek Türkiye'yi etkisi altına alır. Bundan dolayı, Oğuzeli'nde yaz mevsiminde yağış miktarında önemli düşüş olur. Bu dönemde zaman zaman

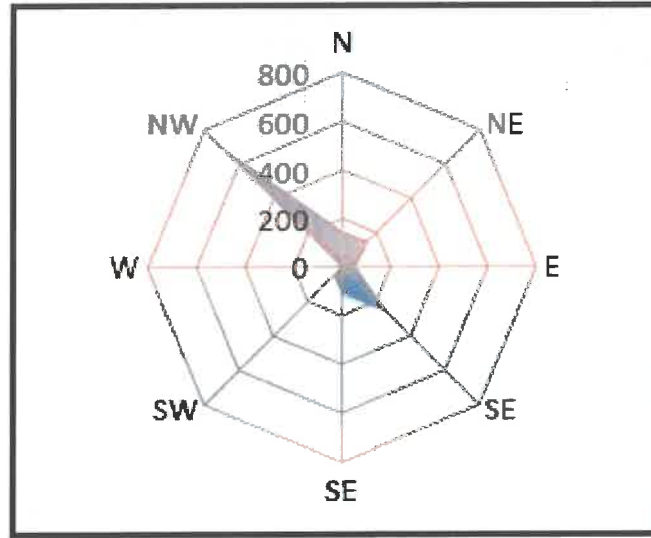
yerel fırtınalı yağışlar görülebilir fakat bunlar yıllık yağış miktarını etkileyecek öneme sahip değildirler



Şekil 10. Yağış Haritası

Atmosfer basıncı, yıl içerisinde, genel hava sirkülasyonuna bağlı olarak değişim göstermektedir. Oğuzeli'nde yıllık ortalama basınç 916.0 mb'dir. Ekim ayından Şubat ayı sonuna kadar basınç değerleri yıllık ortalamanın (916,0 mb) üzerindedir, Mayıs ayından Eylül ayı sonuna kadar ise yıllık ortalamasının altındadır. Genel olarak, Türkiye üzerine Ekim ayından itibaren Orta ve Doğu Avrupa üzerine termik yüksek basınç merkezi yerleşir. Derinleşip, genişleyen bu yüksek basınç merkezinden yayılan kontinental polar (cP) hava kütleleri Gaziantep çevresini de etkiler. Bu hava kütlelerinin etkisiyle Oğuzeli'nde de basınç değerlerinde yükselme görülür. Kış mevsiminde Oğuzeli'nde basınç değişimleri üzerinde etkili olan diğer faktör de, Doğu Anadolu üzerinde yer alan Sibirya antisiklonundan çevreye yayılan soğuk hava akımlarıdır. Alanını genişlettiği zamanlarda soğuk hava kütlesi Gaziantep ve Oğuzeli çevresini de etkisi altına almaktadır.

Yapılan ölçümlere göre İlçede hâkim rüzgâr kuzeybatıdan - güneydoğuya yönüne doğrudur. Kış mevsiminde ise kuzey (poyraz) rüzgârları hâkimdir. Yaz aylarında güneyden gelen samiyeli rüzgârı mevsimin hâkim rüzgârıdır. Basra Körfezi tarafından esen rüzgâr yaz mevsiminde sıcaklığı artırıcı etki yapmaktadır. Yaz mevsimindeki kavurucu sıcakların temel nedeni Basra Alçak basıncın etkisinde kalmasıdır.



Şekil 11. Oğuzeli İlçesine Ait Hâkim Rüzgâr Yönü

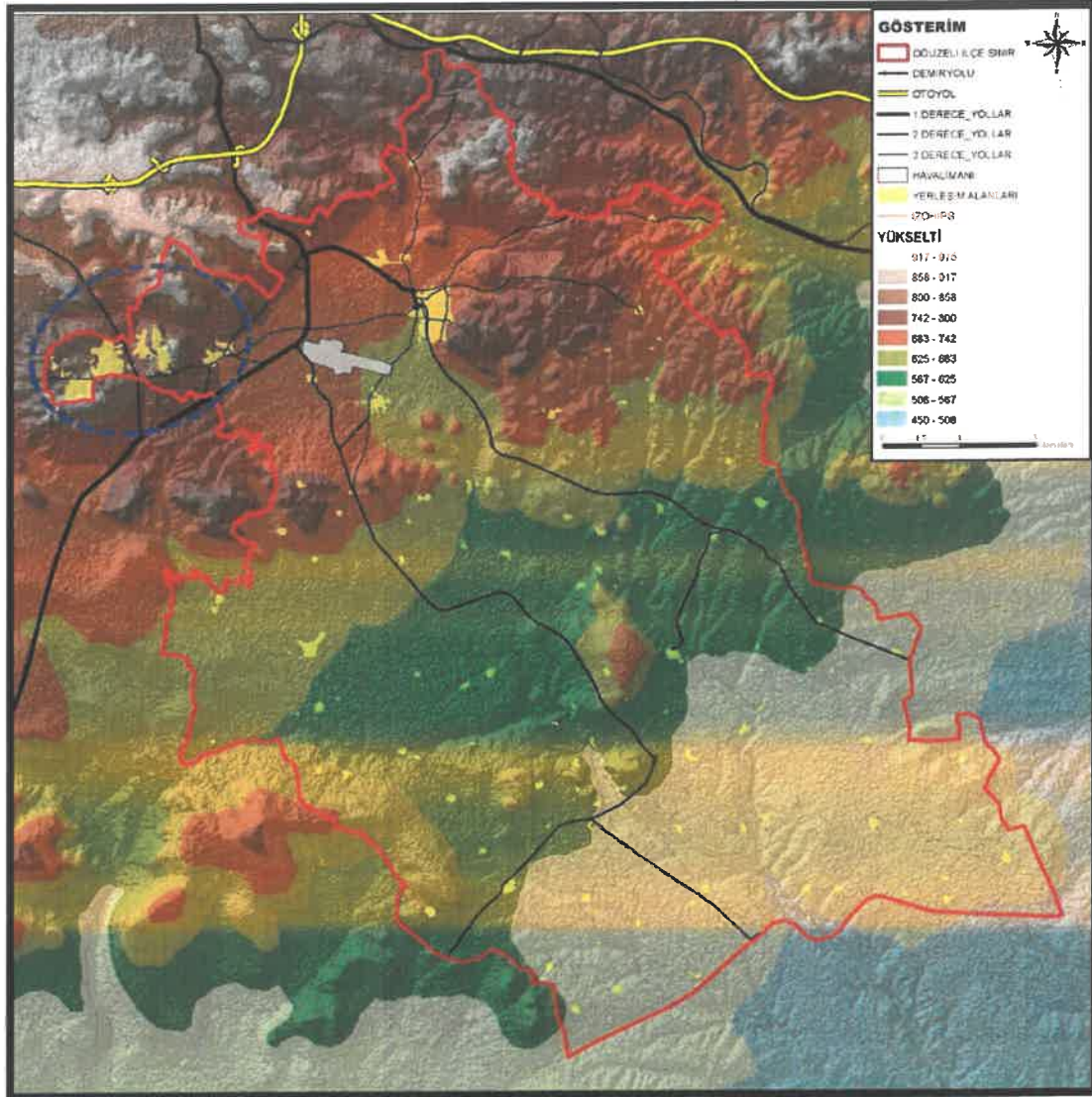
Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan Oğuzeli yerleşimi ile benzer iklimsel özellikler göstermektedir.

1.4.3. Topografik Yapı

Planlama alanı topografik yönden yükselti, eğim ve bakı başlıkları altında incelenmiştir.

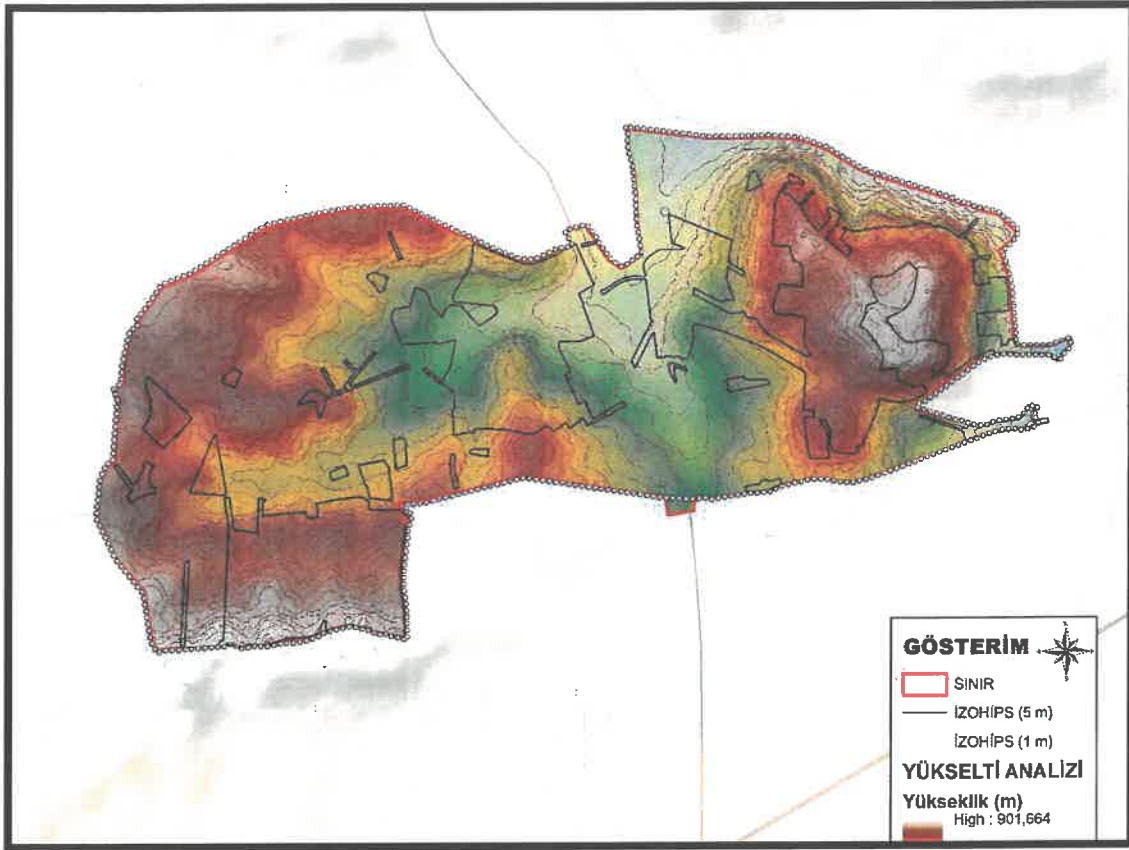
1.4.3.1. Yükseklik Yapısı

İlçe bütününde yapılan yükseklik analizine göre ilçesinin yükseltisi 450-975 metre aralığındadır. Yerleşimin kuzey ve batı bölgelerinde yüksek alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar, genellikle dik yamaçlar ve tepelik arazilerle karakterizedir. Güney ve güneydoğuda daha düşük yükselti seviyeleri görülmektedir. İlçe bütününde yerleşim alanları, genellikle orta ve düşük yükseltilerde yoğunlaşmıştır. İlçenin yükselti yapısı güneyde Suriye sınırından kuzeybatı yönünde yükselerek tepelik alanlara ulaşan tipolojik bir özellik göstermektedir. Bu yapının içerisinde kuzeydeki yüksek kesimler dışında da yer yer tepelik alanlar görülmektedir. Ancak bunlar noktasal tepelerden oluşmakta ve yükseklikleri 750 metreyi geçmemektedir.



Şekil 12. Oğuzeli İlçe Bütünü Yükselti Haritası

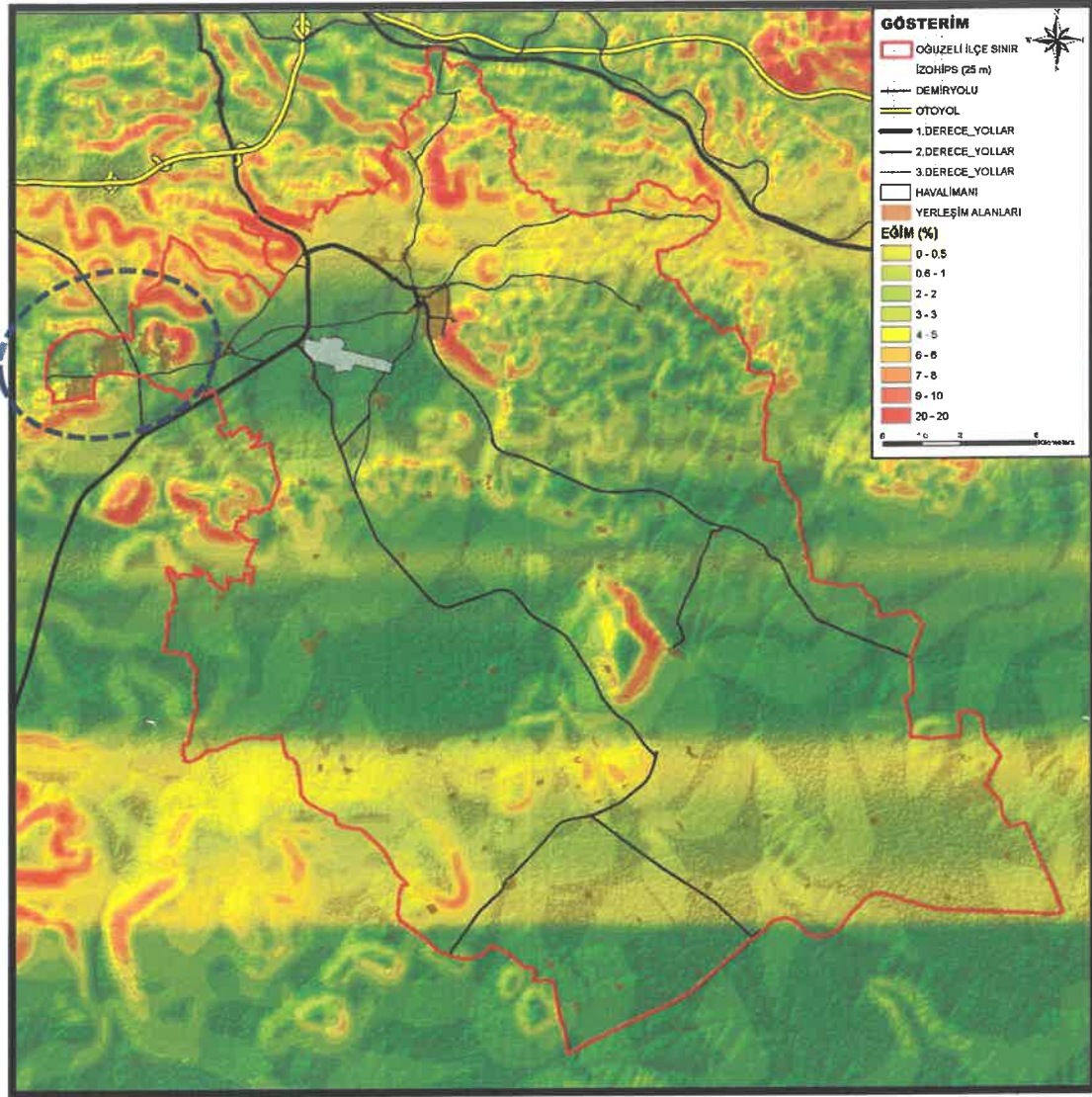
Revizyon Nazım İmar Planına konu olan Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri yükseklik analizine göre ise alanın en yüksek noktasının 882 metre kotundaki Bozdağ mevkiî olduğu görülmektedir. Bu noktadan itibaren yamaç şeklinde batı yönünde azalan yükselti yapısı Mimar Sinan Mahallesi içlerine dek bu azalma eğilimini sürdürmekte, plan sınırları çevresinde ise yeniden yükselerek planlama alanında yer almayan 935 rakımlı Akbaba ve 925 rakımlı Kartalkaya Tepelerinin yamaçları ile sonlanmaktadır. Bozdağ tepesinin güney yönünde ise 850 rakımlı bir tepe ile biçimlenen arazi plastiği bu tepelerin yamaçları olarak azalan bir yükseklik yapısı göstermektedir.



Şekil 13. Planlama Alanı Yükselti Analizi

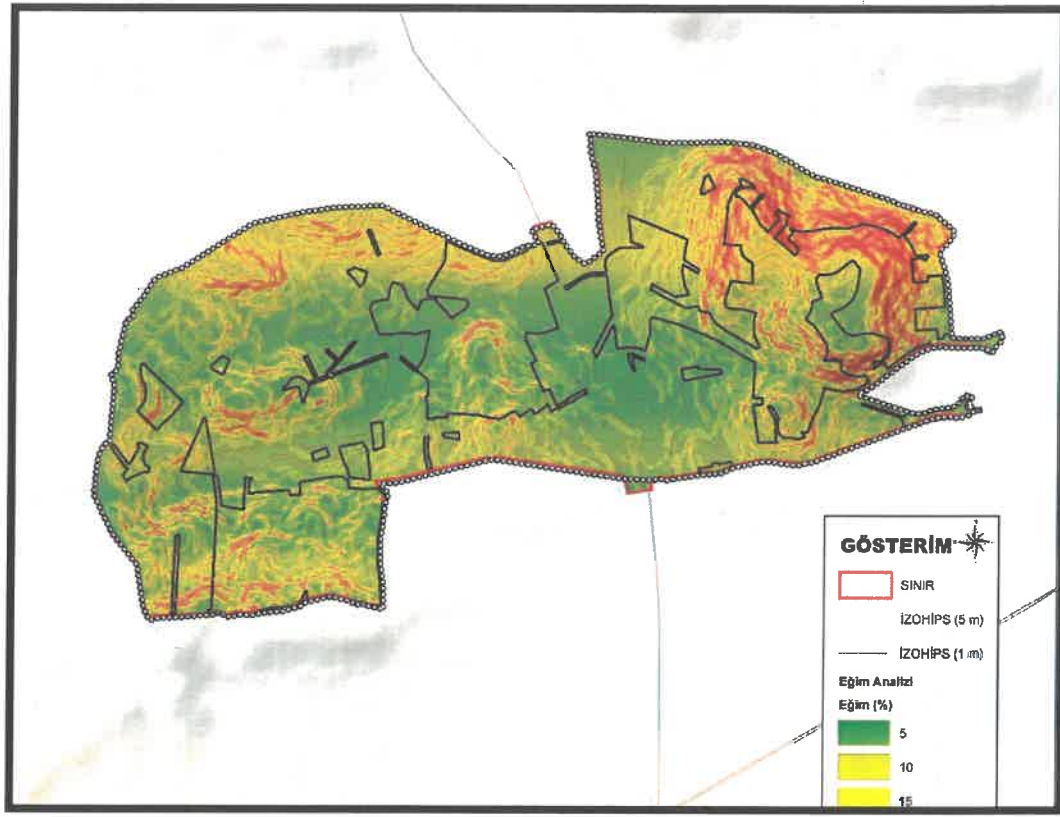
1.4.3.2. Eğim Durumu

İlçe bütünü arazi yapısı genel jeomorfolojik özellikler bakımından ova ve bunu çevreleyen platolar ile tepeliklerden oluştuğu için oldukça düz ve az eğimli bir arazi plastığıne sahiptir. Bununla birlikte alan bütünündeki plato ve tepeliklerin yamaç kesimlerinde ise %20 ve üzeri eğime sahip kesimler de yer almaktadır. Bu eğime sahip araziler ağırlıklı olarak Bozdağ, Yoğurtçu ve Gafurbaba tepeleri gibi yükseltilerin yamaçları ile kuzey kesimdeki Çaybaşı mahallesi sınırları içerisinde vadi yarıklarında daha çok görülmektedir. Arazinin tepe ve bunlara bağlı vadi yarıkları dışında kalan kısmı ova niteliğinde olup %5 – 10 arasında bir eğime sahiptir. Genel olarak bakıldığında eğimin kuzey ve kuzeybatı kesimlerinde daha yüksek diğer kesimlerde ise çok az olduğu görülmektedir. Bu nitelikte bir eğim yapısına sahip Oğuzeli ilçesinin az eğimli ve engebesiz bir arazi yapısına sahip olduğu söylenebilir.



Şekil 14. Oğuzeli İlçe Bütünü Eğim Analizi

Revizyon Nazım İmar Planı alanı eğim analizine göre kent genelinden çok da farklı bir yapı göstermemektedir. Alanda yer alan Bozdağ ve güneyindeki tepe, Akbaba ve Kartalkaya tepelerinin yamaçları dışında %0-15 arasında bir eğim yüzdesi vardır. Tepeler ve yamaçları ile biçimlenen morfolojik yapıda ise % 20 – 30 arasında bir eğim yüzdesi okunmaktadır. Bu şekilde eğim yüzdesine sahip planlama alanı nispeten düz ancak morfolojik yapının ortaya koyduğu yükselti kesimlerinde ise engebeli bir arazi plastğine sahiptir.



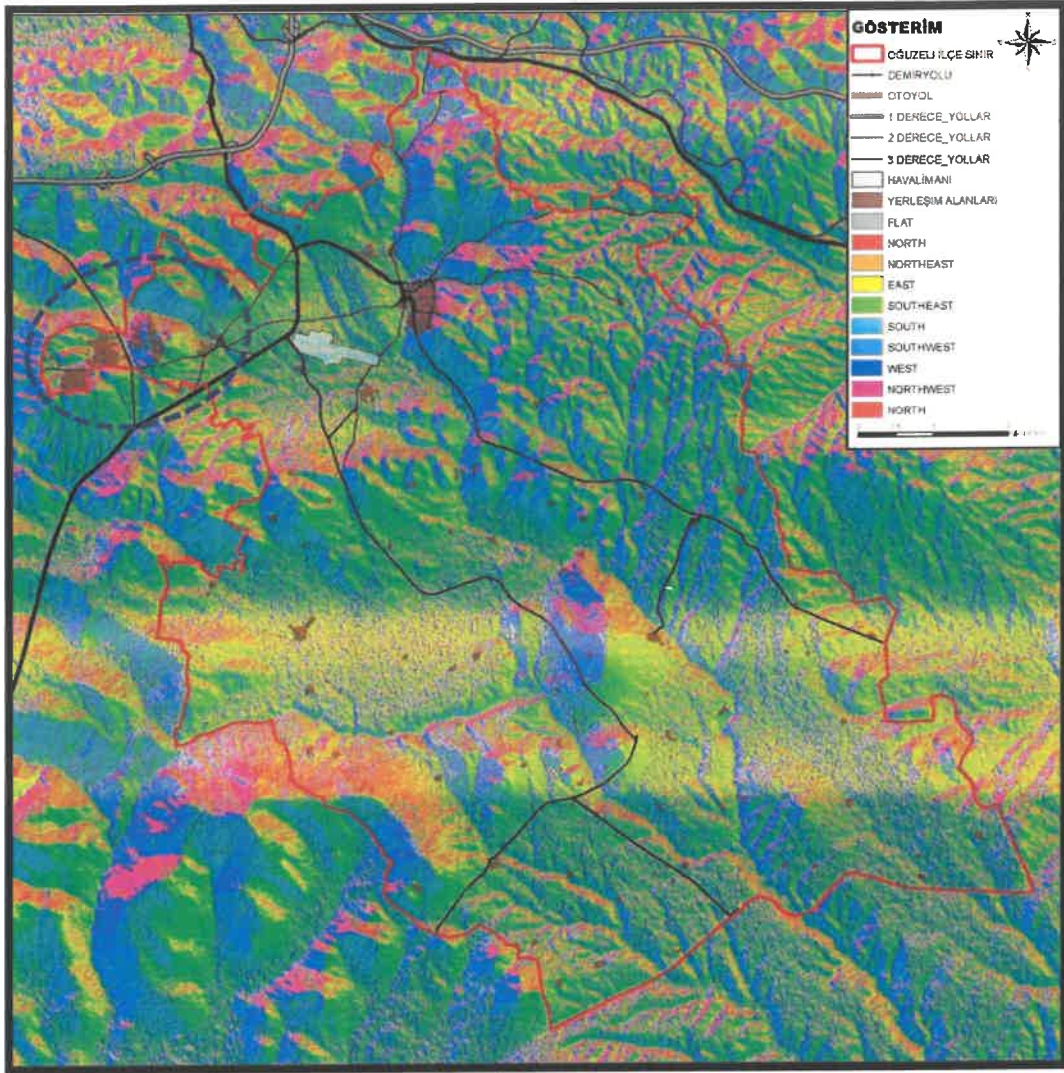
Şekil 15. Planlama Alanı Eğim Analizi

1.4.3.3. Bakı Analizi

Bakı durumu temel olarak iki ölçüt üzerinde etkili olmaktadır. Bunlar manzara/yönlenme ve güneş ışığına erişim olarak sıralanabilir. Bu anlamda dağların Güneş'e bakan kısımları, güneş ışınlarını daha büyük ve dik açıyla alır. Ayrıca bu kısımların güneşlenme süresi daha uzun olur. Başta ışınların yere düşme açısı olmak üzere, aydınlanma süresinin daha uzun olması nedeniyle, Güneş'e dönük yamaçlardaki ısınma daha çok olur. Bunun sonucunda güneşe dönük yamaçlarda, aynı tür bitkilerde olgunlaşma süresi daha kısadır. Buharlaşma daha fazla olduğundan, tarım ürünlerinin su ihtiyacı daha fazladır. Karlar daha erken erir. Ormanın ve tarımın üst sınırı ve kalıcı kar sınırı daha yüksektir. Özellikle güney yamaçlarında sıcaklık kuzeye bakan yamaçlarına oranla daha sıcaktır. Manzara yönü olarak ele alındığında ise yerleşme kararları üzerinde bölgenin estetik değerleri ile yakından ilişkili olduğu görülür.

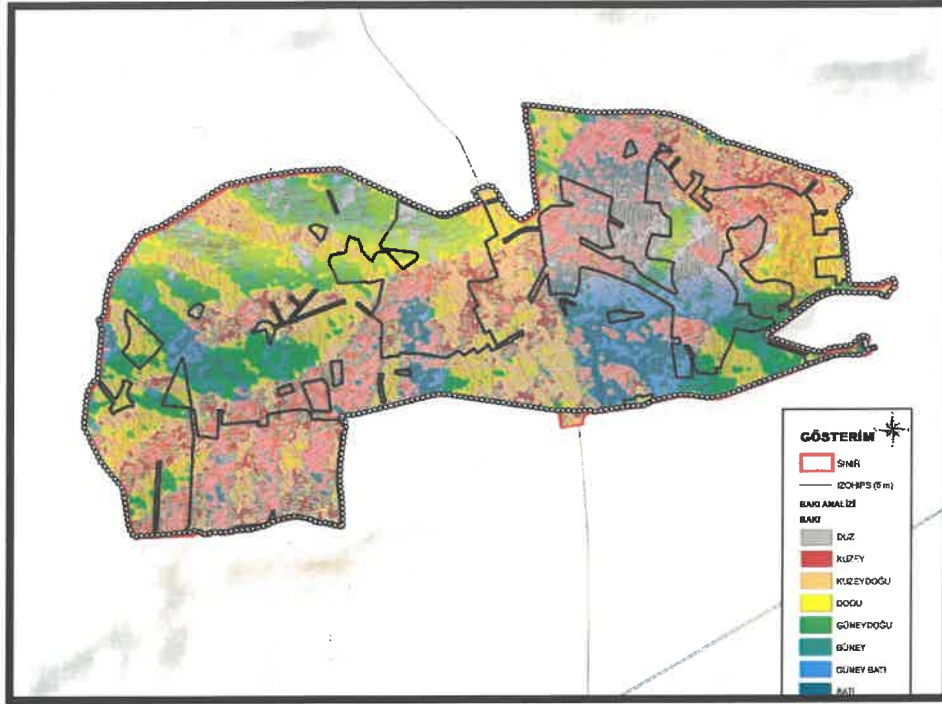
İlçe bütününde bakı özellikleri yapısı incelendiğinde alanın ova ve ovayı çevreleyen plato ile tepelerden oluşan morfolojik yapısı nedeniyle baskın bir bakı yönünün oluşmadığı görülmektedir. Öte yandan ova içerisindeki tepe yükseltili yapı bu noktalarda tepe yamaçlarından dolayı her yöne bakı veren bir tipolojiyi ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte ilçe

bütününde kısmen de olsa ağırlıklı olarak güney ve güneybatı yönlerinin temel bakı yönünü oluşturduğu söylenebilir.



Şekil 16. Oğuzeli İlçe Bütünü Bakı Analizi

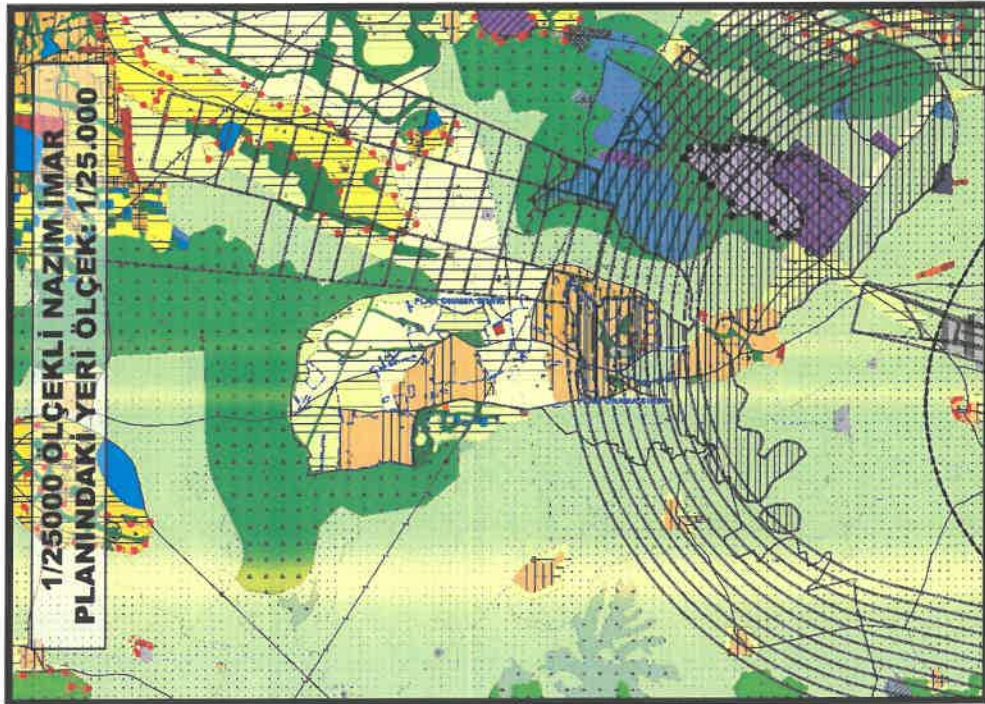
Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan her yöne bakı veren bir özelliğe sahiptir. Zira planlama alanı içerisinde ve çeperlerinde yer alan tepe formasyonuna sahip morfolojik birimler alanın temel karakteristiğini oluşturmaktadır. Bu yönüyle alanın morfolojik yapısı manzara açısından zengin bir perspektifi ortaya koyar. Homojen biçimde yükselen tepe oluşumlarına sahip arazi plastiği yapılaşma sürecinde birbirinin önünü kesmeyecek, farklı yönlerle manzara verebilecek bir dokuyu ortaya çıkarabilecek güçlü avantajlara sahiptir.



Şekil 17. Planlama Alanı Bakı Analizi

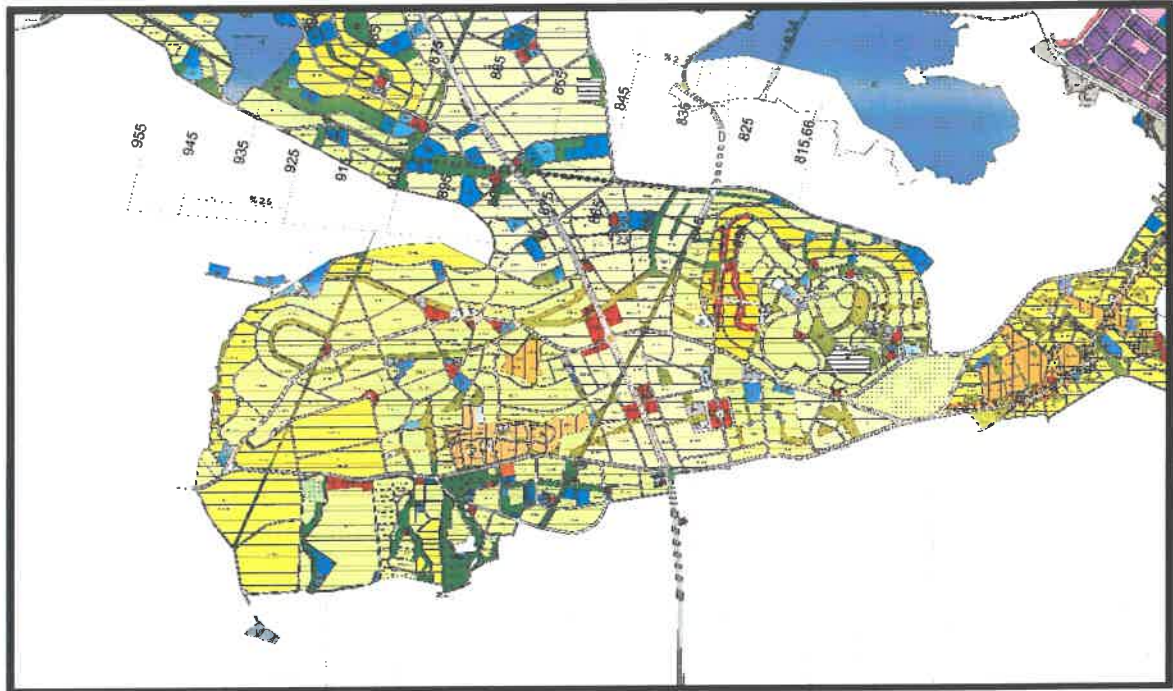
1.5. BÖLGEDEKİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI – YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANLAR

Planlama alanında üst ölçekli plan olarak 18.05.2018 tarihinde onaylanmış olan Gaziantep İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Bu planda çalışma alanı kentsel gelişme ve yerleşik alanlar olarak planlanmıştır.



Şekil 18. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

Planlama alanında yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları da bulunmaktadır. Nazım plan, alanda temel olarak konut odaklı bir yerleşme desenini öngörmüştür. Bu yerleşme deseninde ise iki farklı kullanım biçimi kararını getirmiştir. Bunlardan ilki Bozdağ mevki ile Mimar Sinan mahallesinin batı çeperindeki yüksek yoğunluklu olarak öngörülen konut bölgeleridir. Diğer gelişme öngörüsü ise yukarıdaki alanların dışında kalan tüm kesimlerde seyrek – düşük yoğunlukta müstakil konut odaklı bir yerleşme deseninin oluşturulmasıdır. Bununla birlikte nazım ve uygulama imar planları arasında plan hiyerarşisine göre kademeli birliktelik ilkesine aykırılık teşkil eden plan kararları yer almaktadır.



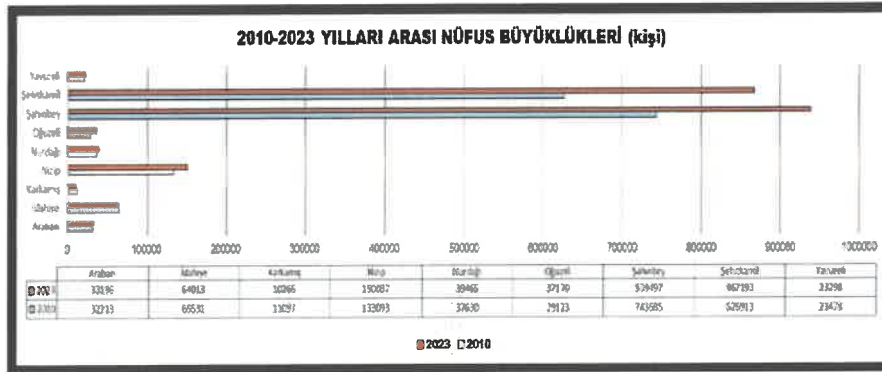
Şekil 19. Planlama Alanı Mer'i Nazım İmar Planı

1.6. DEMOGRAFİK 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 37.170 kişi olmuştur. TÜİK verilerine göre hane halkı büyüklüğü 3,63 kişidir.

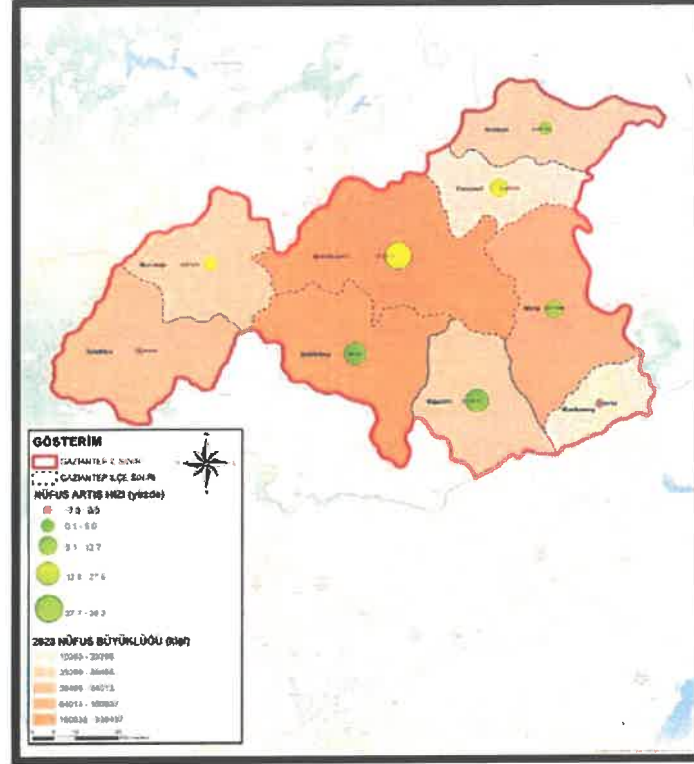
Tablo 2. Gaziantep ve Oğuzeli Yerleşimlerinin Nüfus Gelişimi (2007 – 2023)

YILLAR	TÜRKİYE	GAZİANTEP	OĞUZELİ
2010	67.804.543	1.700.763	29.123
2013	73.722.988	1.844.438	29.620
2015	78.741.053	1.931.836	29.661
2023	84.680.273	2.164.134	37.170



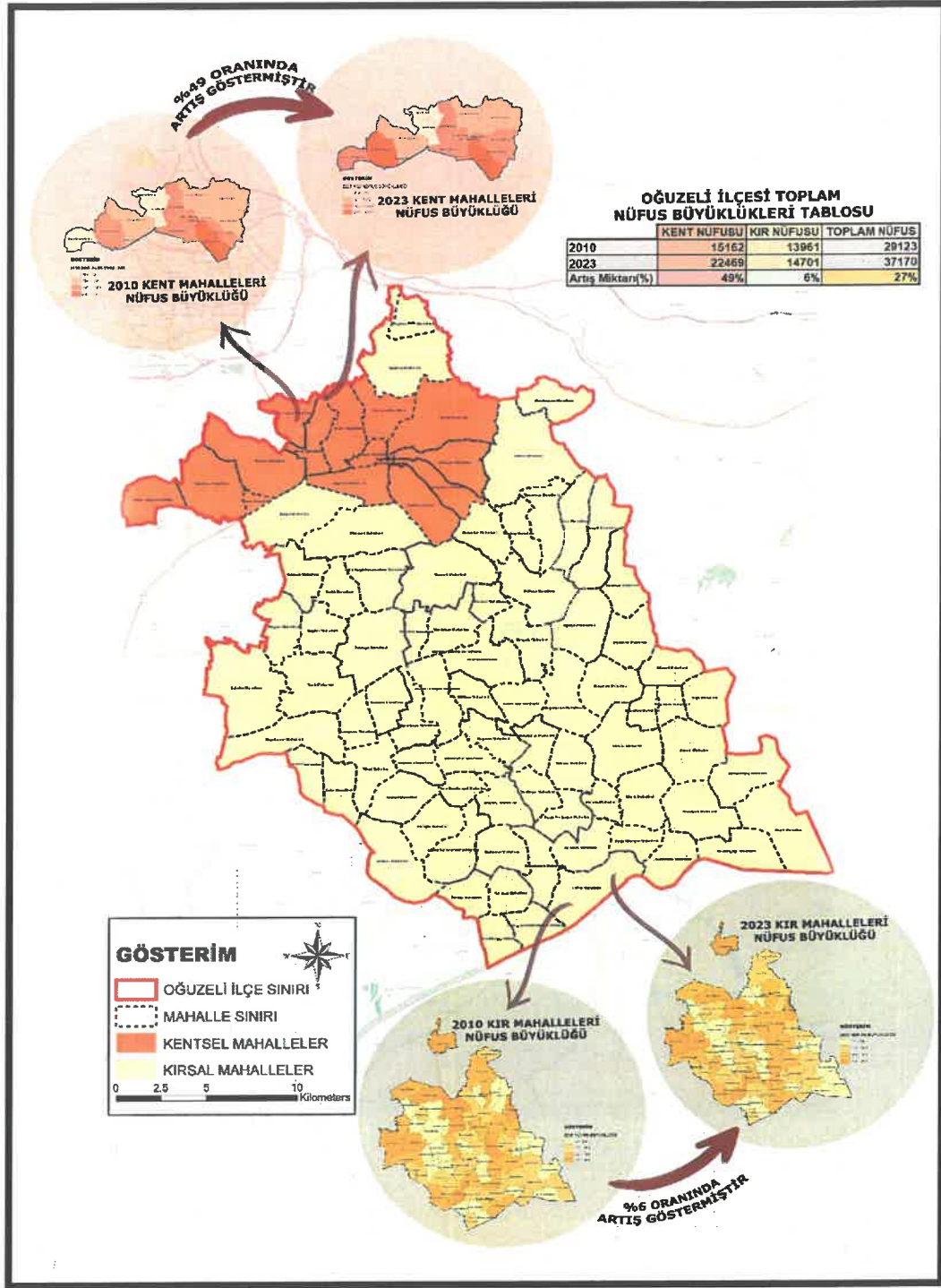
Şekil 20. 2010-2023 Yılları Arası Gaziantep İlçeleri Nüfus Büyüklükleri

Gaziantep ilinin ilçeleri arasında Oğuzeli, nüfus büyüklüğü bakımından 6. sırada yer alırken, nüfus artış hızı açısından ise 2. sırada bulunmaktadır. 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.



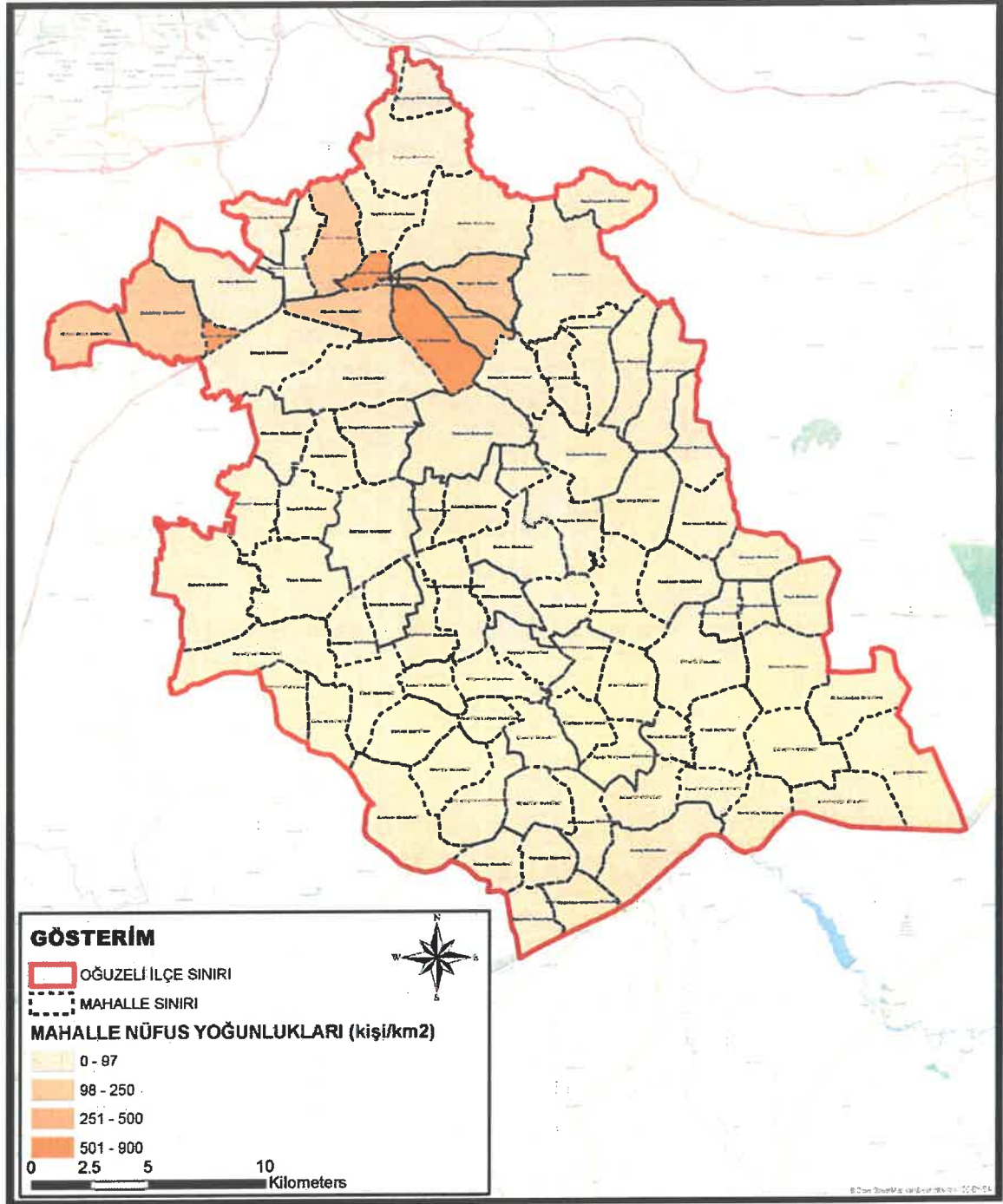
Şekil 21. Gaziantep İlçeleri Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı

Oğuzeli ilçesinin mahalle nüfus büyüklüklerine bakıldığında ise kentsel mahallelerde yıllar bazında %49 oranında bir artış gözlemlenmektedir. Kırsal mahallelerde ise %6 oranında bir artış kaydedilmiştir. Özellikle Şahinbey Mahallesi'nde yüksek oranda bir artış dikkat çekmektedir. 2010 yılından sonra Mimar Sinan, Körkün ve Şahinbey mahallelerinde bu artış daha belirgin hale gelmiştir. Oğuzeli ilçesinde yaşanan bu nüfus artışı, aynı zamanda konut ve donatı taleplerini de artırmaktadır.



Şekil 22. Oğuzeli İlçesi Kent-Kır Nüfus Büyüklükleri

Nüfus yoğunluğu açısından ise Subaşı, Fatih, Bulduk ve İnönü Mahalleleri, yüksek nüfus yoğunluğuna sahip mahalleler arasında yer almaktadır. Son zamanlarda, Cumhuriyet, Şahinbey ve Mimar Sinan Mahallelerinde de belirgin bir nüfus artışı gözlemlenmektedir. Bu mahallelerdeki nüfus yoğunluğunun artması, konut talebinin yanı sıra sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını da artırmaktadır. Nüfus yoğunluğunun etkili bir şekilde yönetilmesi, kentlerin sürdürülebilirliği ve yaşam kalitesinin korunması açısından büyük önem taşımaktadır.



Şekil 23. Oğuzeli İlçesi Mahalle Nüfus Yoğunlukları

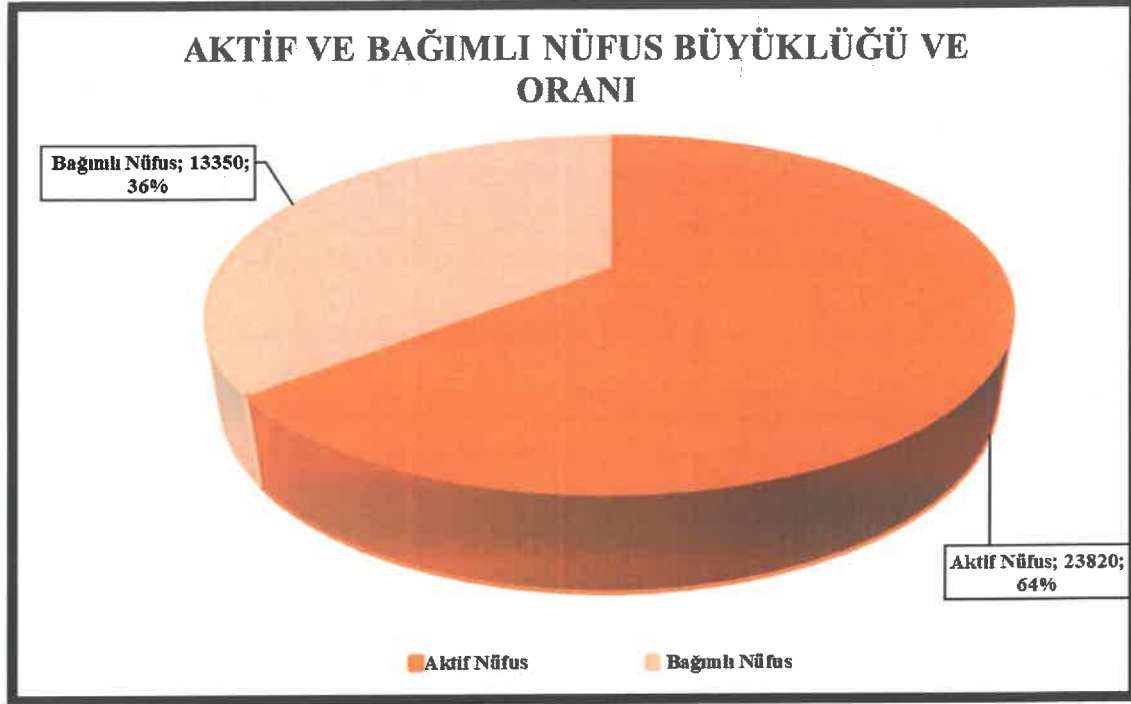
Oğuzeli yerleşiminin 2023 yılı yaş grupları dağılımına göre kentin %49'u genç (0-29), %37'si orta yaşlı (30-59), %14'ü yaşlı (60+) nüfustur. Genç nüfusun fazla olmasının çeşitli avantajları vardır. Tüketim harcamaları ve yenilikçi iş fikirleri ile ekonomik canlılığı artıran genç nüfus, teknolojiye ve yeni trendlere olan ilgileri sayesinde de yeni iş alanlarının oluşmasına katkıda bulunmaktadır. Eğitimli ve motive genç nüfus, kentin teknolojik ve kültürel yeniliklerde öncü olmasına yardımcı olurken, çalışabilir yaş grubunun önemli bir kısmını da oluşturup, iş gücü piyasasına dinamizm kazandırmaktadır. Ayrıca, genç nüfusun fazla olması,

orta ve uzun vadede kentin büyüme potansiyelini ve buna bağlı olarak konut talebini de artırmaktadır.



Şekil 24. Oğuzeli İlçesi 2023 Yılına Ait Yaş Grupları Dağılımı

Oğuzeli yerleşiminin 2023 yılı aktif ve bağımlı nüfus dağılımına göre, kent nüfusunun %64'ü aktif, %36'sı bağımlı nüfustan oluşmaktadır. Bağımlılık oranı 0.56 olup gelişmekte olan ülkelerle benzer bir durumun olduğu tespit edilmiştir. Bağımlı nüfus kentte çalışabilir nüfusun bakmakla yükümlü olduğu nüfus grubunu ifade eder. Kentlerde bağımlılık oranı 1 katsayısına yaklaştıkça kent ekonomisi açısından önemli sorunları ortaya çıkarmaktadır. Aktif nüfusun fazla olmasının birçok avantajı vardır. Aktif nüfus, genellikle eğitilmiş ve sürekli öğrenmeye açık bireylerden oluşur. Bu bireyler, bilgi ve becerilerini sürekli geliştirerek kentin bilgi tabanını genişletir ve inovasyonu teşvik eder. Eğitilmiş ve üretken bir nüfus, kentin uluslararası alanda rekabet gücünü ve toplumsal dinamizmini artırır. Aktif nüfus, genellikle 15-64 yaş aralığındaki ekonomik olarak üretken bireyleri ifade eder. Bu grubun fazla olması, kentin ekonomik üretkenliğini artırır. Daha fazla kişi çalıştıkça, üretim ve hizmet sektörleri gelişir, bu da genel ekonomik büyümeyi destekler. Geniş bir iş gücü havuzu, işletmelerin iş gücü ihtiyaçlarını karşılamalarını kolaylaştırır, iş dünyasının büyümesi ve yeni iş alanlarının açılması için elverişli bir ortam yaratır. Bu durum, potansiyel gelişme bölgeleri ihtiyacını doğururken, aynı zamanda konut talebinin artmasına neden olur.



Şekil 25. Oğuzeli İlçesi 2023 Yılına Ait Aktif ve Bağımlı Nüfus Dağılımı

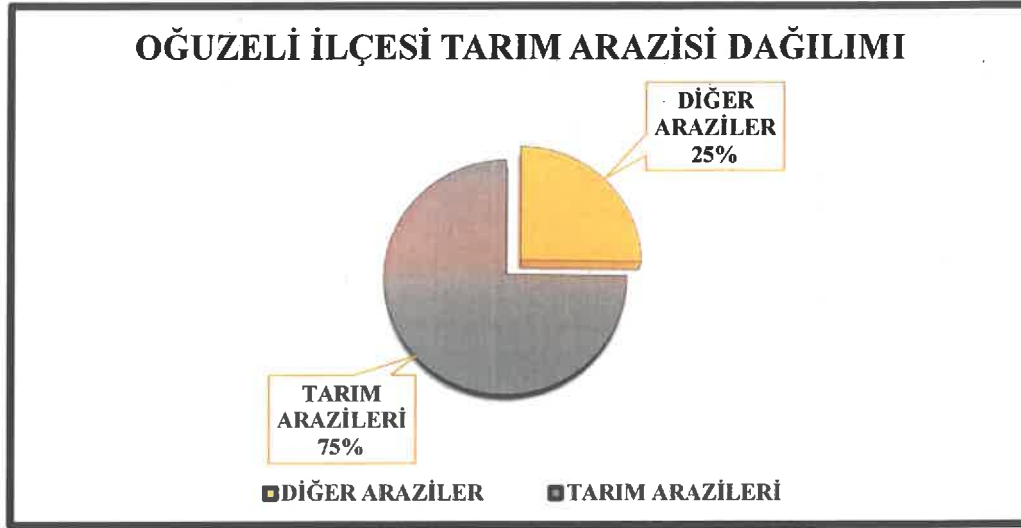
Revizyon Nazım İmar Planına konu olan alan ise kentin mevcut yerleşik batı kesimini oluşturan Mimar Sinan ve Şahinbey Mahallelerinde kalmaktadır. Nüfus verileri yönünden bakıldığında söz konusu mahallelerin batı aksındaki kentsel nitelikli mahalleler olduğu, nüfus artışı yönünden de büyüyen bir ivme gösterdiği tespit edilmiştir.

1.7. EKONOMİK YAPI

İlçenin ekonomik yapısının sektörel dağılımı tarım, sanayi, hizmetler ve turizm sektörü ana başlıklarında ele alınmıştır.

1.7.1. Tarım Sektörü

İlçenin ekonomik yapısında başat sektör tarımsal faaliyetlerdir. İpekyolu Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan TRC1 Bölgesi Sosyoekonomik Gelişmişlik Endeksi Raporuna göre de TRC1 Bölgesi Tarım Alt Endeksi'nde Oğuzeli ilçesi 64,28 puanla bölgenin bu alanda en iyi performans gösteren ilçesi konumunda yer almaktadır. Oğuzeli kentinde ekonomik yapıyı belirleyen en önemli husus kentin sahip olduğu geniş tarım arazileridir. Bu anlamda kentte temel sektör tarım ve tarımsal faaliyetlere dayalı üretim olarak şekillenmektedir. Bununla birlikte kentte tarım hem aile geçimliği olarak hem de önemli bir sermaye birikimi sağlayan büyük araziler üzerinde ticari anlamda yapılmaktadır. Kentin özellikle havaalanının güneyindeki Barak Ovası olarak da adlandırılan geniş arazilerde sulama imkânı ile birlikte önemli oranda tarımsal üretim gerçekleştirilmektedir.



Şekil 26. Oğuzeli İlçesi Toplam Arazisi İçerisinde Tarım Arazilerinin Durumu

Tarımsal üretimin bir diğer alt başlığı olan hayvancılık sektörü de ilçede önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle Gaziantep genelinde ilk sırada yer aldığı küçükbaş hayvancılık ilçedeki güçlü ekonomik faaliyetler arasında yer almaktadır. Oğuzeli, Merinos koyunu üretimi ile ilde birinci sırada yer alırken, 72.316 adet yerli koyun ile ilde ikinci sırada bulunmaktadır. İlçede, büyükbaş hayvancılıkta önemli bir ekonomik rol oynamaktadır. İlçe sığır üretimi ile ilde ikinci sıradadır. Oğuzeli ilçesinde yumurta tavukçuluğu, önemli bir hayvancılık faaliyetidir. İlçe yılda 813.620 adet tavuk üretimi ile ilde ikinci sıradadır.

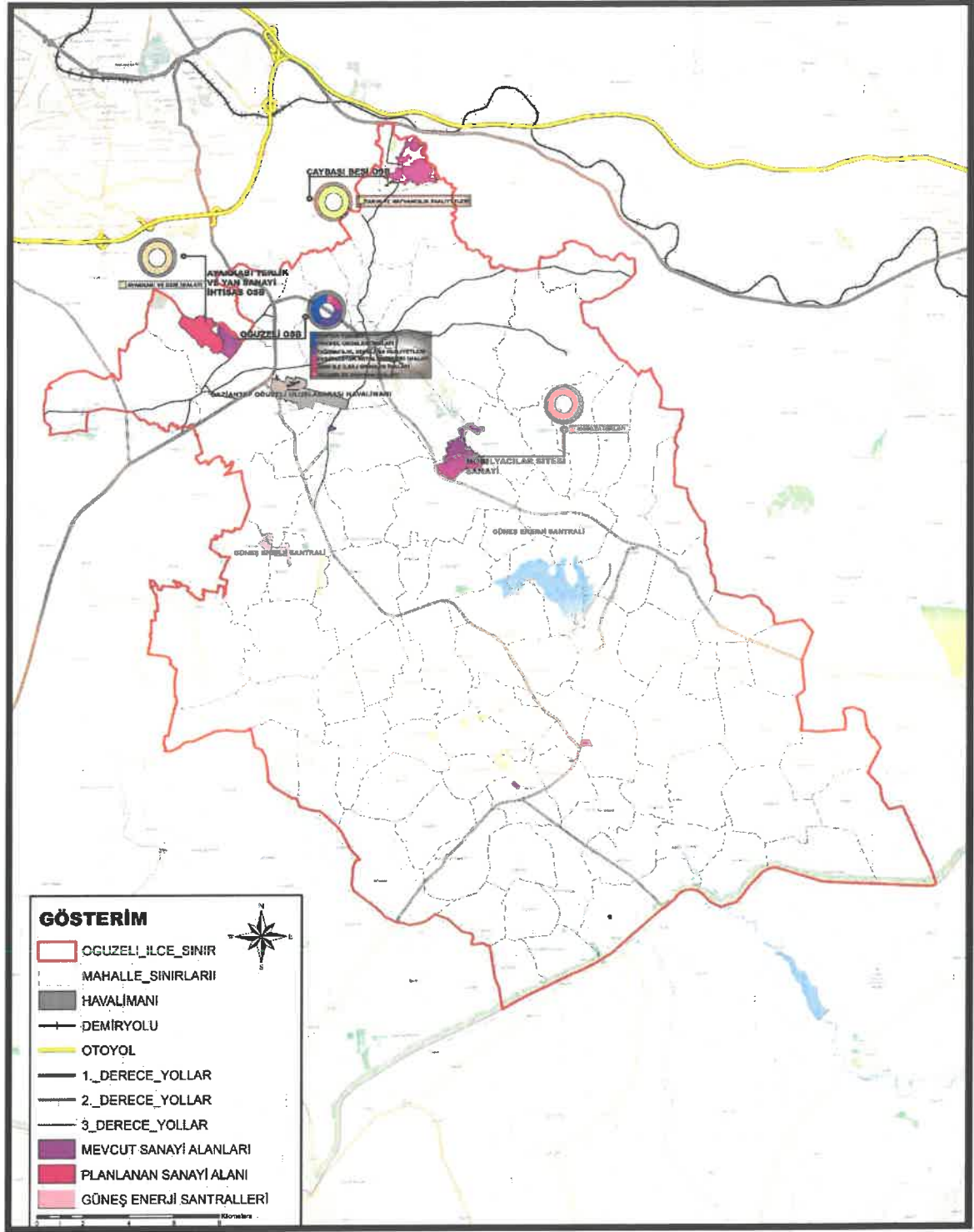
Tüm bu veriler ışığında Oğuzeli yerleşiminin tarımsal odaklı bir ekonomik yapısının olduğunu söylemek mümkündür. İlçede yapılan tarımsal üretim gerek sermaye birikimi sağlanması gerekse de katma değer yaratılması açısından kent için son derece büyük öneme sahiptir.

1.7.2. Sanayi Sektörü

İlçede sanayi faaliyetleri ise tarım sektörü kadar güçlü değildir. Sınai faaliyetler hâlihazırda ağırlıklı olarak Çaybaşı ve Körkün'deki organize sanayi bölgelerinde yürütülmektedir.

Kentin batısında yer alan Oğuzeli Organize Sanayi Bölgesi (OSB), Gıda ve tarım ürünleri, tekstil ve konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kimya ve plastik, inşaat ve yapı malzemeleri, elektrik ve elektronik, mobilya ve ağaç işleri, lojistik ve depolama, ambalaj sanayi gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren işletmelere ev sahipliği yaparak kentin ekonomik gelişimine önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu sektörlerin her biri, Oğuzeli OSB'nin ekonomik yapısının çeşitlenmesine ve bölgenin rekabet gücünün artmasına katkıda

bulunmaktadır. Kentin kuzeyinde yer alan aybaşı Besi Organize Sanayi Bölgesi (OSB), hayvancılık ve besicilik, gıda ve yem üretimi, tarım ve tarım ürünleri işleme, soğuk hava depoları ve lojistik, veterinerlik ve hayvan sağlığı hizmetleri, çevre ve atık yönetimi, yan sanayi ve destek hizmetleri özellikle hayvancılık ve tarıma dayalı sanayi sektörlerinde faaliyet gösteren işletmelere ev sahipliği yapmaktadır. Bu sektörler, aybaşı Besi OSB'nin ekonomik yapısının temelini oluşturmakta ve bölgenin hayvancılık ve tarıma dayalı sanayi potansiyelinin üst düzeye çıkmasına katkı sağlamaktadır. Kentin güneyinde yer alan ve yapım aşamasında olan Mobilyacılar Sanayi Sitesi, mobilya üretimi ve yan sektörlerinde faaliyet gösteren işletmelere ev sahipliği yaparak, kentin ekonomik gelişimine önemli katkılarda bulunacaktır. Kentin ve Oğuzeli Organize Sanayi Bölgesi'nin batısında yer alan Ayakkabı Terlik ve Yan Sanayi İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, belirli bir sektörde faaliyet gösteren işletmeleri bir araya getirerek sektörel sinerji yaratmayı ve rekabet gücünü artırmayı hedeflemektedir. İhtisaslaşmış olduğu sektörel yapısı ile birlikte bu bölge kentin hem yerel hem de ulusal ekonomisine önemli faydalar sağlayacaktır.



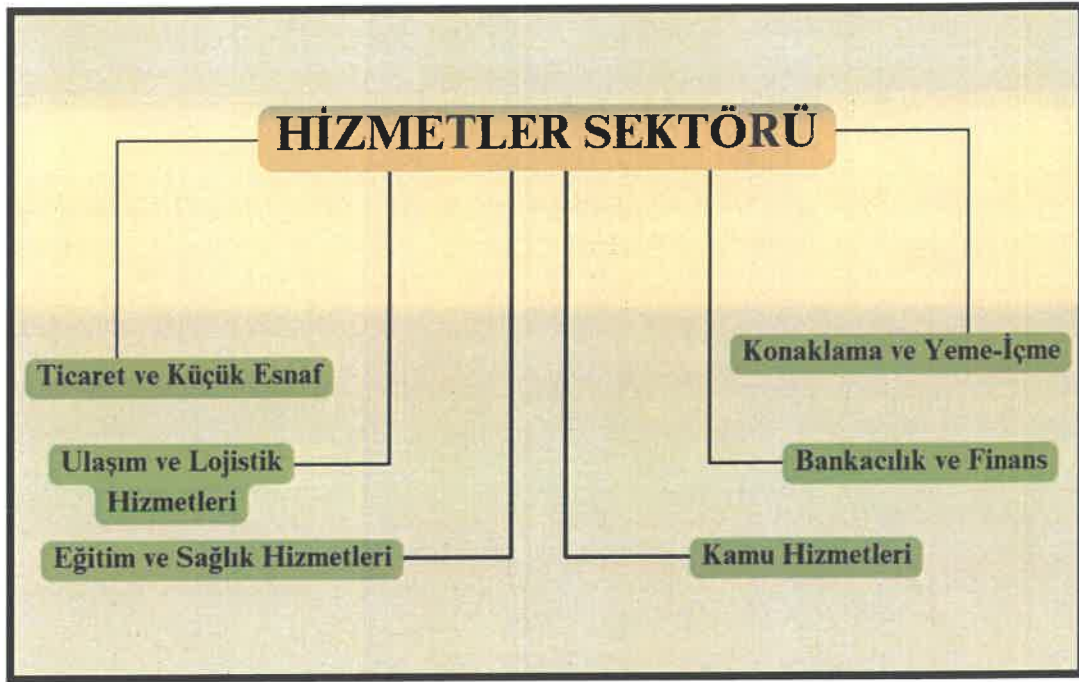
Şekil 27. Oğuzeli İlçesi Sanayi Alanları Konumu

Kentteki mevcut ve planlanan sanayi alanları kentin yerleşik dokusunun batı ve kuzey aksında yer aldığı görülmektedir. Bu anlamda sanayinin kentsel gelişmede doğal olarak çekici bir etmen olma özelliği ile birlikte kentte kuzey ve batı yönlerinde oluşturulacak yeni gelişme alanlarının diğer bölgelere göre daha avantajlı olacağı değerlendirilmektedir.

Sonuca bakıldığında Oğuzeli’nde gerek istihdam gerekse de katma değer sağlayacak sanayi faaliyetlerinin önemli oranda yoğunlaştığı görülmektedir. Bu yoğunlaşmanın orta ve uzun vadede kentin nüfus yönünden büyümesini ve nitelikli iş gücü ile birlikte sosyal yapısının da gelişmesini sağlayacağı açıktır. Bu bakımdan kente gerek sanayi ile birlikte gelecek iş gücü gerekse de sanayi iş gücünün oluşturacağı hizmet sektöründeki büyüme kentin mekânsal yapısında yeni gelişme bölgeleri ihtiyacını doğuracaktır.

1.7.3. Hizmetler Sektörü

Oğuzeli ilçesinde hizmetler sektörü, ilçenin ekonomisinin gelişmekte olan bir ayağıdır. İlçenin tarım ve hayvancılığa dayalı geleneksel ekonomik yapısına rağmen, hizmetler sektörü son yıllarda gelişim göstermektedir. Bu sektörü etkileyen unsurlar ve mevcut durum şu şekilde özetlenebilir:



Şekil 28. Hizmetler Sektörü Şeması

Ticaret ve Küçük Esnaf

- İlçe merkezinde ve köylerde yerel esnafın yoğun olduğu görülmekte ve bakkal, kasap, manav gibi küçük işletmeler yerel ihtiyaçları karşılamaktadır.
- İlçede faaliyet gösteren esnafın genellikle tarımsal üretimle bağlantılı ürünlerin (örneğin, fıstık, zeytin, nar ekşisi) satışını da yapmaktadır.
- Gaziantep şehir merkezine yakınlık, ticaretin genişlemesi için fırsatlar sunmaktadır. Ancak bu durum öte yandan yerel ticareti şehir merkezine bağımlı hale getirmektedir.

Eğitim ve Sağlık Hizmetleri

- İlçede eğitim hizmetleri, devlet okulları ve halk eğitim merkezleri üzerinden yürütülmektedir. Bu merkezlerde çeşitli kurslar düzenlenerek halkın mesleki becerileri artırılmaktadır.
- Sağlık sektöründe ise devlet hastanesi ve aile sağlığı merkezleri önemli bir yer tutarken, özel sağlık hizmetleri ilçede sınırlıdır. Bu hizmetler Gaziantep şehir merkezinden karşılanabilmektedir.

Konaklama ve Yeme-İçme

- İlçe merkezinde ve çevresinde küçük çaplı lokantalar ve çay bahçeleri bulunur. Bu işletmeler yerel halkın ve bölgeyi ziyaret edenlerin sosyal ihtiyaçlarını karşılamaktadır.
- Gaziantep mutfağının zenginliğini sergileyen geleneksel yemeklerin sunulduğu lokantalar vb. yeme içme birimleri yer almaktadır.
- Büyük çaplı oteller veya turistik konaklama tesisleri bulunmamakla birlikte, ilçeye gelen misafirler genellikle Gaziantep merkezindeki konaklama olanaklarını tercih etmektedir.

Ulaşım ve Lojistik Hizmetleri

- Oğuzeli'nin Gaziantep şehir merkezine yakın olması, ulaşım sektöründe canlılık yaratmaktadır. İlçe ve şehir merkezi arasında minibüs ve otobüs seferleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- İlçede, tarım ürünlerinin şehir merkezine taşınması ve pazarlanması için kullanılan nakliye hizmetleri yaygındır. Bu durum lojistik sektörünün önemli bir parçasını oluşturur.

Kamu Hizmetleri

- İlçede kamu hizmetleri, nüfus müdürlüğü, belediye, kaymakamlık gibi resmî kurumlar aracılığıyla sunulmaktadır.
- Tarım ve hayvancılık sektörüne yönelik destekler ve teşvikler, yerel halkın ekonomik faaliyetlerini destekleyen hizmetlerin önemli bir parçasını oluşturur.

Bankacılık ve Finans

- İlçede sınırlı sayıda banka şubesi bulunmaktadır. Bu şubeler hem bireysel hem de tarımsal işletmelere yönelik finansal hizmetler sunmaktadır.
- Tarım destek kredileri, yerel halkın en sık kullandığı finansal hizmetlerdendir.

Hizmetler Sektörünün Gelişim Potansiyeli

- **Tarım Turizmi:** İlçenin Antep fıstığı ve zeytin üretimi gibi tarımsal özellikleri, tarım turizmi veya agro-turizm için fırsatlar sunabilir.
- **Yerel Ürünlerin Pazarlanması:** Hizmetler sektöründe yerel ürünlerin satışına yönelik butik mağazalar veya e-ticaret platformları geliştirilebilir.
- **Turistik Hizmetler:** İlçenin tarihi ve doğal güzellikleri turistik çekim noktası haline getirilirse, hizmet sektörüne canlılık katabilir.

Sonuç olarak, Oğuzeli'nde hizmetler sektörü tarım ve hayvancılıkla iç içe bir yapı sergilemektedir. Bununla birlikte ilçenin Gaziantep merkezine olan yakınlığı ve yerel ürünlerinin kalitesi, hizmetler sektörünün geliştirilmesi için önemli fırsatlar sunmaktadır.

1.7.4. Turizm Sektörü

Oğuzeli ilçesinin turizm sektörü açısından ekonomik durumu, genel olarak potansiyel barındırmakla birlikte henüz gelişim aşamasındadır. İlçe, tarihi ve kültürel mirası ile doğal güzelliklerini turizme kazandırmaya çalışmaktadır. Ancak, mevcut durumda turizm sektörü, ilçenin ekonomik gelirlerinde önemli bir paya sahip değildir. Turizm sektörü henüz tam anlamıyla gelişmemiş olmakla birlikte, bu potansiyelin değerlendirilmesi için çeşitli projeler ve çalışmalar yürütülmektedir. Oğuzeli'nin Turizm Değerleri:

Tarihi ve Kültürel Zenginlikler:

- İlçede eski dönemlere ait birçok tarihi kalıntı ve kültürel miras bulunur. Bu miraslar, bölgenin tarihine ışık tutarak turistler için çekici bir unsur oluşturur.
- Deliklitepe mevki gibi bölgelerde arkeolojik kalıntılar ve tarihi izler bulunmaktadır.

Doğal Güzellikler:

- Oğuzeli, geniş ve verimli bir ova üzerinde yer alır. Doğal güzellikleriyle özellikle kırsal turizm ve doğa sporları için bir potansiyel taşır.

- İlçede bulunan bağlar ve bahçeler, yerel halkın tarımsal yaşamını ve geleneksel üretim faaliyetlerini yansıtır.

Geleneksel Yöresel Ürünler:

- Oğuzeli, yöresel gastronomisiyle de tanınmaktadır. Antep mutfağının önemli lezzetleri burada üretilir.
- Yerel kadınların el emeği ürünleri ve organik tarım ürünleri, ilçenin kültürel zenginliklerini turistlere tanıtmak için kullanılabilir.

Erişim Kolaylığı:

- Gaziantep Havaalanı'nın Oğuzeli sınırlarında bulunması, ilçeyi hem yerli hem de yabancı turistler için ulaşımı kolay bir destinasyon haline getirmektedir.

Turizme Yönelik Çalışmalar:

- **Deliklitepe Turizm Projesi:** Tarihi ve doğal bir alan olan Deliklitepe 'nin turizme kazandırılması için çalışmalar sürdürülmektedir. Bu proje kapsamında okçuluk, atıcılık gibi ata sporları etkinlik alanları oluşturulması planlanmaktadır.
- **Yerel Ürün ve Kültür Satış Noktaları:** Yöresel ürünlerin tanıtılması ve satışı için küçük işletme ve kafeteryaların kurulması hedeflenmektedir.

Sonuç olarak, Oğuzeli ilçesi ticaret ve turizm sektörü açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Bu potansiyelin tam olarak kullanılabilmesi için ilçenin turistik değerlerini öne çıkaracak projelerin desteklenmesi ve tanıtımının artırılması gerekmektedir. Özellikle yerel gastronomi, kırsal turizm, kültürel etkinlikler ve ticaret gibi alanlarda yapılacak yatırımlar, ilçenin ticaret ve turizm sektöründen ekonomik fayda sağlamasını mümkün kılabilir.

Ancak özellikle planlama alanında ticaret ve turizm hizmetlerinin sunumu için yeterli alanlar bulunmamaktadır. Alanın son yıllarda gösterdiği gelişime koşut olarak artan nüfusun ihtiyacı da göz önünde bulundurularak bu hizmetler için plandan doğan kısıtlılığın giderilerek fonksiyon değişimi ile ticari hizmetlerin sunumunun sağlanacağı alanların oluşturulması gerektiği düşünülmektedir.

1.8. SOSYAL YAPI

Oğuzeli ilçesinin sosyal yapısı, geleneksel değerlere dayanan bir yapı ile modernleşme sürecinin etkilerini bir arada taşımaktadır. İlçenin sosyal yapısını etkileyen temel unsurlar şunlardır:

Aile Yapısı

- Oğuzeli'nde aile, sosyal hayatın merkezindedir.
- Geleneksel geniş aile yapısı kırsal kesimde daha yaygın olmakla birlikte, çekirdek aile modeli de giderek artmaktadır.
- Aile içindeki dayanışma güçlüdür. Özellikle kırsal bölgelerde, aile bireyleri tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerde birbirine destek olur.

Komşuluk ve Toplum İlişkileri

- Komşuluk ilişkileri oldukça kuvvetlidir. Komşuluk, özellikle kırsal alanlarda bir dayanışma unsuru olarak öne çıkar.
- Mahalle ve köylerde topluluk dayanışması, imece usulüyle çalışmalarda (örneğin tarla hasadı ya da ev yapımı etkinliklerde) görülür.
- Taziye, düğün ve bayram gibi etkinliklerde toplumsal birlik ve dayanışma belirgin bir şekilde ortaya çıkar.

Eğitim ve Gençlik

- Eğitim seviyesi genel olarak Gaziantep'in şehir merkezine kıyasla daha düşüktür. Ancak son yıllarda eğitim alanında yapılan yatırımlarla bu durum iyileşmektedir.
- Gençler, eğitim ve iş olanakları için genellikle Gaziantep şehir merkezine yönelir.
- İlçede gençlerin sosyal yaşamı, köyler ve küçük yerleşim birimlerinde daha sınırlıdır. Gaziantep merkezine yakınlık, gençler için şehirle etkileşim imkânı sağlamaktadır.

Kadının Sosyal Hayattaki Yeri

- Kadınlar, özellikle kırsal bölgelerde ev işleri, tarım ve hayvancılıkla ilgilenmektedir.
- Geleneksel yapı içinde kadınların toplumsal rolleri daha çok aile merkezlidir. Ancak son yıllarda eğitim ve istihdam olanaklarının artmasıyla kadınların sosyal hayata katılımı da artmaktadır.

- Halk eğitim merkezleri, kadınlara yönelik mesleki kurslar düzenleyerek onların iş hayatına entegrasyonunu desteklemektedir.

Modernleşme ve Şehirleşme

- Oğuzeli’nde modernleşme süreci, Gaziantep merkezine yakınlık nedeniyle etkisini göstermektedir.
- İlçede yaşayanların bir kısmı, modern yaşamın etkilerini kıyafet, eğitim ve sosyal medya kullanımı gibi alanlarda göstermektedir.
- Şehirleşme ile birlikte geleneksel değerlerin korunması ve modern yaşam tarzının benimsenmesi arasında bir denge kurulmaya çalışılmaktadır.

Sosyal Yapının Dinamikleri

- **Dayanışma ve Yardımlaşma:** Toplumsal dayanışma, köylerde ve ilçede önemli bir yere sahiptir. Özellikle taziye evleri, yardımlaşma ve destek mekanizmalarının güçlü olduğu alanlardır.
- **Kültürel Etkinlikler:** İlçede zaman zaman yerel ürünlerin ve halk kültürünün tanıtıldığı festivaller düzenlenmektedir.
- **Göç Etkisi:** Oğuzeli, dış göçten etkilenmektedir. Şehir merkezine yapılan göçler, ilçedeki sosyal yapıyı dönüştürmektedir. Ancak memleketlerine olan bağlılıklarını sürdürenler, bu bağları sosyal yaşamda yaşatmaktadır.

Oğuzeli’nin sosyal yapısı hem geleneksel yaşamın hem de modernleşmenin etkilerini barındıran bir geçiş sürecindedir. Bu geçiş sürecinin bir sonucu olarak kullanıcıların yaşadıkları yere olan aidiyet duygusu üst seviyelerdedir. Bu nedenle plan kararlarının sosyal yapının temel karakteristiğine aykırılıklar teşkil etmeyecek şekilde düzenlenmesi doğru bir planlama yaklaşımı olacaktır.

2. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Çalışmanın bu kısmında Revizyon Nazım Plan kararlarının saptanmasında altlık oluşturabilmek amacıyla sentez değerlendirmeleri yapılmıştır. Ancak bu değerlendirmede alanın hâlihazırda tümüyle imar planına konu edildiği, bu alana ilave herhangi bir alanın plana dâhil edilmediği, planlı alanların %90 oranının üzerinde imar uygulamalarına konu edilerek tescilli imar parsellerinin oluşturulduğu göz önüne alınmıştır. Bu hususlar doğrultusunda alanda bir eşik sentezi yapılmasına ihtiyaç duyulmamış, senteze ulaşabilmek için revizyon gerekçelerinde belirtilmiş hususlar temel faktörler olarak değerlendirilmiştir.

Senteze esas olan değerlendirmeler ise şu şekilde sıralanmıştır;

- Planlama alanında planların kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda nazım ve uygulama imar planı kararlarının Nazım planın yerleşim deseni için geliştirmiş olduğu temel esaslara uygun biçimde ele alınarak düzenlenmesi ve planlar arasındaki farklılıkların giderilmesi gerekmektedir.
- Planlama alan sınırları içerisinde plan bütünlüğü kapsamında mevcut yapılı çevrenin nazım planın yoğunluk kararları bozulmadan plan kararlarına aktarımı yapılmalıdır.
- Alanın doğu batı yönünde temel ulaşım bağlantılarından olan 30 metrelik yolların Körkün Mahallesi bağlantısının sağlandığı kısımlarda mevcut aks ve kadastral yapıları ile yapılı çevre de gözetilerek, yolların kademelerine göre yeniden tasarlanması gerekmektedir.
- Kentin sosyal yapısı da dikkate alınarak imar uygulamaları ile kentlileri arazilerinden başka alanlara özellikle de hisseli biçimde taşıyacak plan kararlarının gözden geçirilmesi gerekmektedir. Bu noktada yapılacak düzenlemelerde kaldırılacak veya kaydırılacak donatı alanlarının yeniden tesis edilmesinde belediye mülkiyetinde yer alan araziler öncelikli olarak kullanılmak durumundadır.
- Nazım planın gösterim tekniklerine uygun olarak olası hatalı yapılabilecek nüfus ve yoğunluk hesaplarının da önüne geçilmesi amacıyla düzenlemesi gerekmektedir.
- Planlama alanında özellikle fiili olarak da temel ulaşım bileşenleri olan ana yol akslarının bağlantı noktalarında düzenlenmiş olan kavşakların trafik sirkülasyonu ve yol kademelerine göre yeniden tasarlanması ve eksik olan kesimlerde kavşak noktalarının oluşturulması gerekmektedir.
- Mimar Sinan ve Şahinbey mahallelerinin son yıllarda gösterdiği gelişme ve nüfus artışına koşut olarak konut dışı kullanımlara imkân verecek plan kararlarının düzenlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda özellikle ticaret ve turizm altyapısının güçlendirilmesi amacıyla plan kararları üretilmelidir.

- Planlama alanında mer'î plan ile öngörülen nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda tüm kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının hizmet etki mesafesine göre olabildiğince iyileştirilmesi gerekmektedir.

3. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Oğuzeli İlçesi Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri revizyon nazım imar planı kapsamında alan bütününde gerekli olan analitik çalışmalar yapılmış, elde edilen veriler ışığı altında revizyon gerekçelerinde belirtilen sorunların da dikkate alındığı sentez üretilmiştir.

Analitik verilere dayalı üretilen sentez değerlendirmesinden hareketle revizyon nazım imar planı kararları üretilmiş ve bu kararlar plan ölçeğinde işlenerek fiziki ortamda nazım imar planı elde edilmiştir.

3.3. PLAN KARARLARI

Yukarıda izah edilmiş olan gerekçeler, sorunlar ve sentez verileri ışığında revizyon nazım imar planına ait plan kararlar aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

- **Planlama alanı bütününde mer'î uygulama imar planı ile nazım imar planı arasında uyumsuzluğa konu olan alanlar tek tek tespit edilmiştir.** Bu bölgelerde ortaya çıkan farklılığın ana nedeninin eski mevzi plan kararlarının aktarılması sonucu nazım plan kararlarından kaynaklandığı belirlenmiştir. Bu nedenle nazım planın bu kesimlerde kademeli birliktelik ilkesi uyarınca kararları yeniden düzenlenmiştir.

Bu kapsamda Şahinbey Mahallesi Bozdağ mevkiinde 566, 567, 568, 570, 552, 553, 554, 555, 574, 1187, 565, 564, 557, 556, 558, 564, 563, 561, 559, 560, 562, 539, 563, 1192, 527, 573 ve 597 adalardan oluşan bölgede mer'î nazım plan kararları tescilli imar parsellerine, ruhsatlı yapılı çevreye birebir uygun olan uygulama imar planı kararlarına göre revize edilmiştir.

Bu anlamda bir diğer düzenleme Oğuzeli Belediyesine ait Mimar Sinan Mahallesi 1018 ada 2,3,6 ve 7 parsellerin olduğu kesimde yapılmıştır. Bu alan nazım imar planında sosyal tesis, uygulama imar planında ise belediye hizmet alanı (sosyal tesis) olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda mer'î planın sosyal tesis kararı aslında kullanıldığı haline uygun biçimde revizyon nazım planda belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir.

Yine Mimar Sinan Mahallesinde uyumsuzlukların giderilmesi kapsamında 320 ve 321 nolu adaların doğu ve batı uçlarında kamuya terk edilmiş alanda bir düzenleme yapılmıştır. Bu kamuya terkli alanlar nazım planda sağlık ve kültürel tesis alanı, uygulama imar planında ise park alanı olarak planlanmıştır. Bu farklılıklar kapsamında

alandan yeniden bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu doğrultuda mer'î nazım planda sağlık tesisi olan kısım belediye hizmet alanı, kültürel tesis alanı ise 30 metrelik yola cepheli olması nedeniyle erişilebilirliği daha yüksek olan kesimde sağlık tesisi olarak plan kararlarına konu edilmiştir.

Planlar arasındaki uyumsuzluktan doğan ve plan kararlarına konu edilen bir diğer husus ise ulaşım sistemi ile ilgilidir. Şahinbey mahallesinin Kilis yoluna cepheli olan ve 622, 584, 585, 587 ve 589 nolu adalardan oluşan konut bölgesinde uygulama imar planında yer alan ve yegâne dağıtıcı ulaşım aksı olan taşıt yolu nazım planda işlenmemiştir. Söz konusu yol uygulama imar planındaki aksında nazım plan kararlarına konu edilmiştir. Ayrıca Mimar Sinan Mahallesinin batı çeperinde 370 adada yer alan ticaret alanı ile 1017 adada yer alan Tarımsal Nitelikli Alan arasından güney yönünde devam eden ve uygulama imar planında 15 metre olarak düzenlenmiş yol nazım planda 10 metre olarak planlanmıştır. Bu farklılık revizyon nazım planda yolun 15 metre olarak planlanması ile giderilmiştir. Yine aynı alanda sosyal donatı alanlarının batısındaki 10 metrelik taşıt yolunun bağlantısı topografik gerekçeler kapsamında değiştirilmiş ve yol genişliği revizyon planda 15 metre olarak düzenlenmiş yoldan olan bağlantı kaldırılarak batıdaki diğer 15 metrelik yola bağlanmıştır. Yine aynı bölgede planın batı uç noktasında 315, 866, 465 ve 468 adaların kesişim noktasında yer alan, geometrisi ve bağlantıları bozuk olan kavşak, bağlanan yollara göre uygun geometride yeniden düzenlenmiştir.

Bu kapsamda bir diğer değişiklik ise Şahinbey Mahallesi 417 ada 14 parselde yapılmıştır. Uygulama imar planında konut alanı olarak planlı olan ve hâlihazırda buna dönük kullanıma konu olan alan nazım planda park alanı olarak planlanmıştır. Bu uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla söz konusu parsel nazım planda düşük yoğunluklu meskûn konut alanı olarak düzenlenmiştir.

- **Planlama alanında yer alan yaklaşık 240 hektarlık bir bölge günümüz itibariyle yerleşik konut dokusuna sahiptir.** Toplam alanı 1030 hektar olan planlama alanının neredeyse %24'üne denk gelen bu kesim artık imar planı kararlarına göre teşekkül etmiş ruhsatlı ve iskânlı bir yerleşik kentsel doku olma özelliğine sahiptir. Alan bütününde tespit edilen bu kesimlerin yeniden düzenlenmesi imar mevzuatında belirlenen gelişme – yerleşik alanlar için getirilen hükümlerin sağlıklı biçimde uygulanması adına önemlidir. Bu bakımdan alan genelinde tespit edilen mevcut ruhsatlı teşekküle göre oluşmuş konut alanları yoğunlukları korunarak yerleşik konut alanı olarak nazım plana işlenmiştir.

Şahinbey Mahallesi içinde kalan ve planlama alanının Oğuzeli İlçe merkezi ve Havaalanı yolu ile bağlantısını sağlayan ana yol akslarında fiili durum ve kadastral hatlar ile plan kararları arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. İlki, 408, 1052, 1051, 1050 adalar ile 1049 ada arasından geçen, ikincisi ise 1063, 1067 adalar ile 1049 ada arasından geçen ve her ikisi de 30 metrelik ana yol niteliğinde olan ulaşım aksları gerek mevcut yolun gerekse de kadastral yolun çok dışında planlanmıştır. Bu nedenle yolun bir yönünde terk diğer yönünde ise ihdasa yol açacak kararlar ortaya çıkmıştır. Ayrıca her iki yolun bağlandığı kavşakların trafik akışına ve yol kademelenmesine uygun geometrilere olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yollar, Körkün yerleşimi ile bağlantı verdiği noktada mevcut durumu, kadastral yapısı ve yapı çevre koşulları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca aynı bölgedeki kavşaklar da yeni kurguya uygun biçimde revize edilmiştir.

- **1030 hektarlık planlama alanının %92'sine denk gelen yaklaşık 950 hektar alanda imar uygulamalarının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.** Bu düzenlemelerden bir kısmı 18. Madde uygulaması ile yapılmış iken ağırlıklı kısmı ise 15. ve 16. Maddelerde belirlenmiş olan usuller çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Geline nokta imar uygulamasına konu edilmemiş 80 hektarlık kesimin Şahinbey Mahallesi içinde güneybatı kısmındaki 35 hektarlık alan haricinde kalan kısmı imar uygulamaları tamamlanmış bölgelerin arasında kalmaktadır. Bu alanlar bir düzenleme bölgesi oluşturulabilecek şekilde bütüncüllükten yoksundur. Bu şekilde oluşan söz konusu bölgelerde DOP oranları ise oldukça yüksek olmakla birlikte bazı parsellerin tümüyle başka alanlara taşınarak hisseli parsel oluşumuna yol açacak plan şeması yer almaktadır. Planın bu kesimlerinde uygulama imkân ve kabiliyeti son derece düşüktür. Ayrıca kırsal yapıdan kentsel yapıya geçiş sürecinde olan bölgede kullanıcıların sosyolojik olarak topraklarına olan aidiyet duygusunun da güçlü olduğu göz önüne alındığında plan kararlarının bu şekliyle uygulanmasının kişiler üzerinde ciddi olumsuz yankıları da olacağı çok açıktır. Bu nedenle yüksek DOP oranına sahip kesimlerde yasal oran olan %45'e göre yeniden düzenlemeler yapılması ve kullanıcıların kadimden beri kullandığı ve aidiyet duygusu ile bağlı olduğu arazileri üzerinde hiç değilse konut yapılabilecek en küçük yüz ölçümüne sahip arsa sahibi olmaları da olabildiğince sağlanmalıdır. Bu noktada yapılacak düzenlemelerde kaldırılacak veya kaydırılacak donatı alanlarının yeniden tesis edilmesinde belediye mülkiyetinde yer alan araziler öncelikli olarak kullanılacaktır.

Bu kapsamda Şahinbey Mahallesiindeki 25 metrelik yol aksı üzerinde yer alan 979 ada 1, 1079 ada 20,28 parsellerin olduğu kesimde bir düzenleme yapılmıştır. Mer'i planda otopark ve yeşil alan olarak planlı 1079 adada yer alan parsellerden oluşan bölgede DOP oranı %100'dür. Buradaki uygulama sorunlarının çözümü amacıyla belediye mülkiyetindeki 979 ada 1 parselde yer alan ve planda sosyal tesis olan alan parsel sahipleri takas edilebilmesi amacıyla konut alanına dönüştürülmüş; burada yer alan sosyal tesis alanı ise park alanının olduğu bölgeye taşınmıştır. Bu noktada planlama alanı bütününde yeşil alanların ihtiyacın üzerinde olduğundan hareketle yeterli düzeyde olmayan sosyal tesisin devamlılığının sağlanması yaklaşımı temel alınmıştır.

Bir başka düzenleme ile de Mimar Sinan Mahallesiinde belediye mülkiyetinde yer alan ve nazım planda sosyal tesis olarak planlanmış olan alan uygulama sorunlarının önüne geçmek amacıyla belediye hizmet alanı (sosyal tesis) olarak plana konu edilmiştir.

Bunlarla birlikte uygulama sorunları kapsamında yapılan diğer düzenlemeler ise tescilli imar parsellerine uyumun sağlanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda ilk olarak Şahinbey Mahallesi 752 ada 1, 1079 ada 2,3 parsellerin olduğu bölgede yeşil alan ile konut bölgesi arasında sınır düzenlemesi yapılmıştır. İkinci olarak ise 820 ada 1,9 ve 3 parsellerin önünde yer alan nazım planda yol alanı, uygulama imar planında yeşil alan olarak planlanmış bölgede alt ölçekli planda bu parsellere cephe teşkil etmesi amacıyla geometrisi de bozuk olan kavşak yeniden düzenlenerek anılan bölgede yeşil alan oluşturulmuştur. Tescile uyum amacıyla yapılan diğer düzenleme ise Mimar Sinan Mahallesi 618 ada ile 617 ada arasındaki yeşil aks ile ilgilidir. Bu kesimdeki yeşil aksın hatları tescilli parsellerin hatları ile eşleştirilmiştir. Bu kapsamdaki son düzenleme ise Mimar Sinan Mahallesi 668 ada ile 889, 890, 900, 901 ve 902 adalar arasındaki yol ile ilgilidir. Tescilleri ve yapılaşması tamamlanmış bu adalarda yer alan parsellerin önünden geçen yol nazım planda tescili ve kat mülkiyetini bozacak şekilde 10 metre olarak planlanmıştır. Söz konusu yol nazım plandan kaldırılmış ve alt ölçekli planda bu yolun 7 metre olarak düzenlenmesine olanak sağlanmıştır.

- **Revizyon nazım imar planında plan gösterim teknikleri kapsamında düzenlemeler yapılmıştır.** Mer'i Nazım planda özellikle Mimar Sinan Mahallesi ve Bozdağ mevkiinde çok eski mevzi imar planlarından gelen plan kararları korunmuştur. Ancak bu plan kararlarında nazım plan ölçeği gereği gösterilmesi planın yoğunluklarına dahi etki edecek ana yaya aksı (alle) niteliğinde olmayan yaya yolları gösterilmiştir. Plan

hierarchyisinde net ve brüt yoğunluk hesabında son derece önemli olan ve aslında uygulama imar planı detayının gerektirdiği yaya yollarının nazım planda yer alması her şeyden önce nazım planın nüfus kurgusunun hatalı olarak saptanmasına yol açacak bir faktördür. Zira yaya yolları ile tüm detay kullanımların nazım planda yer alması ile konut alanları zaten yaklaşık net alanlar olarak biçimlenmekte ve böylece brüt yoğunluk kavramından bahsetme imkânı ortadan kalkmaktadır. Bu kapsamda tüm planlama alanı sınırları içerisinde yer alan yaya yolları kentsel sosyal donatı alanlarına denk geldiği kesimlerde bu alan lehine genişletme yöntemi ile kaldırılmıştır. Bu türden kamusal alanlara cephe vermeyen diğer kullanım alanları arasında kalan yaya yolları ise her iki kullanıma eşit alan bırakılacak şekilde kapatılmış ve plan bu anlamda yeniden düzenlenmiştir.

- **Mimar Sinan Mahallesi'nin güneybatı batı çeperinde yer alan konut bölgeleri mevzi planlardan gelen planların aktarılması sonucu teşekkül etmiştir.** Söz konusu alanlarda uygulama imar planında da bu konut bölgeleri adalara bölünmemiş ve ortaya 40.000 metrekareden 70.000 metrekare alansal büyüklüğe değişen imar parselleri oluşmuştur. Bu denli büyük parsellerde de yapılaşma sürecinde binaların konumlarının belirlenmesi, erişilebilirlik yetersizlikleri, altyapıya olan erişimleri gibi bir dizi sorun ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bu türden büyük parsellere sahip alanlardan olan 469 ada 2 ve 6 parselin arasından ulaşılabilirliği ve erişilebilirliği arttırabilmek amacıyla 10 metrelik bir taşıt yolu düzenlenmiştir. Böylece nazım plan düzeyinde alandaki konut bölgesi iki ayrı parçaya ayrılmış ve plan bu yeni bölgelerde mer'î planın yoğunluk kararları korunarak yeniden düzenlenmiştir.
- **Planlama alanı bütününde ticari alanlar** kapsamında Şahinbey Mahallesi 575 ada 3 parselde yapılan 112 acil servis istasyonunun karşısında mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait bir alanda sağlık hizmetinin destek servislerinin sağlanması amacıyla yaklaşık 1500 metrekare büyüklüğünde bir ticaret alanı oluşturulmuştur.
- **Planlama alanında Oğuzeli belediyesine ait arsalar üzerinde de fonksiyonel değişikliklere gidilmiştir.** Bu kapsamda Mimar Sinan Mahallesi'nde imar uygulamaları ile arsa niteliğine dönüşmüş olan ve mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait 694 ada 1,2,3 ve 4 parseller ile uygulama görmemiş özel mülkiyete konu 1027 ada 1 parselde mer'î nazım imar planındaki belediye hizmet alanı kararı düşük yoğunluklu gelişme konut alanına dönüştürülmüştür. Böylece planlama alanındaki altyapı yatırımlarının finanse edilebilmesi amacıyla ilgili belediyesine arsa üretimi sağlanmıştır.

Bu plan kararları sonucu oluşan Revizyon Nazım İmar Planı ile mer'i nazım imar planının nüfus karşılaştırma durumu, karşılaştırılmalı alan kullanımı ve kentsel sosyal donatı dağılımı tablosu ile nazım plan şeması aşağıda verilmiştir.

Yapılan tüm hesaplamalar ve hazırlanan karşılaştırma tabloları revizyon nazım imar planının parçaçıl sınırlara sahip olması nedeniyle, Mimar Sinan ve Şahinbey Mahalleleri mer'i nazım imar planının bütüncül sınırı üzerinden gerçekleştirilmiştir. **Böylelikle bütüncül planlama alanında revizyon plan ile ne gibi değişiklikler olduğu daha net ve anlaşılır biçimde ortaya konmuştur.**

Tablo 3. Mimar Sinan Ve Şahinbey Mahalleleri Mer'i ve Revizyon Nazım İmar Planı Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Dağılımı

MİMAR SİNAN VE ŞAHİNBİY MAHALLELERİ MERİ NAZIM İMAR PLANI İLE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI ALAN KULLANIMLARI ANALİZİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
KULLANIM TÜRÜ		MER'İ NİP (M2)	RNİP (M2)	DEĞİŞİKLİK İLE OLUŞAN FARK
KONUT ALANLARI	SEYREK YOĞUNLUKTA MESKUN	0	109145	109145
	DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MESKUN	178646	2114322	1935676
	ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN	66757	161648	94891
	YÜKSEK YOĞUNLUKTA MESKUN	0	44342	44342
	SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME	1227187	1126787	-100400
	DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME	4111098	2312760	-1798338
	ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME	1275300	1157598	-117702
	YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME	403492	356009	-47483
KONUT ALANLARI TOPLAMI		7262480	7382611	120131
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KAMU HİZMET ALANI	28870	31678	2808
	BELEDİYE HİZMET ALANI	46786	58382	11596
	BAKIM AKARYAKIT ALANI	19805	20260	455
	ASKERİ ALAN	3646	3655	9
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	3322	3322	0
	TİCARET ALANLARI	248131	253951	5820
KENTSEL SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	174893	184948	10055
	SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	65159	65689	530
	İBADET ALANLARI	41002	38997	-2005
	SOSYAL TESİS ALANLARI	26762	17034	-9728
	KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	41892	36804	-5088
	PARK ALANLARI	826759	932360	105601
	REKREASYON ALANLARI	31021	62665	31644
	PASİF YEŞİL ALANLAR	56512	68623	12111
	SPOR ALANLARI	5042	5042	0
	OTOPARK ALANLARI	23375	23094	-281
	YOL ALANLARI	1167555	1049479	-118076
ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLAR	TARIM ALANLARI	28702	28120	-582
	ORMAN ALANLARI	644	644	0
TOPLAM		10267358	10267358	0

MİMAR SİNAN VE ŞAHİNBEY MAHALLELERİ MERİ NAZIM İMAR PLANI İLE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI KENTSEL SOSYAL DONATI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU			
SOSYAL - TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	MER'İ İMAR PLANI	REVİZYON İMAR PLANI	DURUM
EĞİTİM ALANLARI	174893	184948	10055
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	862822	1000067	137245
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	65159	65689	530
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	68654	53838	-14816
İBADET ALANLARI	41002	38997	-2005
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	3166	7249	4083

MİMAR SİNAN - ŞAHİNBEY MAHALLELERİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESAP TABLOSU					
ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Ha.)	EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)
Gelişme Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk (50 Kişi/ha altında)	50	0.15	122.00	6100
	Düşük Yoğunluk (51-120 Kişi/ha)	85	0.40	411.00	34935
	Orta Yoğunluk (121-250 Kişi/ha)	250	0.50	127.50	31875
	Yüksek Yoğunluk (251-400 Kişi/ha)	300	1.80	40.35	12105
Meskun Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk (50 Kişi/ha altında)	50	0.15	0.00	0
	Düşük Yoğunluk (51-150 Kişi/ha)	85	0.40	17.86	1518.1
	Orta Yoğunluk (151-300 Kişi/ha)	151	0.50	6.67	1007.17
	Yüksek Yoğunluk (301-600 Kişi/ha)	300	1.80	0.00	0
TOPLAM					87540

MİMAR SİNAN - ŞAHİNBEY MAHALLELERİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESAP TABLOSU					
ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi/Ha.)	EN YÜKSEK EMSAL DEĞERİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA.)	NÜFUS (Kişi)
Gelişme Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk (50 Kişi/ha altında)	50	0.15	114.65	5732.5
	Düşük Yoğunluk (51-120 Kişi/ha)	85	0.40	232.15	19732.75
	Orta Yoğunluk (121-250 Kişi/ha)	250	0.50	118.75	29687.5
	Yüksek Yoğunluk (251-400 Kişi/ha)	300	1.80	35.60	10680
Meskun Konut Alanları	Seyrek Yoğunluk (50 Kişi/ha altında)	50	0.15	10.10	505
	Düşük Yoğunluk (51-150 Kişi/ha)	85	0.40	212.45	18058.25
	Orta Yoğunluk (151-300 Kişi/ha)	151	0.50	16.15	2438.65
	Yüksek Yoğunluk (301-600 Kişi/ha)	300	1.80	4.43	1329
TOPLAM					88164
HER İKİ PLAN ARASINDAKİ NÜFUS FARKI					623

MİMAR SİNAN - ŞAHİNBEY MAHALLELERİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESAP TABLOSU												
YAPILAŞMA TÜRÜ		ALAN (m2)	ALAN (HA.)	EN KÜÇÜK PARSEL (m2)	TOPLAM PARSEL SAYISI	EMSAL/ KAKS	BEHER PARSEL İNŞAAT ALANI	OPTİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL DAİRE SAYISI	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL NÜFUS (kişi)	TOPLAM NÜFUS (kişi)
GELİŞME	AYRIK 2 015	1228919	122.89	1500	819	0.15	225	225	1	3.63	4	2974
GELİŞME	AYRIK 2 040	189611	18.96	750	253	0.40	300	300	1	3.63	4	918
GELİŞME	AYRIK 2 050	129713	12.97	750	173	0.50	375	375	1	3.63	4	628
GELİŞME	AYRIK 5 180	244930	24.49	2000	122	1.80	3600	200	18	3.63	65	8002
GELİŞME	E 035	1469838	146.98	750	1960	0.35	262.5	262.5	1	3.63	4	7114
GELİŞME	E 040	1391847	139.18	750	1856	0.40	300	300	1	3.63	4	6737
GELİŞME	E 050	865840	86.58	750	1154	0.50	375	375	1	3.63	4	4191
GELİŞME	E 080	56709	5.67	750	76	0.80	600	200	3	3.63	11	823
GELİŞME	E 100	1240113	124.01	1000	1240	1.00	1000	250	4	3.63	15	18006
GELİŞME	E 180	153800	15.38	1000	154	1.80	1800	200	9	3.63	33	5025
MESKUN	AYRIK 2 015	0										
MESKUN	AYRIK 2 040	189984	19.00	750	253	0.40	300	300	1	3.63	4	920
MESKUN	AYRIK 2 050	44049	4.40	750	59	0.50	375	375	1	3.63	4	213
MESKUN	AYRIK 5 180	0										
MESKUN	E 035	0										
MESKUN	E 080	0										
MESKUN	E 100	0										
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI TOPLAM NÜFUSU												55550

MİMAR SİNAN - ŞAHİNBEY MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NÜFUS HESAP TABLOSU												
YAPILAŞMA TÜRÜ	ALAN (m2)	ALAN (HA.)	EN KÜÇÜK PARSEL (m2)	TOPLAM PARSEL SAYISI	EMSAL/ KAKS	BEHER PARSEL İNŞAAT ALANI	OPTİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL DAİRE SAYISI	HANEHALI BÜYÜKLÜĞÜ	BEHER PARSEL NÜFUS (kişi)	TOPLAM NÜFUS (kişi)	
GELİŞME	AYRIK 2 015	1110630	111.06	1500	740	0.15	225	225	1	3.63	4	2686
GELİŞME	AYRIK 2 040	33250	3.33	750	44	0.40	300	300	1	3.63	4	161
GELİŞME	AYRIK 2 050	79058	7.91	750	105	0.50	375	375	1	3.63	4	383
GELİŞME	AYRIK 5 180	357153	35.72	2000	179	1.80	3600	200	18	3.63	65	11668
GELİŞME	E 035	1351150	135.12	750	1802	0.35	262.5	262.5	1	3.63	4	6540
GELİŞME	E 040	333230	33.32	750	444	0.40	300	300	1	3.63	4	1613
GELİŞME	E 050	427287	42.73	750	570	0.50	375	375	1	3.63	4	2068
GELİŞME	E 100	1197542	119.75	1000	1198	1.00	1000	250	4	3.63	15	17388
MESKUN	AYRIK 2 015	116546	11.65	1500	78	0.15	225	225	1	3.63	4	282
MESKUN	AYRIK 2 040	1387803	138.78	750	1850	0.40	300	300	1	3.63	4	6717
MESKUN	AYRIK 2 050	500493	50.05	750	667	0.50	375	375	1	3.63	4	2422
MESKUN	AYRIK 5 180	50017	5.00	2000	25	1.80	3600	200	18	3.63	65	1634
MESKUN	E 035	118679	11.87	750	158	0.35	262.5	262.5	1	3.63	4	574
MESKUN	E 080	56709	5.67	750	76	0.80	600	200	3	3.63	11	823
MESKUN	E 100	44814	4.48	1000	45	1.00	1000	250	4	3.63	15	651
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI TOPLAM NÜFUSU											55612	
HER İKİ PLAN ARASINDAKİ NÜFUS FARKI (kişi)											63	

Yukarıdaki tablolara bakıldığında planlama alanı bütününde konut alanlarında 120.131 metrekarelik bir artış olduğu görülmektedir. Bununla birlikte söz konusu artış **3 ana faktöre** bağlı olarak ortaya çıkmıştır.

Bunlardan ilki mer'î nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluklardan kaynaklanan değişiklikler sonucu oluşmuştur. Planlama alanı bütününde yapılan hesaplamalar neticesinde Şahinbey Mahallesi Bozdağ mevkiinde uyumsuzluk neticesinde 49.700 metrekarelik bir alan farklı kullanım alanlarından konut alanına dönüştürülmüştür. Bu anlamda aslında bu durumu bir nüfus / konut alanı artışı olarak değerlendirmek mümkün değildir. Yapılan işlem, onaylı uygulama imar planına göre

hâlihazırda imar parselleri olarak tescil edilmiş, üzerinde ruhsatlı yapılı konut sitelerinin olduğu alanların nazım imar planında gerçek haline dönüştürülmesinden ibarettir.

İkinci durum ise mer'î nazım imar planının gösterim tekniklerinin düzenlenmesi ile birlikte ortaya çıkmıştır. Mer'î nazım imar planı aslında nazım plan ölçeğinde olmayan ve bu planlarda gösterilmemesi gereken 7 metrelik yaya yollarını da plana konu etmiştir. Plan hiyerarşisinde net ve brüt yoğunluk hesabında son derece önemli olan ve aslında uygulama imar planı detayının gerektirdiği yaya yollarının nazım planda yer alması her şeyden önce nazım planın nüfus kurgusunun hatalı olarak saptanmasına yol açacak bir faktördür. Zira yaya yolları ile tüm detay kullanımların nazım planda yer alması ile konut alanları zaten yaklaşık net alanlar olarak biçimlenmekte ve böylece brüt yoğunluk kavramından bahsetme imkânı ortadan kalkmaktadır. Nitekim revizyon imar planında konut alanları arasında kalan ve kapatılarak konut alanlarına dahil edilen alan büyüklüğü 58.330 metrekaredir. Yani aslında mer'î nazım imar planı doğru teknikler ile çizilmiş olsaydı böyle bir farklılık durumu da olmayacaktı. Bu anlamda revizyon nazım imar planında görülen konut artışının 58.330 metrekarelik kısmı da temelde konut alanı olarak uygulama imar planına yansımayacak yaya yollarının kapatılması sonucu ortaya çıkmıştır. Söz konusu alanlar mer'î uygulama imar planında da zaten yol alanı olduğu için iskâna konu edilerek planlama alanına ilave nüfus getirmeyeceği ortadadır.

Yukarıda izah edilen ve görünürde konut alanlarını ve böylece nüfusu arttırdığı saptanan 120.131 metrekarelik artışın 49.700 metrekaresi planlar arasındaki uyumsuzluktan, 58.330 metrekarelik artışın ise gösterim tekniklerine uygun nazım plan düzenlemelerinden olduğu tespit edilmiştir. Buna göre planlama alan bütününde 108.030 metrekarelik artışın gerçek anlamda bir artış olmadığı, tamamen teknik ve yasal düzenlemeler sonucu oluştuğu değerlendirilmiştir.

Kalan 12.101 metrekarelik artışın 5.067 metrekarelik kısmı Şahinbey Mahallesi 979 ada 1 parselde yer alan belediye hizmet alanının konut alanına dönüştürülmesi sonucu oluşmuştur. Bu işlemin temel nedeni ise bölge bütününde tümüyle tamamlanmış imar uygulamalarının arasında kalmış ve %100 DOP oranına sahip kadastral parsellerin sorununun çözümü ile ilgilidir. Bu bölgede imar planının uygulama imkan ve kabiliyetinin artırılması ve yerel yönetime kamulaştırma maliyeti oluşturmamak amacıyla Oğuzeli Belediye mülkiyetinde bulunan 979 ada 1 parsel düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır.

Diğer 7.034 metrekarelik artış ise Mimar Sinan Mahallesinde imar uygulamaları ile arsa niteliğine dönüşmüş olan ve mülkiyeti Oğuzeli Belediyesine ait 694 ada 1,2,3 ve 4 parseller ile uygulama görmemiş özel mülkiyete konu 1027 ada 1 parselin mer'î nazım imar planındaki

belediye hizmet alanı kararının düşük yoğunluklu gelişme konut alanına dönüştürülmesi ile olmuştur. Böylece kentsel sosyal donatı alanları kapsamında olmayan ve değiştirilmesinin önünde bir engel bulunmayan belediye hizmet alanı konut olarak planlanarak planlama alanındaki altyapı yatırımlarının finanse edilebilmesi amacıyla ilgili belediyesine arsa üretimi sağlanmıştır.

Mer'i imar planı ile revizyon imar planı nüfus tabloları yukarıda verilmiştir. Her iki plan arasında bir nüfus artışı olduğu görülmekle birlikte aslında artışın sadece 12.000 metrekarelik ilave konut alanı ile sınırlı olduğu yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılabilmektedir. Buna göre ilave edilen alanlardan gelen brüt nüfus ise 50 kişi/ha. yoğunluğa göre sadece 60 kişidir. Nitekim uygulama imar planına göre yapılan iskân edilebilecek nüfusa ait karşılaştırmalı tabloda her iki plan arasında 68 kişilik bir fark olduğu görülmektedir. Öte yandan planlama alanı bütününde nazım plan verileri üzerinden yapılan nüfus hesaplamalarında ortaya çıkan nüfus ile uygulama imar planında iskân edilebilecek nüfus arasında önemli oranda bir fark görülmektedir. Bunun temel nedeni uygulama imar planında özellikle düşük ve seyrek yoğunluklu konut alanları ile orta yoğunlukta görünen bazı konut bölgelerinde müstakil konut odaklı yapılaşma kararları üretilmesi olmuştur. Söz konusu alanlarda bir parselde bir bağımsız konut biriminin yer alacağı uygulama imar planı notları ile de kayıt altına alınmıştır.

Bu doğrultuda planlama alan bütününde, plan nüfusu iskân edilebilecek nüfus ile eşdeğer olacak şekilde 53.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Kentsel sosyal donatı alanlarına bakıldığında ise eğitim, sağlık ve açık yeşil alanlar lehine düzenlemeler yapıldığı ve bu alanlarda herhangi bir azalmaya yol açılmadığı tersine geliştirilerek korunduğu görülmektedir.

Kentsel sosyal donatılar içerisinde azalmış olarak görülen kullanım türleri ise ibadet, sosyal ve kültürel tesis alanlarıdır.

Bunlardan ibadet alanında 2000 metrekare azalma durumu Şahinbey Mahallesi 564 ada 1 parsel üzerinde yapılan düzenleme neticesinde ortaya çıkmıştır. Söz konusu alan nazım ve uygulama imar planı uyumsuzluklarının düzeltilmesi kapsamında ele alınan kesimlerinden birisidir. Bu alanda tüm düzenlemenin uygulama imar planına göre yapıldığı yukarıda plan kararları bölümünde detayları ile anlatılmıştır. Bu anlamda yaklaşık 2000 metrekare yüzölçümüne sahip bu alan uygulama imar planında resmi kurum alanı iken nazım planda ibadet alanı olarak gösterilmiştir. Yani aslında nazım planda ibadet alanı uyumsuzluktan dolayı gösterilmiş aslında bu alandaki gerçek durum alanın resmi kurum olmasıdır. Revizyon

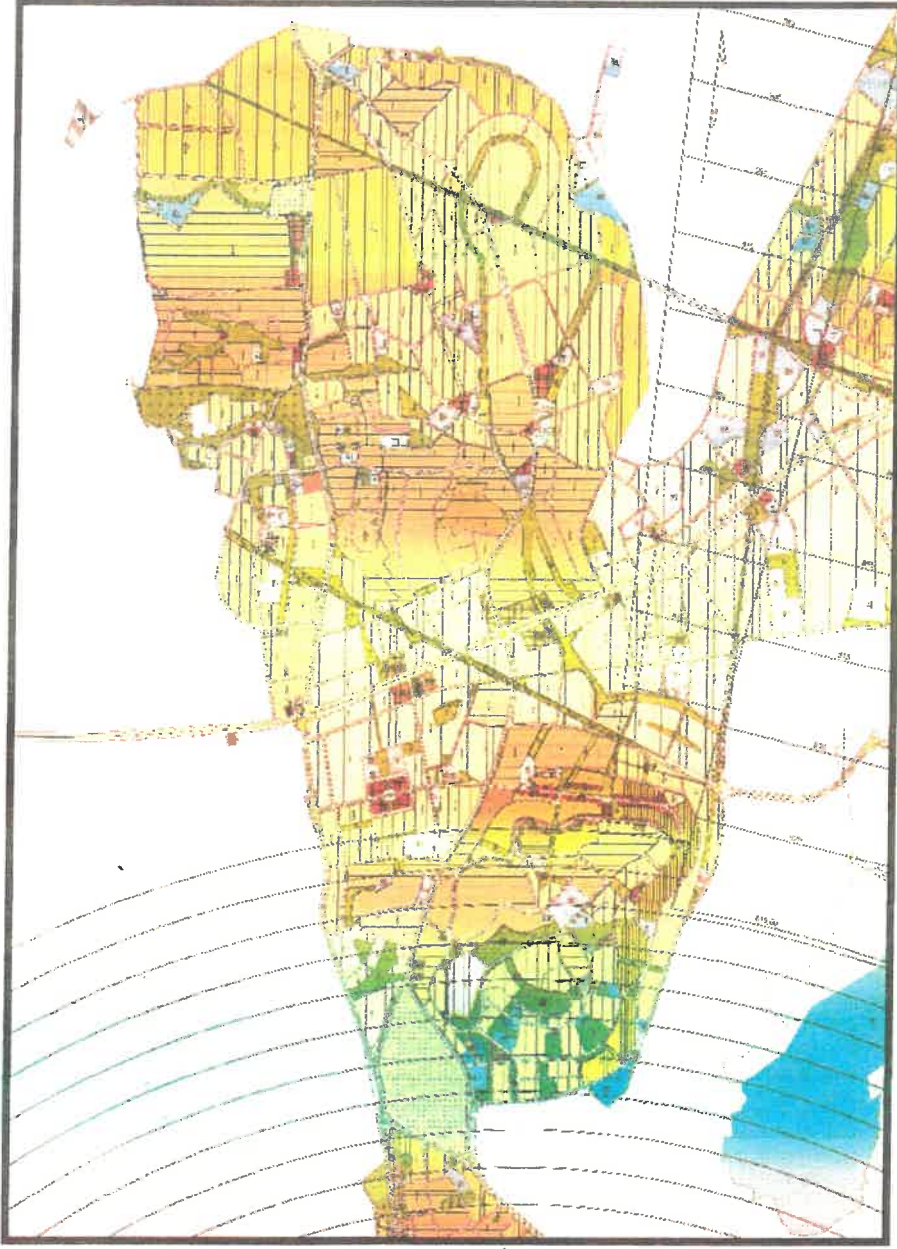
nazım planda da bu alan belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiştir. Bu doğrultuda aslında ibadet alanları üzerinde herhangi bir azaltma söz konusu değildir.

Benzer şekilde sosyal ve kültürel tesis alanlarında da 14.000 metrekarelik bir azalma olduğu görülmektedir. Bu durumun temel nedeni de yine iki plan arasındaki uyumsuzluktan kaynaklanmaktadır. Mimar Sinan Mahallesinde yer alan ve yüzölçümü 4200 metrekare olan 1018 ada 2,3,6 ve 7 parseller nazım planda sosyal tesis, uygulama imar planında ise belediye hizmet alanı (sosyal tesis) olarak planlanmıştır. Aslında alanın fonksiyonu üzerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiş sadece her iki planın dil birliği içerisinde olması amacıyla nazım planda alan belediye hizmet alanı olarak gösterilmiştir. Yine aynı mahallede yer alan 118 adanın batısında ve kamuya terk edilmiş olan yüzölçümü 2500 metrekarelik kesim nazım planda sosyal tesis olarak planlanmıştır. Mülkiyet açısından yaşanabilecek olası sorunların önüne geçebilmek amacıyla bu alan da revizyon nazım planda belediye hizmet alanı, uygulama imar planında ise belediye hizmet alanı (sosyal tesis) olarak planlanmıştır. Bu anlamda sosyal tesis alanı üzerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Sosyal tesis alanları ile ilgili bir diğer nokta ise Şahinbey Mahallesi 574 ada 1 parselde yapılan değişiklik ile ilgilidir. 2200 metrekare yüzölçümüne sahip alan nazım planda sosyal tesis, uygulama imar planında ise anaokulu olarak planlanmıştır. Nazım planda ise bu anaokulu 565 ada 1 parseldeki yapılaşmasını tamamlamış iskânlı konut adası üzerinde planlanmıştır. Her iki plan arasındaki farklılık giderilirken 574 ada 1 parsel sosyal tesise göre daha fazla ihtiyaç duyulacağı öngörülen ve uygulama imar planı kararına göre anaokulu olarak planlanmıştır. Zira mer'i nazım plandaki anaokulu kararının sürdürülebilmesi parselin yapılaşmasını tamamlamış olmasından dolayı mümkün değildir. Sonuçta bakıldığında aslında sosyal tesis alanları üzerinde tabloda görüldüğü gibi 9700 metrekarelik bir azalma söz konusu değildir. Uyumsuzlukların giderilmesi kapsamında yapılan düzenlemelerin toplamı 8900 metrekaredir. Aradaki 800 metrekarelik farkın ise plan çizimlerinden kaynaklı olduğu değerlendirilmiştir.

Kültürel tesis alanlarında da 5000 metrekarelik bir azalma olduğu görülmektedir. Bu durumun temel nedeni de yine iki plan arasındaki uyumsuzluktan kaynaklanmaktadır. Yapılaşmasını tamamlamış iskânlı konut adasının yer aldığı Şahinbey Mahallesi 566 ada 2 parselin 6000 metrekarelik kısmı mer'i nazım imar planında kültürel tesis alanı olarak planlanmıştır. Aynı alan uygulama imar planında ise konut alanıdır. Mer'i nazım plandaki kültürel tesis kararının sürdürülebilmesi parselin yapılaşmasını tamamlamış olmasından dolayı mümkün değildir. Bu nedenle farklılığın giderilmesi kapsamında bu alandaki kültürel tesis alanı kaldırılmış ve konut alanı olarak planlanmıştır. Yani aslında nazım planda kültürel tesis alanı

uyumsuzluktan dolayı gösterilmiş aslında bu alandaki gerçek durum alanın konut alanı olmasıdır. Revizyon nazım planda da bu alan ruhsatlı yapılaşmaya uygun biçimde konut alanı olarak düzenlenmiştir. Bu doğrultuda aslında kültürel tesis alanları üzerinde herhangi bir azalmaya gidilmemiştir.

Son olarak tarım alanında görülen 502 metrekaRELİK azalma ise Şahinbey MahallesiNin doğu yönünde Oğuzeli Merkeze ve Havalimanına giden 2 adet 30 metrelik yolun aksının fiili durum ve kadastral yapılarına göre düzenlenmeleri sonucu oluşmuştur. Bu bölgede yer alan ve 30'ar metrelik yol aksları ile çevrelenmiş olan büyük tarımsal nitelikli alanın yüzölçümü yol akslarındaki düzenlemeden dolayı 500 metrekaRE azalmıştır. Bu bakımdan revizyon plan ile tarımsal nitelikli alanlarda bir azalmaya gidilmediğini söylemek mümkündür.



Şekil 29. Revizyon Nazım İmar Planı Şeması

3. PLAN NOTLARI

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, Mimarsinan ve Şahinbey Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 1225 Çarşı
No: 1/1 ANKARA
Başkanlık No: 622 655 7260
Mersis No: 0622003572400000016
Tel: 0312 466 57 37-Fax: 0312 466 87 38

Ahmet KAYA

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

Ahmet Kaya

