

GAZİANTEP İLİ,
ŞAHİNBEY İLÇESİ, KIZILHİSAR MAHALLESİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HALEP BULVARI
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJE ALANI İÇERİSİNDE



1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİRAMİT PLANLAMA & DANIŞMANLIK

Ekim, 2025

İÇİNDEKİLER;

I.	BÖLÜM;.....	-1-
A.	Gaziantep'in Konumu ve Coğrafi Yapısı;	-1-
B.	Gaziantep'in İdari Yapısı;	-3-
C.	Nüfus ve Demografik Yapı;	-4-
D.	Ekonomik Yapı;	-4-
E.	Gaziantep'in İklim Durumu;	-5-
F.	Ulaşım ve Altyapı;	-6-
G.	Kültürel ve Tarihi Değerler;	-8-
II.	BÖLÜM;	-9-
A.	Planlama Alanının Gaziantep İçindeki Yeri ve Konumu;	-9-
B.	Planlama Alanının Sınırları ve Yakın Çevresi;	-10-
C.	Planlama Alanının Kadastral Durumu ve Mülkiyeti;	-11-
D.	Planlama Alanının Topoğrafik Durumu;	-11-
III.	BÖLÜM;	-13-
A.	Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	-13-
B.	Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	-13-
C.	Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	-15-
IV.	BÖLÜM;	-17-
A.	Yasal Dayanak;	-17-
B.	Plan Gerekçesi;	-17-
V.	BÖLÜM;	-18-
A.	Plan Ana Kararları;	-18-
B.	Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları;...	-18-

HARİTALAR

Harita_1; Türkiye Bölgeler Haritası ve Gaziantep'in Konumu.....	-1-
Harita_2; Türkiye İller ve Büyükşehirler Haritası ile Gaziantep'in Konumu.....	-2-
Harita_3; Gaziantep ve Yakın Çevresi İdari Haritası.....	-2-
Harita_4; Gaziantep ve Yakın Çevresi Fiziki Haritası.....	-3-
Harita_5; Gaziantep İdari Yapısı.....	-4-
Harita_6; Gaziantep'in Karayolu Bağlantıları.....	-7-
Harita_7; Gaziantep'in Turizm Değerleri.....	-8-

Harita_8; Şahinbey İlçesi İdari Sınırlar Haritası.....	-9-
Harita_9; Planlama Alanının Gaziantep Kent Merkezine Göre Konumu	-10-
Harita_10; Planlama Alanının Yakın Çevresine Göre Konumu.....	-10-
Harita_11; Planlama Alanının Kadastral ve Mülkiyet Yapısı.....	-11-
Harita_12; Planlama Alanının Topoğrafik Yapısı.....	-12-
Harita_13; Planlama Alanının Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-13-
Harita_14; Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-14-
Harita_15; Planlama Alanının Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-15-
Harita_16; Planlama Alanının Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	-16-
Harita_17; Planlama Alanının Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	-18-

GÖRSELLER;

Görsel_1; Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgar Grafiği.....	-6-
--	-----

TABLolar;

Tablo_1; Gaziantep ilindeki Aylık ve Yıllık Ortalama Sıcaklıklar (°C).....	-5-
Tablo_2; Gaziantep ilindeki Aylık ve Yıllık Yağışlar (mm)	-6-

I. BÖLÜM;

Gaziantep'in Genel Özellikleri

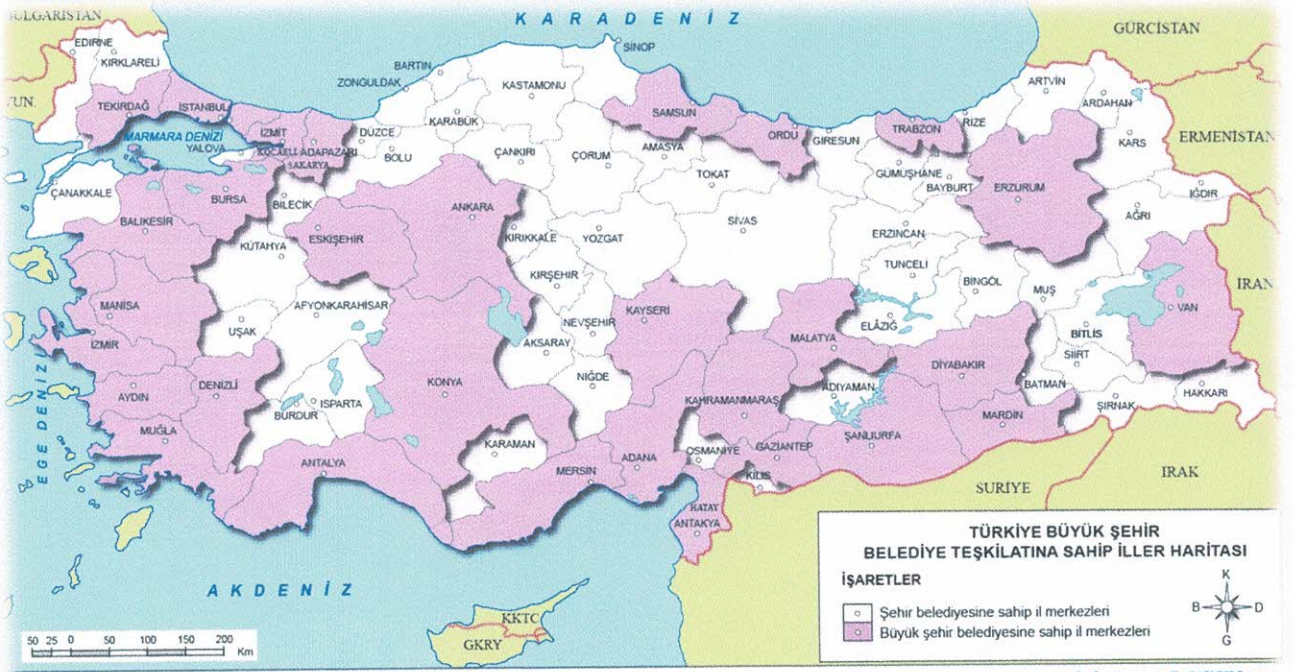
A. Gaziantep'in Konumu ve Coğrafi Yapısı;

Gaziantep, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup; Akdeniz Bölgesi'ne de yakın konumuyla stratejik bir geçiş noktasındadır. (Bkz. Harita_1)



Harita_1; Türkiye Bölgeler Haritası ve Gaziantep'in Konumu.

Gaziantep, Türkiye'deki 81 il ve 30 büyükşehirlerden biridir. 6.803 km²'lik yüzölçümü ile ülke topraklarımızın yaklaşık %1'lik bölümüne sahiptir ve alan büyüklüğü bakımından ülkemizde 9. Sırada yer almaktadır. (Bkz. Harita_2) Bununla birlikte, Gaziantep'in yüzölçümünü, Türkiye'deki diğer illerle kıyasladığımızda hem büyüklük hem de nüfus yoğunluğu açısından orta nitelikte yer aldığı görülmektedir.



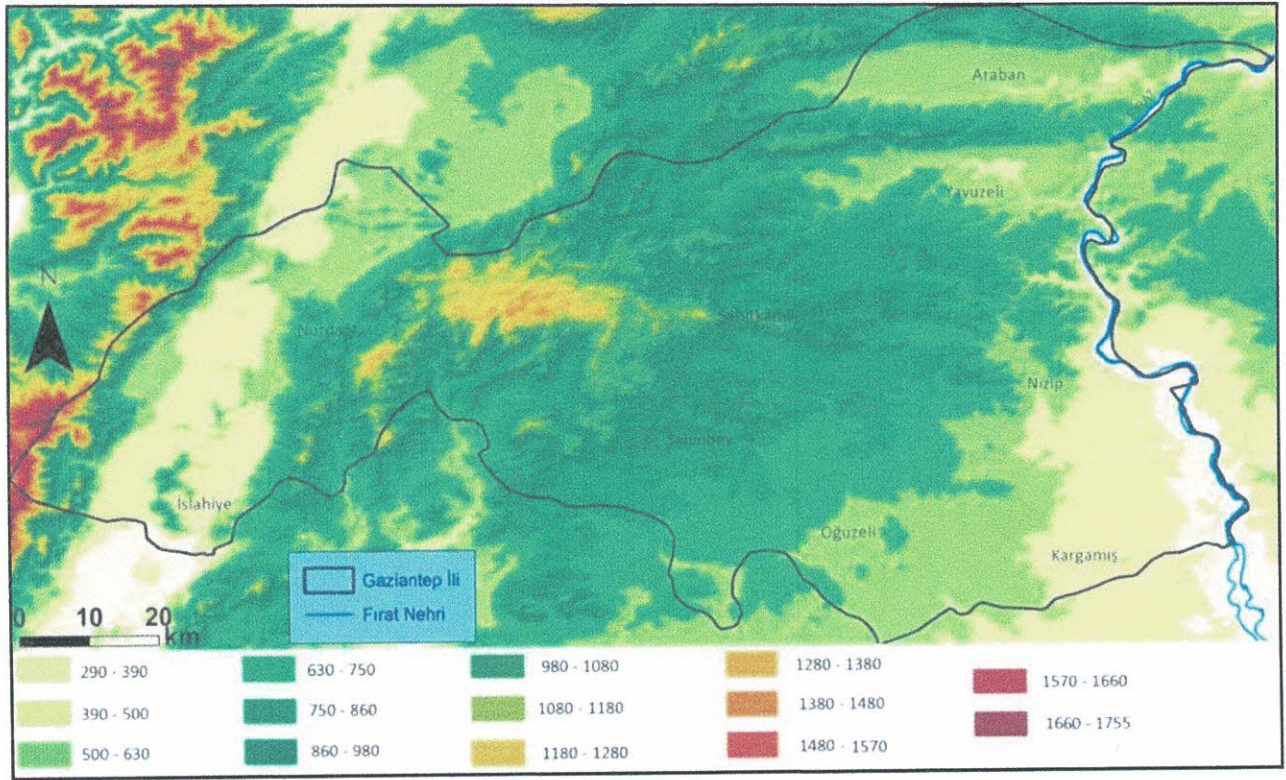
Harita_2; Türkiye iller ve Büyükşehirler Haritası ile Gaziantep'in Konumu

Gaziantep, doğusunda Şanlıurfa, kuzeydoğusunda Adıyaman, kuzeyinde Kahramanmaraş, batısında Osmaniye, güneybatısında Hatay, güneyinde Kilis ve güneydoğusunda Suriye ile komşudur. (Bkz. Harita_3)



Harita_3; Gaziantep ve Yakın Çevresi İdari Haritası

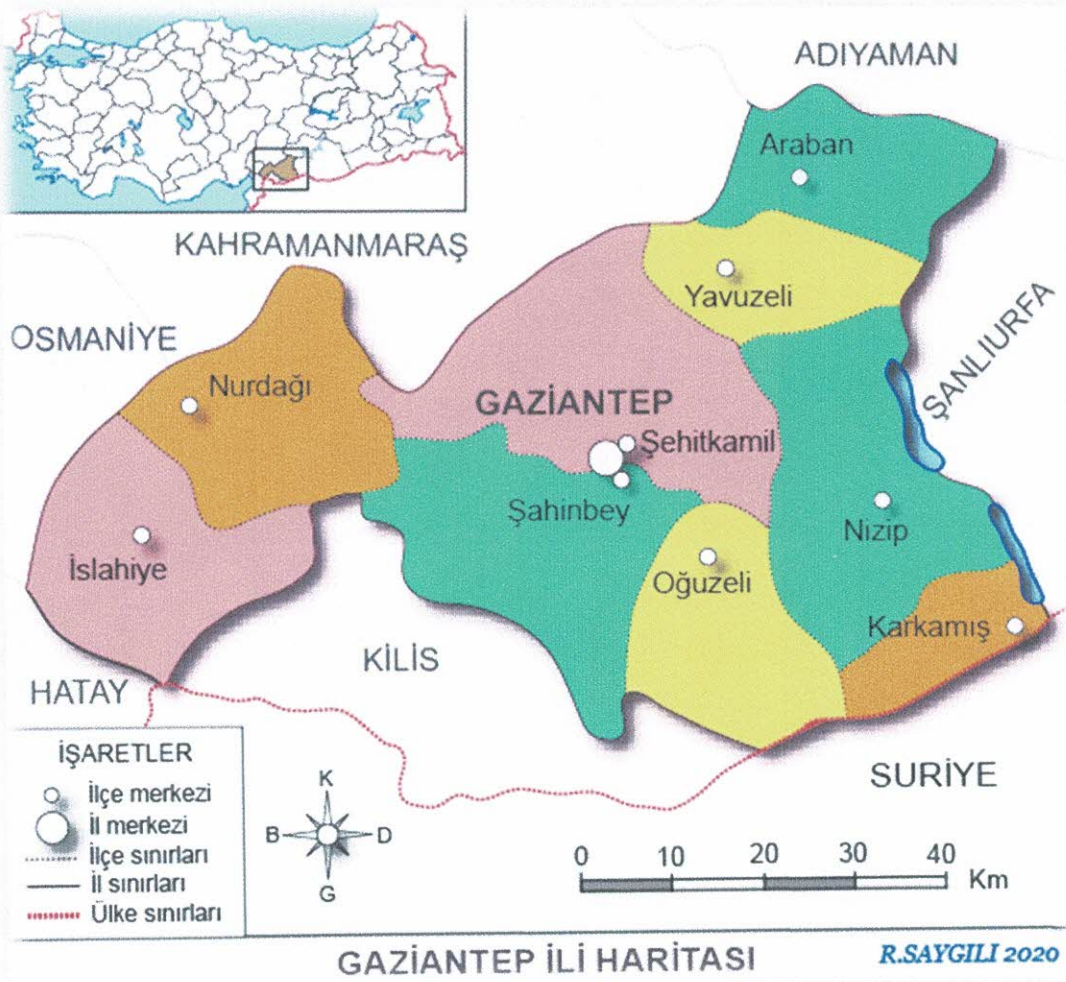
Arazi yapısı genel olarak dalgalı plato ve ovalardan oluşmaktadır. Kentin ortalama rakımı 850 metredir. (Bkz. Harita_4)



Harita_4; Gaziantep ve Yakın Çevresi Fiziki Haritası

B. Gaziantep'in İdari Yapısı;

Gaziantep 1989 yılında Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmiş ve metropol merkezde Şahinbey ve Şehitkamil olarak iki merkez ilçe kurulmuştur. 2004 yılında, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile birlikte metropol merkezin güneydoğusunda yer alan Oğuzeli İlçesi büyükşehir sınırları içine dahil edilerek ilçe belediyesi sayısı 3'e çıkarılmış, ardından 2014 yılında 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte il sınırları içinde yer alan Nizip, İslahiye, Araban, Nurdağı, Yavuzeli ve Karkamış ilçeleri de büyükşehir sınırlarına dahil edilerek ilçe belediye sayısı 9'a çıkarılmıştır. (Bkz. Harita_5)



Harita_5; Gaziantep İdari Yapısı

C. Nüfus ve Demografik Yapı;

2024 yılı verilerine göre Gaziantep'in nüfusu yaklaşık 2,2 milyon kişidir. Bu nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık il merkezlerinden biridir. Bu büyüme, büyük oranda kırsal alanlardan ve çevre illerden göç alarak gerçekleşmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 4,1 kişidir. Kent merkezine göçle gelen nüfus, konut, ulaşım ve altyapı planlamasında önemli bir etken teşkil etmektedir. Genç nüfus oranı yüksektir. Bu durum eğitim, istihdam ve konut planlamasında önemli etkiler doğurmaktadır.

D. Ekonomik Yapı;

Gaziantep, Türkiye'nin en büyük sanayi şehirlerinden biridir. Gıda, tekstil, halıcılık, plastik ve makine imalatı gibi birçok sektörde güçlü bir üretim altyapısına sahiptir. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) ve sanayi yatırımları, imar planlaması açısından önemli bir belirleyici unsurdur. Gaziantep, sanayi ve ticaret

potansiyeliyle Türkiye'nin en hızlı büyüyen kentlerinden biridir. Ayrıca hizmet sektöründe önemli bir gelişme gözlemlenmektedir.

E. Gaziantep'in İklim Durumu;

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer almakta olup yarı kurak karasal iklim özellikleri göstermektedir. Yazlar genellikle sıcak ve kurak; kışlar ise serin ve zaman zaman yağışlı geçmektedir. Meteorolojik verilere göre; yaz aylarında ortalama sıcaklık 30°C civarına çıkmakta, sıcaklık bazı günlerde 40°C 'yi aşabilmektedir. Kış aylarında ortalama sıcaklık $5-10^{\circ}\text{C}$ aralığında değişmekte, nadiren sıfırın altına düşmektedir.

Tarih	Gaziantep	Nizip	İslahiye	Oğuzeli
Ocak	3,4	5,1	5,2	3,6
Şubat	4,5	6,5	6,4	4,3
Mart	8,5	10,4	10,5	8,5
Nisan	13,5	16,0	15,4	13,4
Mayıs	18,7	21,3	20,5	18,1
Haziran	24,3	26,9	25,3	23,5
Temmuz	28,0	31,9	28,0	27,4
Ağustos	27,6	30,0	28,1	27,0
Eylül	23,1	25,9	25	21,8
Ekim	16,5	19,4	19,1	15,8
Kasım	9,4	11,8	11,6	9,5
Aralık	5,1	6,4	6,8	5,1
Yıllık	15,2	17,6	16,8	14,8

Tablo_1; Gaziantep ilindeki Aylık ve Yıllık Ortalama Sıcaklıklar ($^{\circ}\text{C}$)

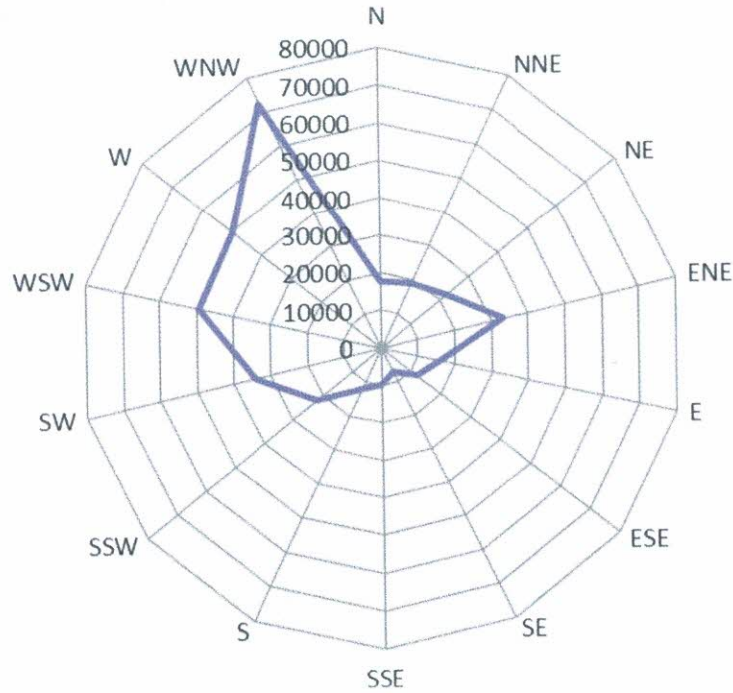
Yıllık ortalama yağış miktarı yaklaşık 500-600 mm olup yağışlar daha çok kış ve ilkbahar aylarında yoğunlaşmaktadır.

Tarih	Gaziantep	Nizip	İslahiye	Oğuzeli
Ocak	94	62	143	66
Şubat	87	63	132	67
Mart	71	47	112	42
Nisan	54	34	73	35

Mayıs	31	26	36	39
Haziran	7	7	8	6
Temmuz	3	-	1	-
Ağustos	3	-	1	-
Eylül	7	2	8	3
Ekim	40	27	58	18
Kasım	71	50	101	46
Aralık	96	63	149	77
Yıllık	563	380	821	398

Tablo_2; Gaziantep İlindeki Aylık ve Yıllık Yağışlar (mm)

Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgar Grafiği bakıldığında hakim rüzgar yönünün ağırlıklı olarak kuzeybatı yönü olduğu en az rüzgarın ise güneydoğu yönünden estiği görülmektedir. (Bkz. Görsel_1)

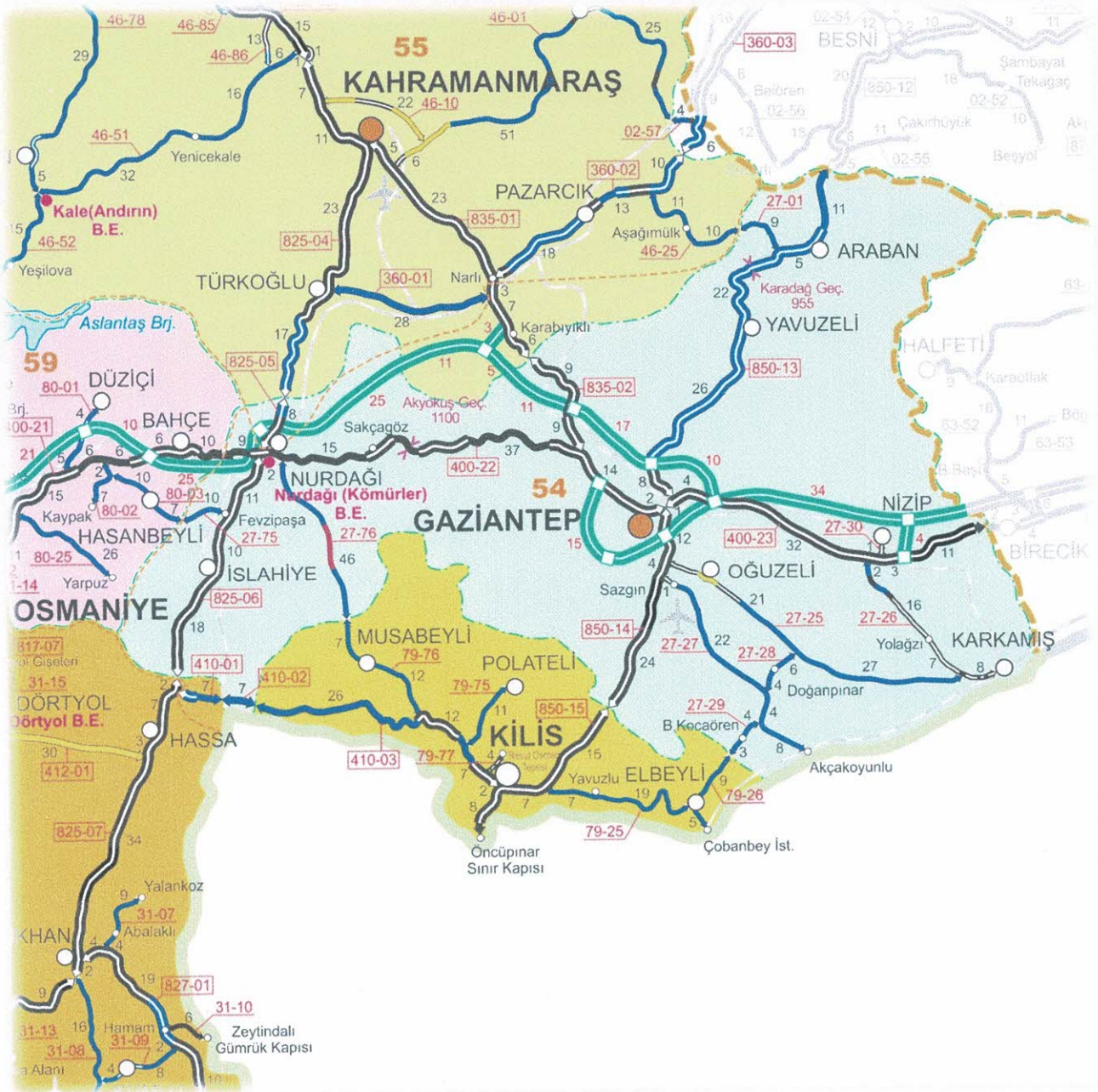


Görsel_1; Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgar Grafiği

F. Ulaşım ve Altyapı;

Gaziantep, kara, hava ve demiryolu ulaşım ağları açısından gelişmiş bir kenttir. Gaziantep Havalimanı, şehir içi ulaşımında Gaziray projesi ve çevreyolları, mevcut ve gelecekteki ulaşım talebini şekillendirmektedir. Bu durum, imar planlarında ulaşım koridorlarının ve merkezlerin doğru konumlandırılmasını

zorunlu kılınmaktadır. Gaziantep, Tarihi İpekyolu olarak da bilinen D-400 ve O-52 karayolları üzerinde yer alır. (Bkz. Harita_6) Kent merkezi ve gelişme alanlarında Hafif Raylı Sistem ile Gaziray Banliyö Hattı kent içi ulaşımı desteklemekte, konut alanları, sanayi bölgeleri, kent merkezi ve kentsel ölçekte donatı alanları arasında bağlantı sağlamaktadır. Şehir genelinde su, kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı büyük oranda tamamlanmıştır.



Harita_6; Gaziantep'in Karayolu Bağlantıları

G. Kültürel ve Tarihi Değerler;

Gaziantep, birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Zeugma Antik Kenti, Rumkale, Yesemek Açık Hava Heykel Atölyesi, Karkamış Antik Kent, Gaziantep Kalesi, Bakırcılar Çarşısı, birçok tarihi hanlar, kültürel miras açısından önem taşımaktadır. (Bkz. Harita_7) Bu değerlerin korunması, imar planlarında sit alanları ve koruma bölgeleri olarak planlanmaktadır.



Harita_7; Gaziantep'in Turizm Değerleri

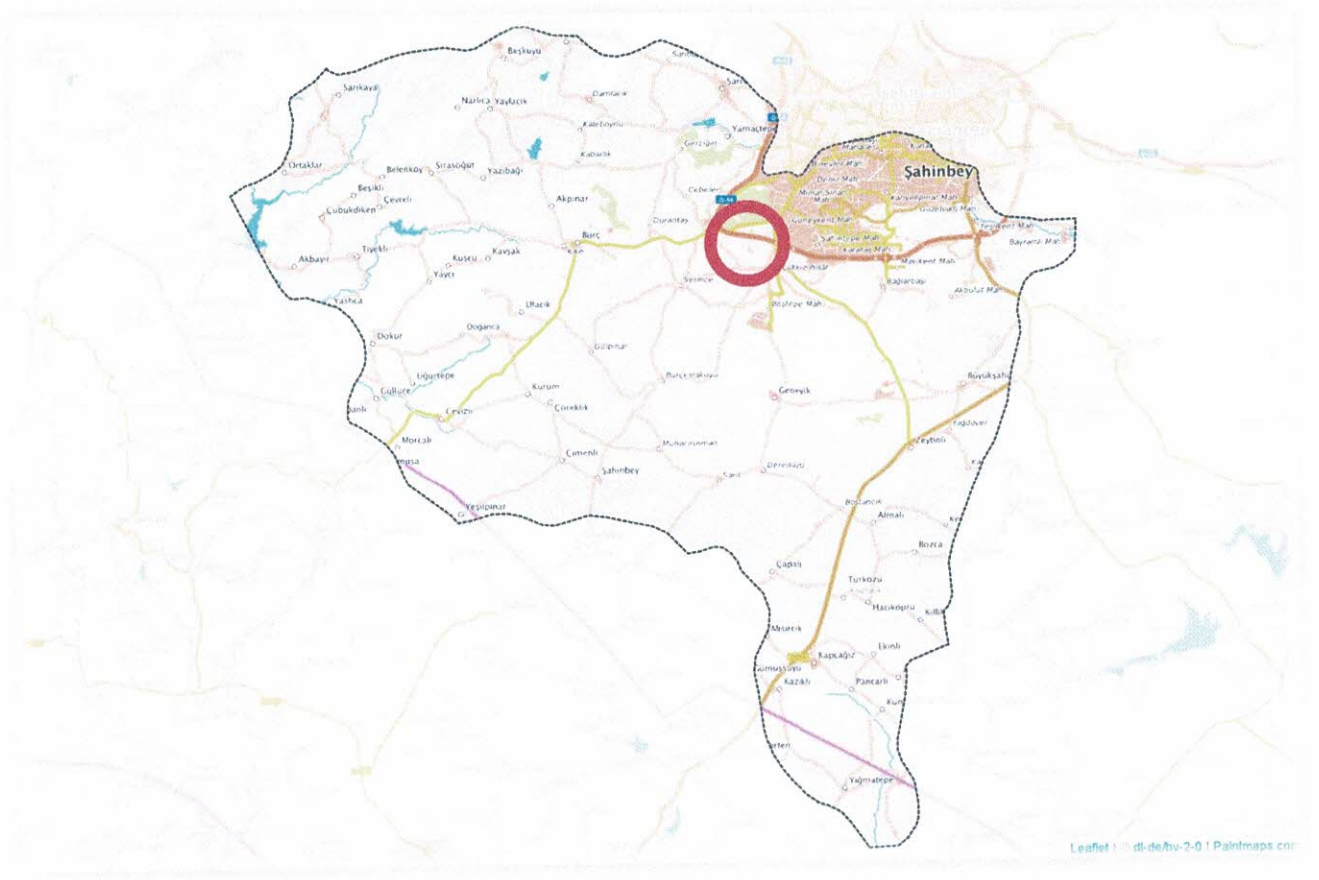
[Handwritten signature]

II. BÖLÜM;

Planlama Alanının Genel Özellikleri

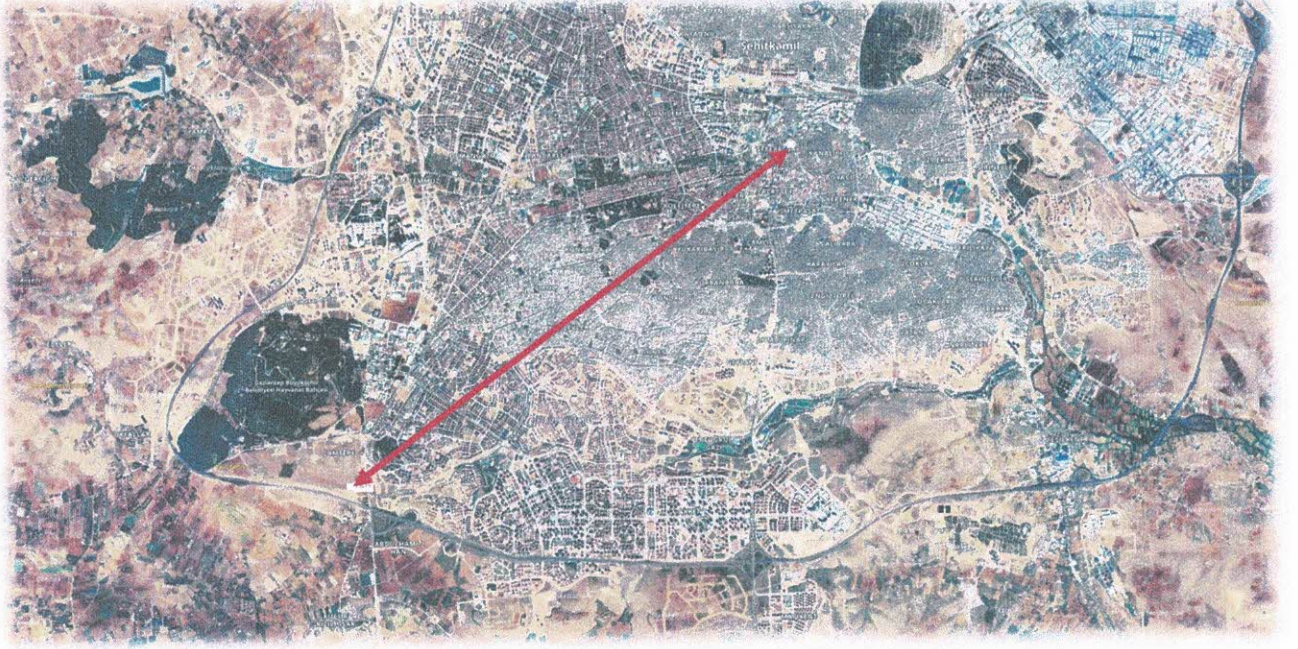
A. Planlama Alanının Gaziantep İçindeki Yeri ve Konumu;

Planlama Alanı, Gaziantep'in metropol merkez ilçelerinden en büyüğü olan Şahinbey İlçesi'ne bağlı olan Kızılhisar Mahallesi Sınırları içinde yer almaktadır. (Bkz. Harita_8)



Harita_8; Şahinbey İlçesi İdari Sınırlar Haritası

Pancarlı Mahallesi, Gaziantep Kent Merkezinin (Gaziantep Kalesi) yaklaşık 8,5 km güneybatısında yer almaktadır. (Bkz. Harita_9)



Harita_9; Planlama Alanının Gaziantep Kent Merkezine Göre Konumu

B. Planlama Alanının Sınırları ve Yakın Çevresi;

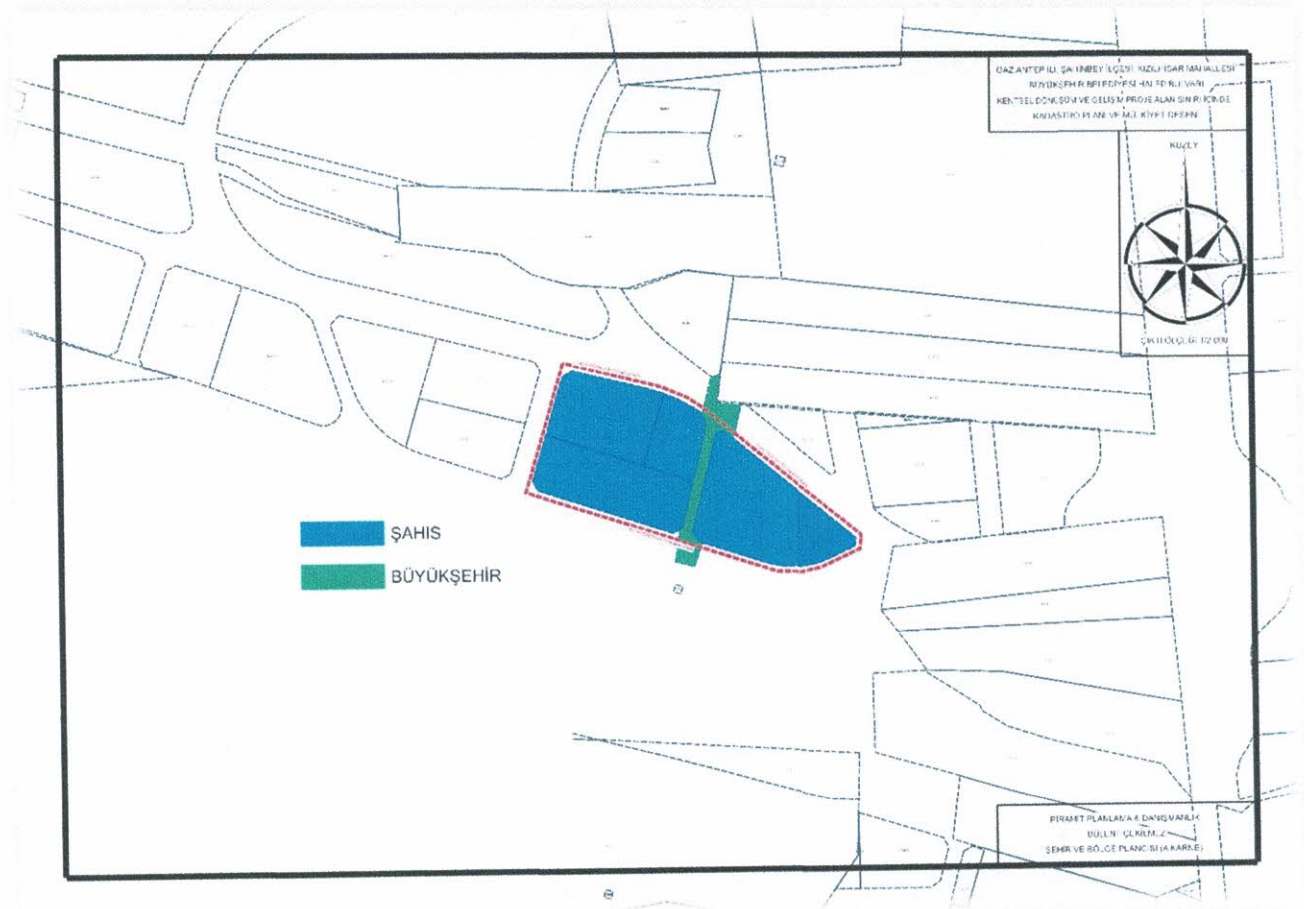
Planlama Alanı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan, Gaziantep-Kilis Karayolu'nun batısında, Gaziantep Çevreyolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. (Bkz. Harita_10)



Harita_10; Planlama Alanının Yakın Çevresine Göre Konumu

C. Planlama Alanının Kadastral Durumu ve Mülkiyeti;

Planlama çalışmasına konu olan Kızılıhisar Mahallesi sınırları içinde taşınmazlar şahıs ve Büyükşehir Belediye mülkiyetindedir. (Bkz. Harita_11)

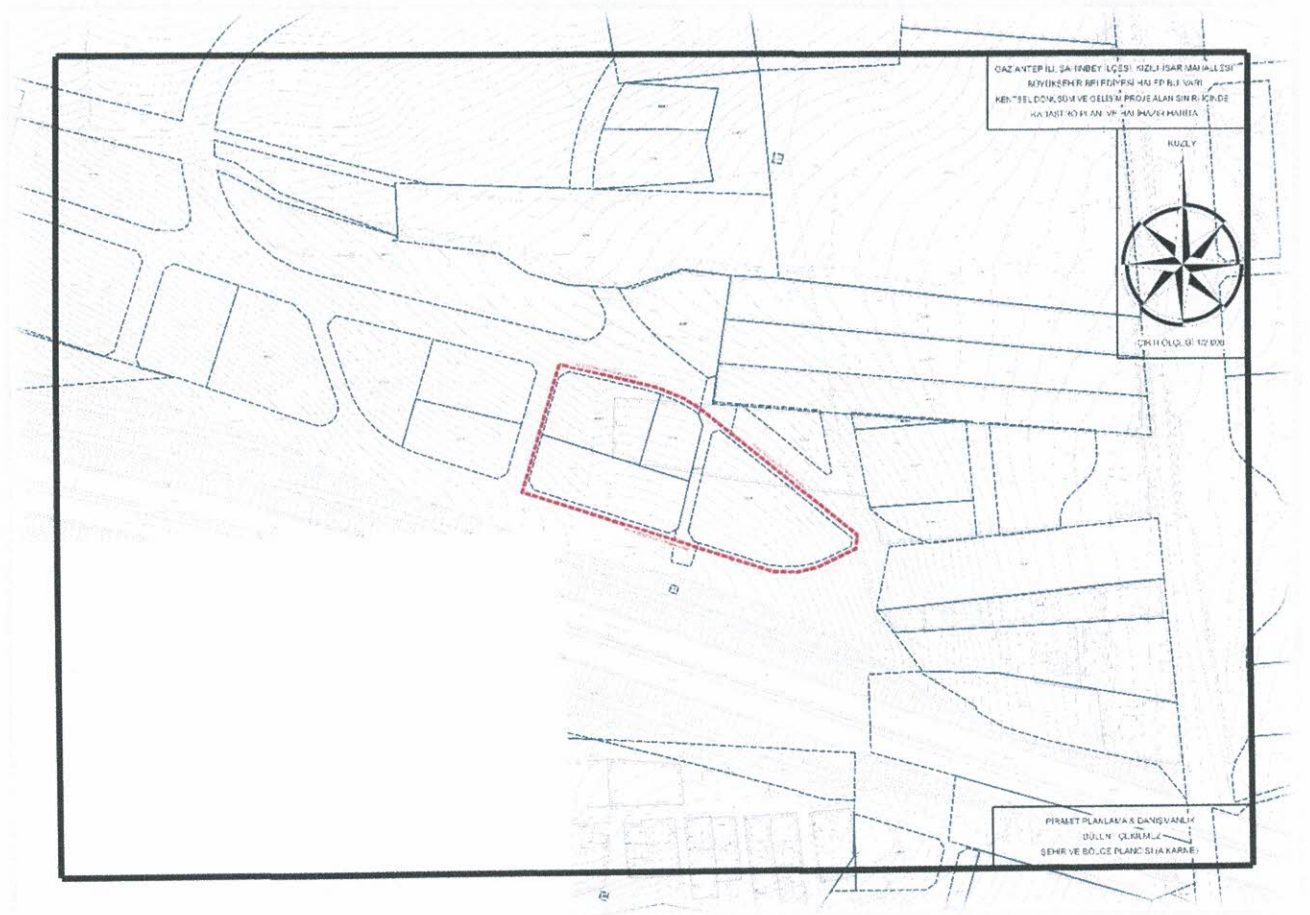


Harita_11; Planlama Alanının Kadastral ve Mülkiyet Yapısı

D. Planlama Alanının Topoğrafik Durumu;

Planlama çalışmasına konu olan Kızılhisar Mahallesi sınırları içindeki taşınmazların topoğrafik yapısı, kuzeyden güney ve güneybatıya doğru hafif eğimli bir bakıya sahiptir. (Bkz. Harita_12)





Harita_12; Planlama Alanının Topoğrafik Yapısı

III. BÖLÜM;

Planlama Alanının, yürürlükte olan mevcut planlarda durumu

A. Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Planlamaya konu olan Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar, N38-C4 imar paftası içinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_13)

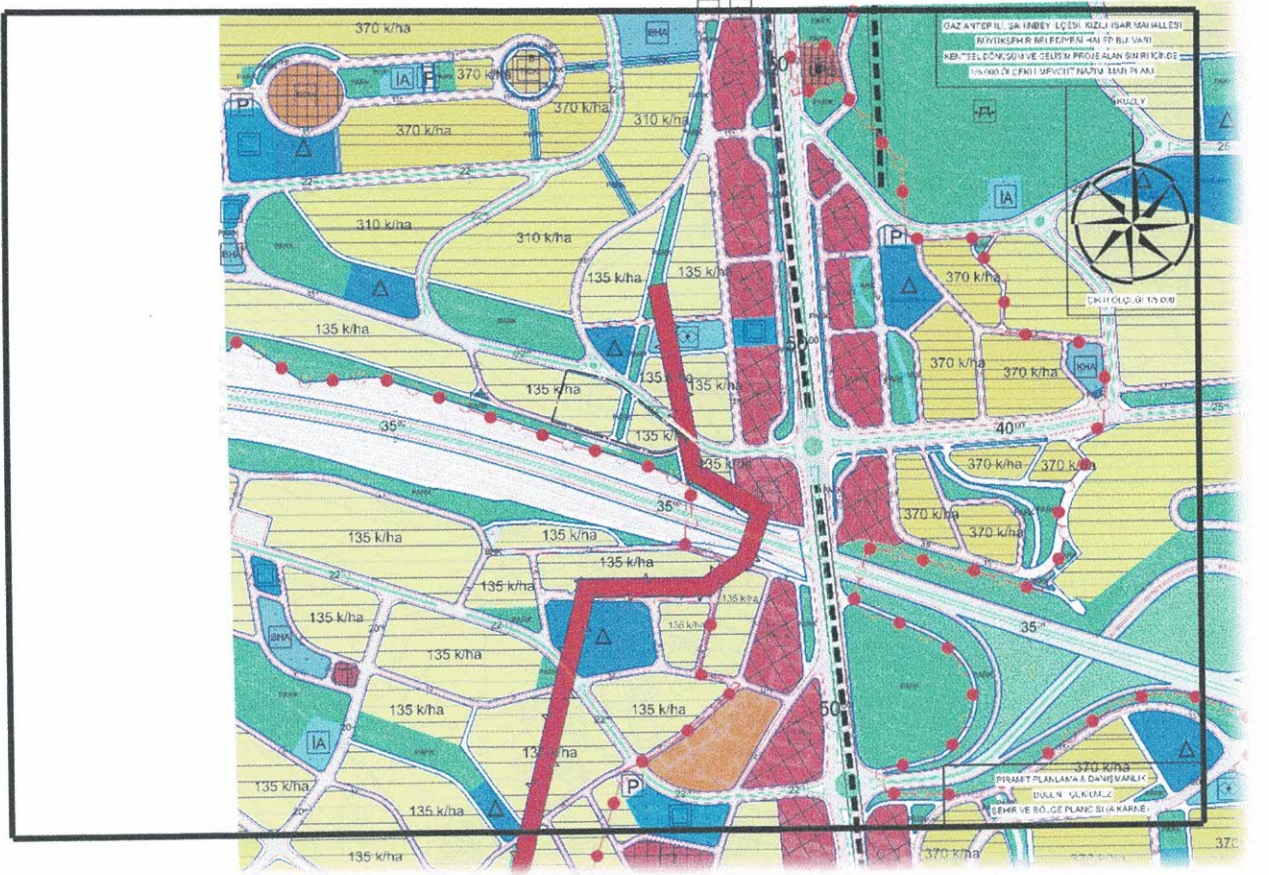


Harita_13; Planlama Alanının Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

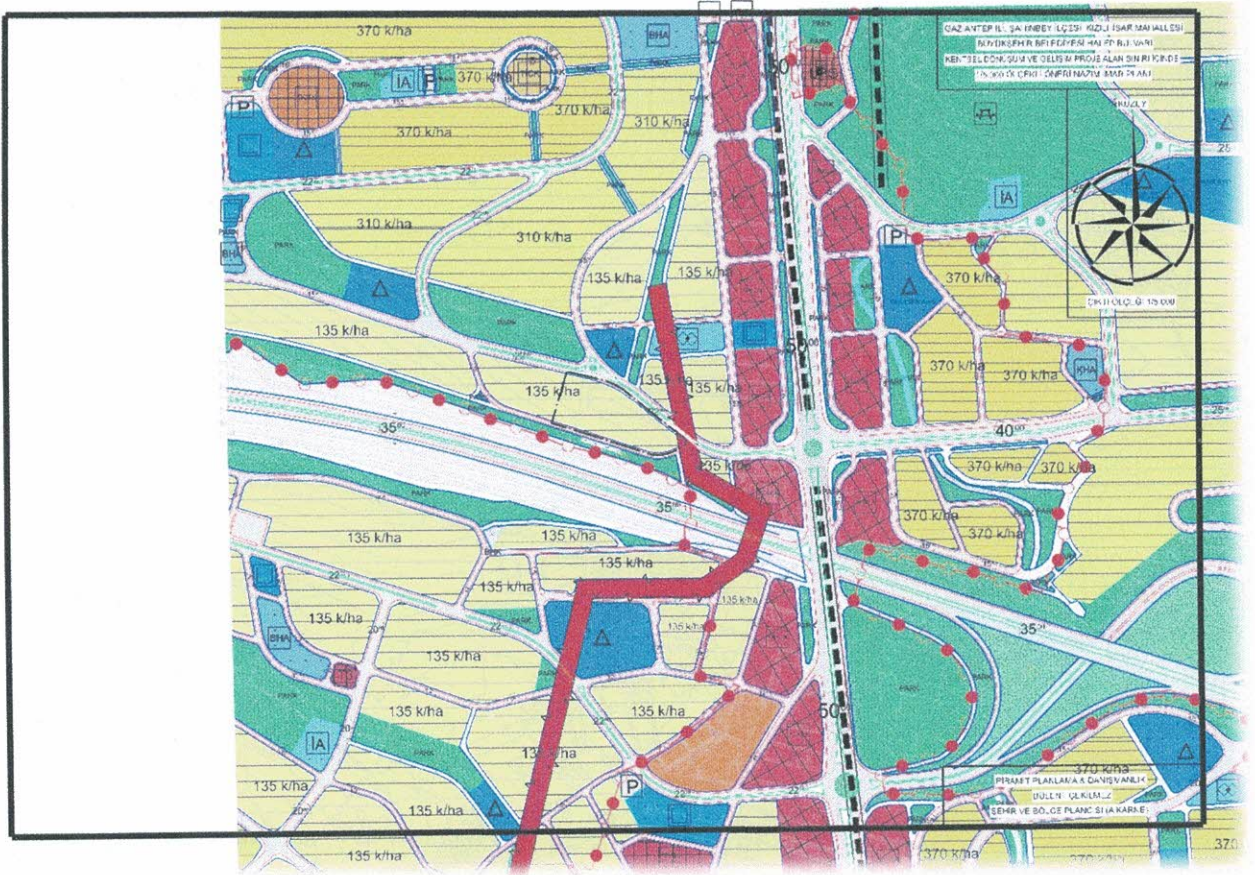
B. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Planlamaya konu olan Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar, N38c-22D imar paftaları içinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Pasif Yeşil Alan ve Servis Yolu” olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_14) Bununla birlikte Büyükşehir Belediyesi Halep Bulvarı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırı içinde olan plan değişikliği konu taşınmazlara yönelik Gelişme Konut Alanı şeklinde önerilen 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, planların kademeli birlikteliği ilkesine ve 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesindeki yetkiye uygun olarak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte hazırlanarak onaya sunulmuştur.

Dolayısıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında kademeli birliktelik ilkesi sağlanmıştır.



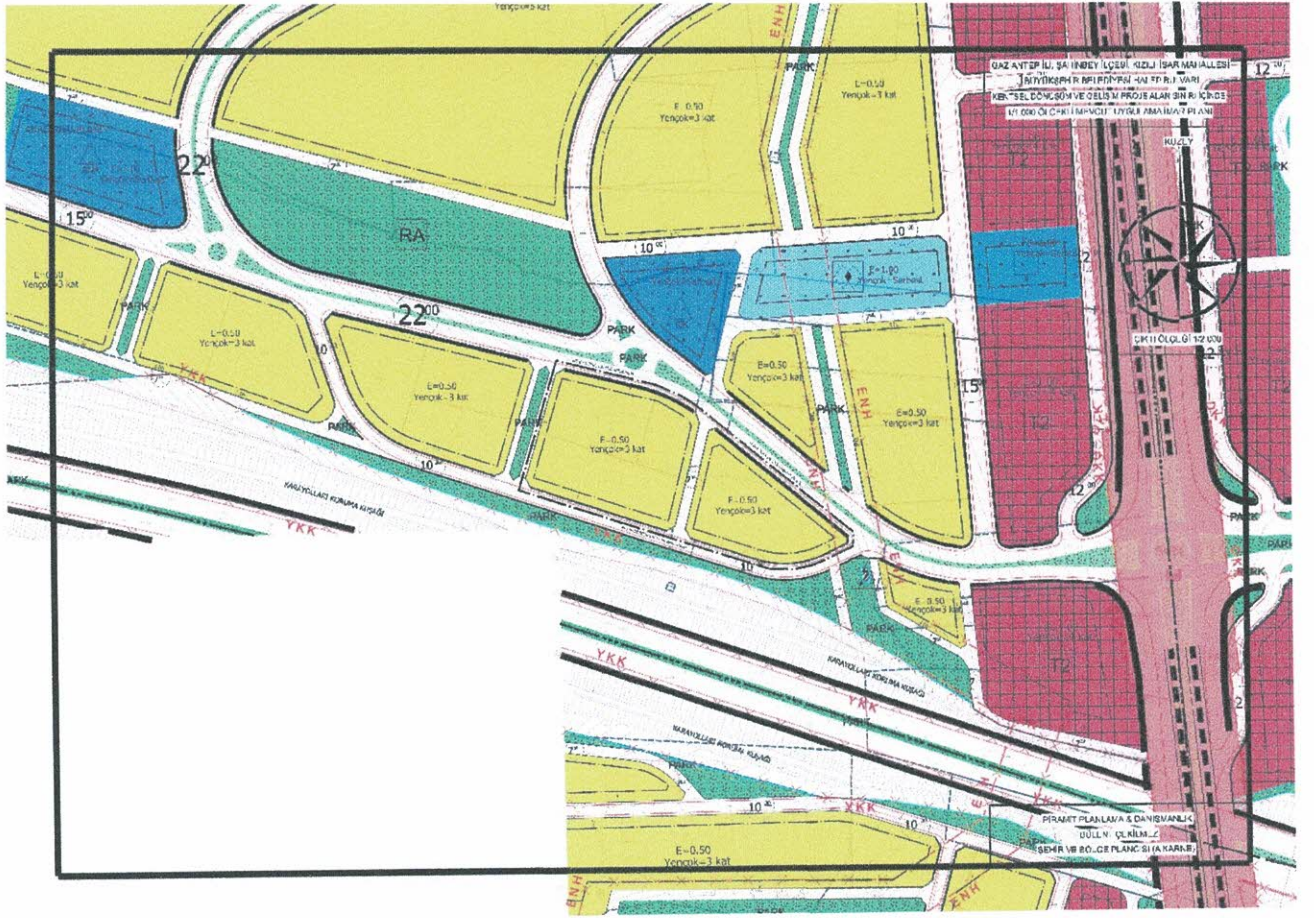
Harita_14; Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Harita_15; Planlama Alanının Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

C. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;

Planlamaya konu olan Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar, N38C-22D-1a imar paftası içinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz, yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı (Emsal:050 / Yengeç:3 Kat), Pasif Yeşil Alan ve Servis Yolu" olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_16)



Harita_16; Planlama Alanının Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

IV. BÖLÜM;

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yasal dayanağı, gerekçesi, teklif imar planları ile plan kararları

A. Yasal Dayanak;

Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar üzerindeki plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi planlama çalışması için temel yasal dayanakları oluşturmaktadır.

B. Plan Gerekçesi;

Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar üzerindeki plan değişikliğine konu alanda kentsel fiziki mekanda bütünlüğü sağlamak amacıyla yapılmıştır.

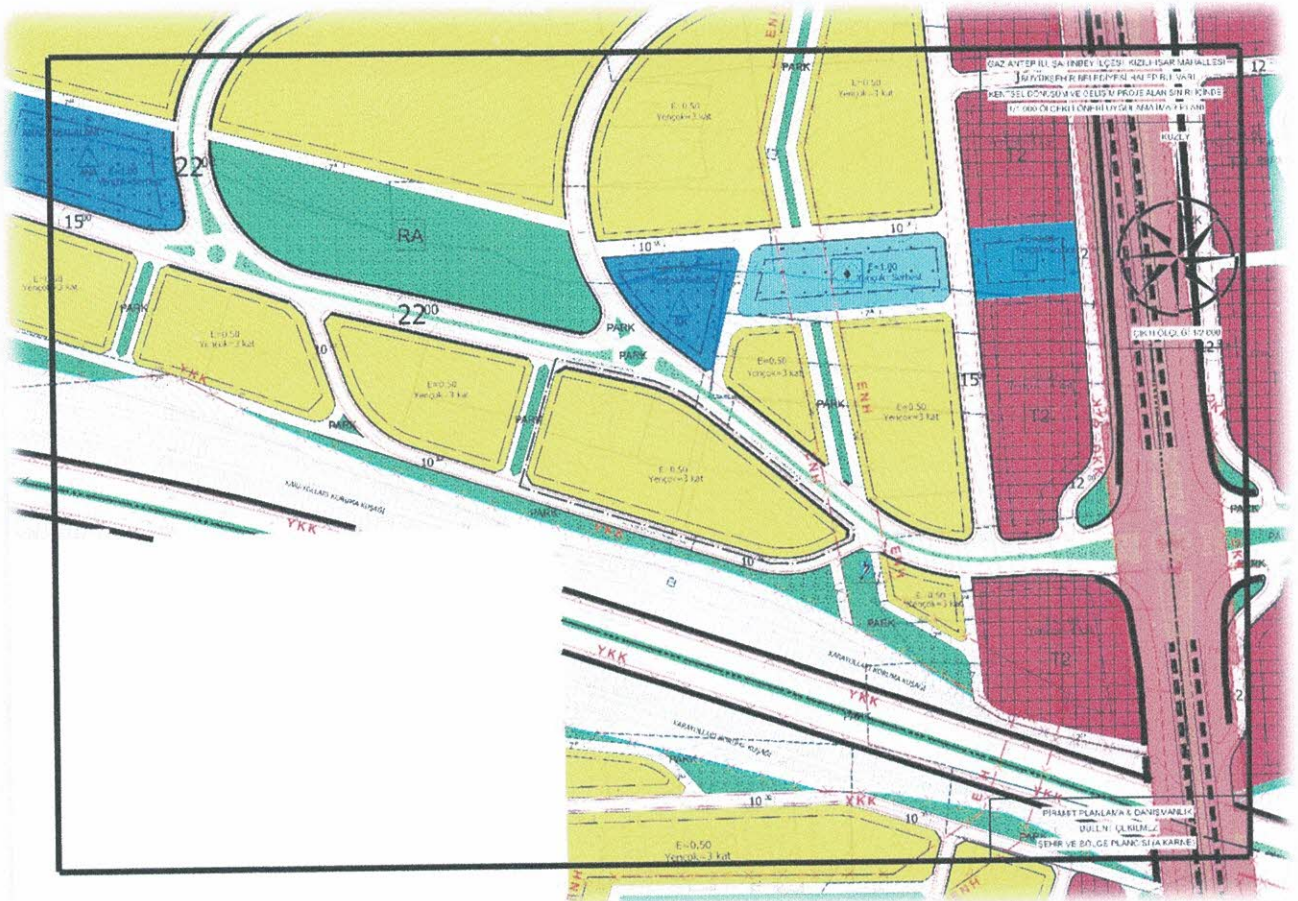
V. BÖLÜM;

Öneri Uygulama İmar Planları, Plan Ana Kararları ve Plan Notları

A. Plan Ana Kararları;

Planlamaya konu olan Şahinbey İlçesi, Kızılhisar Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmazlar üzerinde konut kullanımlarının fiziki mekanda bütünlüğünü sağlamak nitelikli ve kullanışlı konut siteleri oluşturmak amacıyla “Konut Alanı (Emsal:050 / Y_{ençok}:3 Kat)” şeklinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Bkz. Harita_17) hazırlanmıştır.

B. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları;



Harita_17; Planlama Alanının Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



PLAN NOTLARI;

GENEL HÜKÜMLER;

1. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
2. ŞAHİNBİY İLÇESİ K.KIZILHİSAR - BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ EKOLOJİK TABANLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AR TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.



Piramit Planlama & Danışmanlık
Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir ve Bölge Plancısı