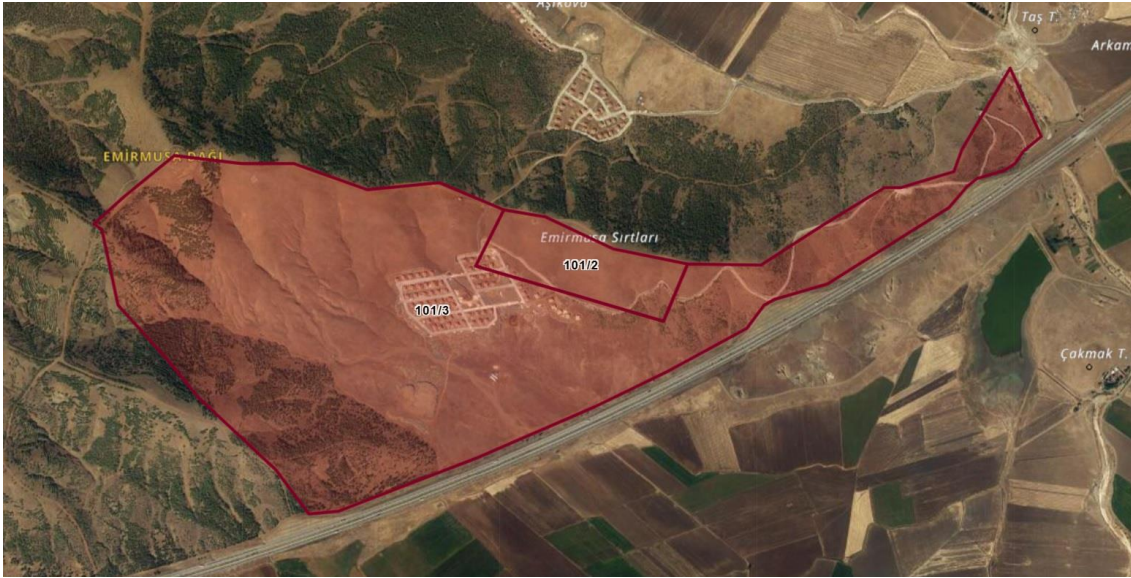




GAZİANTEP İLİ, NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİRAKİDİR



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER TABLOSU

İÇİNDEKİLER TABLOSU	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
TABLolar DİZİNİ	ii
AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
B. İLÇENİN GENEL DURUMU	8
C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI	9
D. PLANLAMA SÜRECİ	15
1. MEVCUT DURUM TESPİT	15
1.1. MÜLKİYET DURUMU	15
1.2. ARAZİ YAPISI	15
1.3. JEOLJİK ETÜT	16
1.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	18
1.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	21
1.6. EŞİK ANALİZİ	22
2. MEVCUT DURUM TESPİT	22
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	22
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	22
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	23
3. PLAN KARARLARI	23
3.1. GENEL KARARLAR	24
3.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	24
3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	26



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Şekil 2. Gaziantep İlinin Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı	6
Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı	6
Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası	7
Şekil 6. Gaziantep İli Nurdağı İlçesi Uydu Görüntüsü	8
Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	10
Şekil 8. 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	13
Şekil 9. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu	15
Şekil 10. Planlama Alanı Arazi Yapısı	16
Şekil 11. Yerleşilebilirlik Haritası	17
Şekil 12. Gaziantep İli Nurdağı İlçesi Çakmak Mahallesi 1 ve 2 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Eşik Analizi	22
Şekil 13. Planlama Alanına Yönelik Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	23
Şekil 14. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi Yoğunluk Bölgeleri	25
Şekil 15. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	27

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	12
Tablo 2. 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	14
Tablo 3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	15
Tablo 4. Planlama Alanına Yönelik Kurum Görüşleri	21
Tablo 5. Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu	25
Tablo 6. Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	26

PLANIN İSMİ		GAZİANTEP İLİ, NURDAĞI İLÇESİ, ÇAKMAK MAHALLESİ 1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/25000
Nazım İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ERDOĞANARSLAN EA PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Erdoğan ARSLAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN YARDIMCISI	Arifcan AKBULUT	
	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 101 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan yaklaşık 60.68 hektarlık alan 24.05.2024 tarihli ve 619509 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak; 101 ada 3 parseli kapsayan yaklaşık 27.87 hektarlık alan 13.02.2025 tarihli ve 776541 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

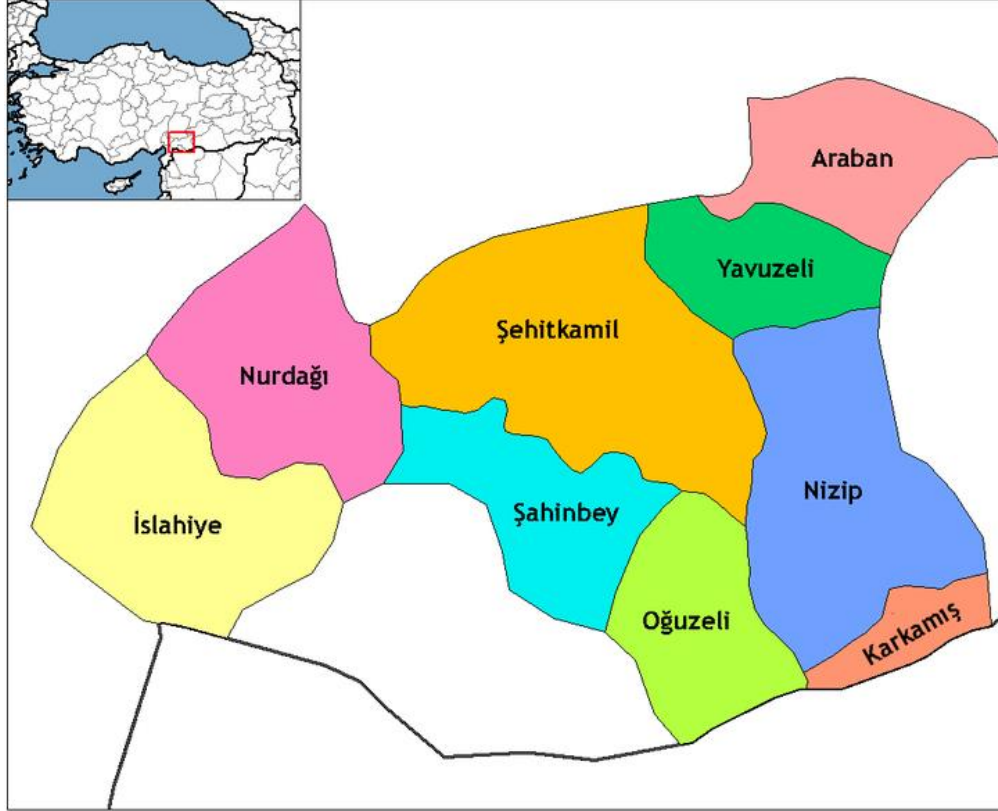
Bu alanlar, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanın 88.38 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamakta olup, 1/1.000 ölçekli N37C07A2C, N37C07B1D, N37C07A2D, N37C07A1C, N37C07A2B, N37C07B1A, N37C07A2A, N37C07A1B, N37C07A3A, N37C07A4B paftalarında yer almaktadır.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

A. İLİN GENEL DURUMU

Gaziantep ili, Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer almaktadır. 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında kalan il, 6222 km²'lik yüzölçümüyle, ülkenin yaklaşık %1'lik kısmını kapsamaktadır. İlin doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır.



Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

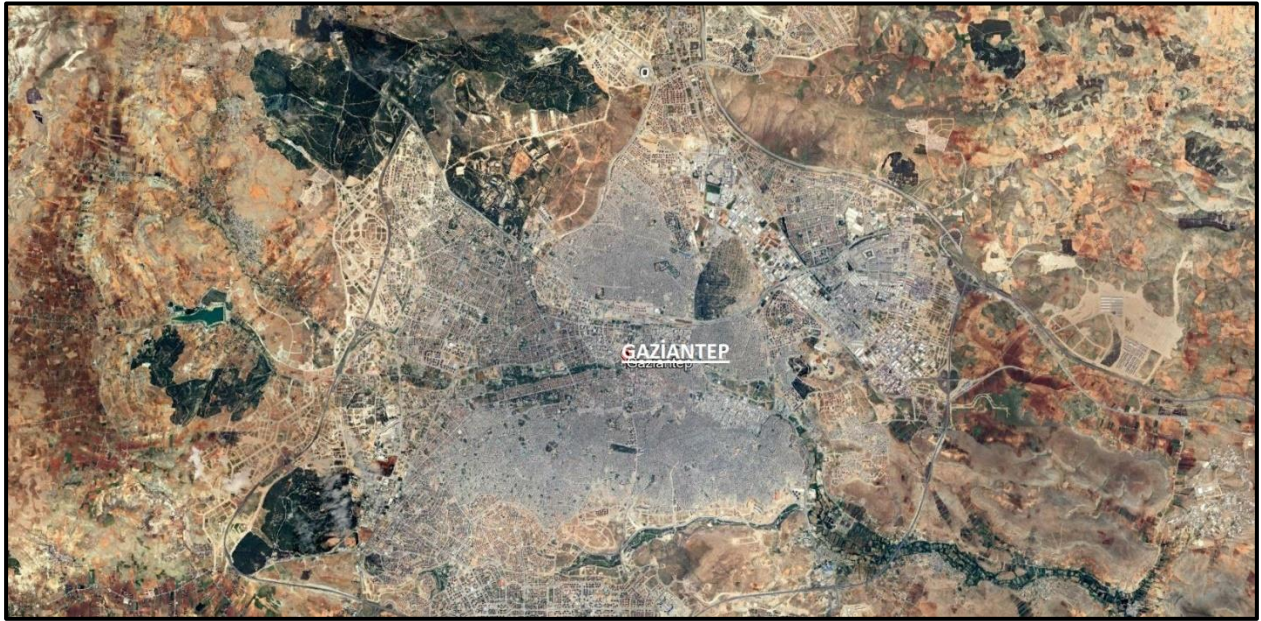
2024 yılı TÜİK verilerine göre Gaziantep İli nüfusu 2.193.363, planlama alanının bulunduğu Nurdağı ilçesinin nüfusu ise 38.701 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 322 kişi/km²'dir. Büyükşehir belediye sınırları içerisinde 9 ilçesi bulunmaktadır.

Coğrafya

Gaziantep ili, genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 m.'ye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250

m., İlkikiz Dağı 1200 m., Kas Dağı 1250 m., Sarıkaya Dağı 1250 m. ve Gülecik Dağı 1400metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950 metredir.

Nur Dağları ile arasında kalan bölgede taban araziler yayılmıştır. Doğu kısmında bu dağlardan doğup Fırat Nehri'ne boşalan Karasu ve Merzimen Çayı boyunca vadi tabanı ve etek araziler göze çarpmaktadır. Gaziantep İlının geriye kalan güney ve güneydoğusundaki dalgalı ondüleli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.



Şekil 2. Gaziantep İlının Uydu Görüntüsü

İklim

Gaziantep, Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer almaktadır. İlin güney kesimleri Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber, genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. İlde yağış en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -17,5 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.



Ekonomi

Gaziantep ili, Dünya Bankası Rekabetçi Şehirler Bilgi Tabanı (CCKB) Projesi kapsamında dünyanın en rekabetçi 7 kentinden biri seçilmiş ve ekonomik açıdan başarılı ve ilginç bir kent olarak değerlendirilmektedir.

Gelişmekte olan dünya kentlerine model gösterilen Gaziantep, ülkemizin sürdürülebilir kalkınma sürecinde ekonomik ve sosyal gelişme dinamiklerini içinde barındıran Ortadoğu ve batı arasında ekonomik entegrasyonu sağlayan ve aynı zamanda kültürel köprü görevi gören önemli bir ildir.

Çin'den başlayıp Avrupa'ya kadar uzanan, tüccarların, bilgelerin, fikirlerin, dinlerin ve kültürlerin yolu olan dünyaca ünlü 2000 yıllık İpek Yolu'nun üzerinde kurulmuş ve yükselmiş olması, İpek Yolu'nun Anadolu'ya açılan kapısı konumunda olan Gaziantep'in karakteristik özellikleri olan üretkenlik ve ticari kabiliyetin temellerini oluşturmuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile GAP'ın merkezi olan Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki birçok ili etkisi altında tutarken son yıllarda turizm alanında da ciddi yatırımlar yapmaktadır. Gerçekleştirdiği üretim ve ihracat hacmi ile ülkemiz ekonomisine yön veren illerin başında gelmektedir.

Gaziantep ili, ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindendir. Canlı bir ticaret ve endüstri merkezi olan kente; makine halısı, dokuma, çimento, bisküvi ve makarna fabrikaları, deri, ayakkabı, yağ, sabun, ağaç işleri, metal işleme ve makine atölyeleri gelişmiştir.

Makine halısı başta olmak üzere gıda, tekstil, kimya ürünlerinden oluşan ihracatın büyük bölümü AB ve Ortadoğu ülkelerine gerçekleştirilmektedir. Gaziantep'in kendi adıyla anılan fıstığı yanında zeytincilik, bağcılık da önem taşır. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini elinde tutmaktadır.

Sanayi: Beş Organize Sanayi Bölgesi, birçok sanayi alanları, küçük sanayi siteleri, serbest bölgesi, jeopolitik konumu ve liman kentlerine yakınlığı ile Türkiye sanayisi ve ticaretinde çok önemli bir noktadadır. Gaziantep'te ayrıca Nizip'te 2002 yılında Nizip OSB ve İslahiye'de 2012 yılında İslahiye OSB, 2016 yılında Oğuzeli'nde Oğuzeli OSB kurulmuştur. Gaziantep Serbest Bölgesi 1999 yılında kurulmuş olup, Gaziantep-Kahramanmaraş karayolu üzerinde bulunmaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgelerinde faaliyet gösteren işletmelerin sektörel dağılımı incelendiğinde tekstil ve gıda sektörleri öne çıkmaktadır. İşletmelerin %47'si tekstil sektöründe,



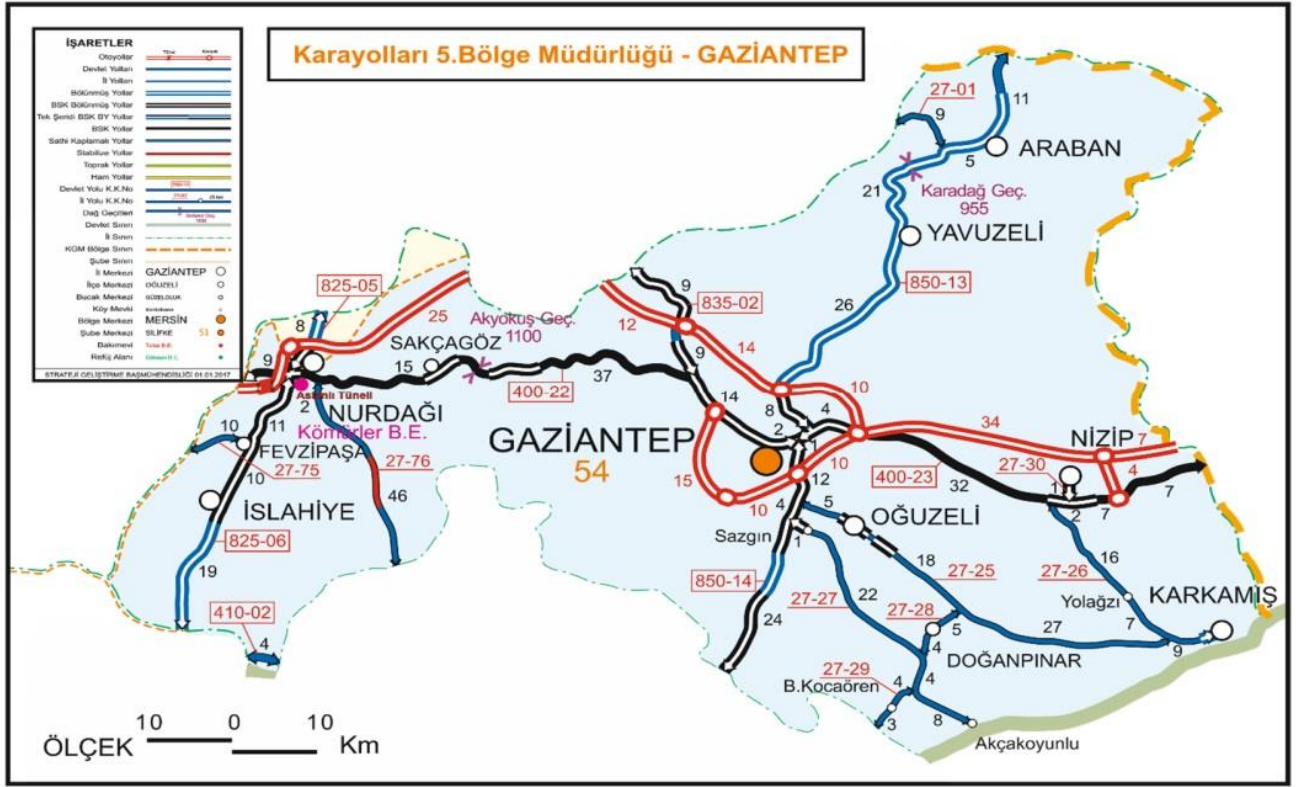
%12'si gıda sektöründe, %6'sı sabun, temizlik ürünleri, lastik, kauçuk ve tutkal sektöründe, %6'sı plastik sektöründe, %5'i orman ve ağaç ürünleri sektöründe, %5'i makine ve teçhizat ürünleri imalatı sektöründe, %19'u ise diğer sektörlerde faaliyet göstermektedir. Dünya makine halısı ihtiyacının %32, Türkiye makine halısı ihtiyacının %82 oranında karşılandığı Gaziantep, makine halısı üretiminde öne çıkan diğer ülkeleri büyük farkla geride bırakmaktadır. (GTO Stratejik Plan Çalışması 2019-2023)

Tarım ve Hayvancılık: Gaziantep'te Antepfıstığı, zeytin, pamuk, üzüm, kırmızıbiber ve keten gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile mercimek, buğday ve arpa gibi hububat ürünleri yetiştirilmektedir. Gaziantep ilinin genel tarımsal arazi kullanım durumu incelendiğinde, il toplam yüzölçümünün % 60'ının tarım arazisi olduğu görülmektedir. Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde önemli bir yer tutar. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. (Çevre Durum Raporu, 2016)

Madencilik: Maden kaynakları açısından son derece fakir olan Gaziantep'te krom, fosfat, manganez ve boksit çıkarılır. (Çevre Durum Raporu, 2016)

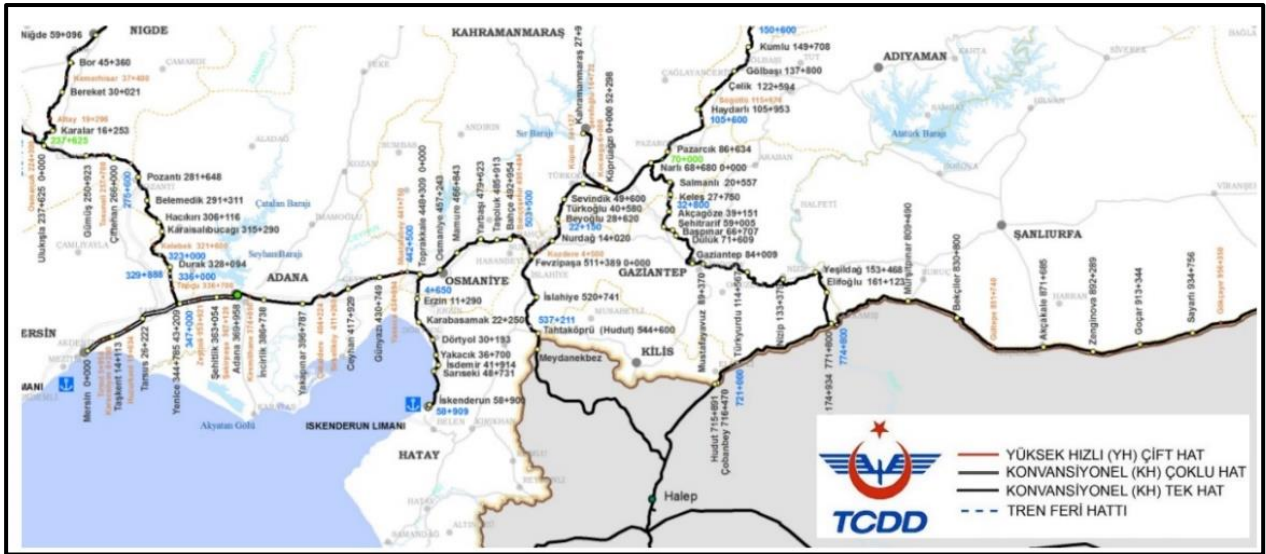
Ulaşım

Gaziantep, karayolları açısından önemli bir kesişme noktası niteliğindedir. Gaziantep il sınırları içine ulaşan, il sınırlarından geçen ve İli Ülke ulaşım ağına bağlayan ana karayolu aksı, Tarihi İpek Yolu olan D-400 karayoludur. Mersin Limanı ile de bağlantı sağlayan, kentin içinden geçen bu yol, Ortadoğu'ya açılan kapı olması nedeniyle İli bölge içinde önemli konuma getirmiştir. Gaziantep, karayolu bağlantısı ile Osmaniye üzerinden Adana'ya ve Mersin'e, Birecik üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Antakya'ya, Kilis üzerinden Halep'e (Suriye), Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Antakya'ya ve Besni üzerinden Adıyaman'a bağlanmaktadır. Bu yollarla önemli bir kavşak noktasını oluşturan Gaziantep, karayolu ulaşımı yönünden toplanma ve dağılma noktası niteliğindedir. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017) İldeki otoyollara bakıldığında ise İl sınırları içinden O-52 kodlu Adana-Şanlıurfa Otoyolu geçmektedir. Bu otoyol batıda Adana'dan başlayarak Ceyhan, Osmaniye, Bahçe ve Nurdağı güzergâhından Gaziantep'e bağlanmakta, Gaziantep'ten sonra doğu yönünde devam ederek Nizip, Birecik ve Suruç üzerinden Şanlıurfa'ya ulaşmaktadır. O-52 Kodlu otoyolun yanı sıra Gaziantep kent merkezini büyük ölçüde çevreleyen O-54 otoyolu bulunmaktadır. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017)



Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı

Gaziantep 1954 yılında ülke demiryolu ağına bağlanmıştır. Karayolunda olduğu gibi demiryolu bağlantısında da önemli güzergâhlar üzerinde yer almaktadır. Gaziantep'ten demiryolu ile yurtiçi bağlantılar sağlandığı gibi Irak ve Suriye ile de bağlantı sağlanabilmektedir. Gaziantep demiryolu ağı, TCDD Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde kalmaktadır. (Gaziantep İl Afet Müdahale Planı, 2020)



Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı

Depremsellik

Gaziantep il sınırları içindeki alanların büyük bir bölümü, deprem bölgeleri haritasında 3. Ve 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiş olan yerler arasında yer almaktadır. Gaziantep'in büyükşehir sınırları ve planlama alanı sınırları dışında kalan Nurdağı ve islahiye ilçeleri ise 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Gaziantep kentinin batı ve kuzey kesimlerinden geçen DAF (doğu Anadolu fayı) bu bölgeleri riskli bölgeler arasına katmaktadır.

Aşağıda verilen Gaziantep ili deprem bölgeleri haritasında da görüldüğü gibi ilin kuzeybatı bölümünden güneydoğuya gidildikçe deprem bölgelerinin dereceleri değişime uğramaktadır. İlin batısı 1. Derece deprem bölgesi olarak görünürken, güneyi 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiştir.



Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası

Türkiye tektoniğinde önemli bir yere sahip olan Doğu Anadolu Fay Zonu (DAFZ), kuzeye doğru hareket eden Arap Plakası ile batıya doğru hareket eden Anadolu Bloğu arasında, ortalama 30 km genişlikte ve 580 km uzunluğunda KD gidişli, sol yanal doğrultu atımlı bir transform faydır. Kuzeydoğuda Karlıova ile güneybatıda Hatay arasında uzanan DAFZ, uzunlukları 50 km ile 145 km arasında değişen 6 farklı segmentten oluşur. Ortalama 5-8 mm/yıl kayma hızına sahip DAFZ'nin toplam atım miktarı 15-22 km arasında değişmekte ve Üst Pliyosen yaşına sahiptir (Herece, 2003; Demirtaş, 2003). DAFZ boyunca toplam sol yanal ötelenme 15-22 km arasında değişmektedir (Arpat ve Şaroğlu 1975; Herece, 2003).

Oldukça uzun faylar boyunca, uzun süredir deprem oluşmayan segmentler gelecekte deprem oluşturma potansiyeli yüksek yerler, diğer bir deyişle sismik boşluk olarak tanımlanmaktadır. DAFZ’da uzun süredir deprem olmamış en önemli sismik boşluklar; Palu – Bingöl ve Türkoğlu – Gölbaşı arasında kalan bölgelerdir. Palu – Bingöl Bölgesinin önceki deprem etkinliği hakkında çok az bilgi bulunmakta ve büyük bir deprem üretebilecek kapasitede bir yapıya sahip olup olmadığı tam olarak bilinmemektedir. Buna Karşın Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi, sürekli bir fay parçası ile kesilmektedir. Bu özelliklerinden dolayı DAFZ’de Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi ve devamında güneybatıya doğru Antakya’ya uzanan segment hasar yapıcı bir depreme neden olacak en uygun yerler olarak öngörülmektedir.

B. İLÇENİN GENEL DURUMU

Planlama alanı, Gaziantep İlinin Nurdağı İlçesinin Çakmak Mahallesinde yer almaktadır.

Nurdağı ilçesi, Gaziantep-Adana karayolu üzerinde bulunmaktadır. Doğusunda Gaziantep ili Şahinbey ve Şehitkamil ilçeleri, batısında Osmaniye ili Bahçe ilçesi, kuzeyinde Kahramanmaraş ili Türkoğlu ve Pazarcık ilçeleri, güneyinde Gaziantep ili İslahiye ilçesi bulunmaktadır.

E-24 Karayolu üzerine kurulu Nurdağı, tam ortasında doğuyu, batıya; kuzeyi, güneye bağlayan yolların birleştiği kavşakta yer almaktadır. İslahiye'ye 21km, Gaziantep'e 67km, Kahramanmaraş'a 48km, Bahçeye 18km uzaklıktadır. İlçe merkezi rakımı 570 tir.

Çakmak mahallesi, Gaziantep il merkezine yaklaşık 47 km uzaklıkta, ilçe merkezine yaklaşık 12 km uzaklıktadır.



Şekil 6. Gaziantep İli Nurdağı İlçesi Uydu Görüntüsü



İklim ve bitki örtüsü

İlçede yazlar sıcak, kurak ve açık ve kışlar soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 3°C ila 35°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -1°C altında ve 38°C üzerinde olur.

İlçede bitki örtüsü çam ve meşedir.

Ekonomi

İlçede pamuk, buğday, şekerpancarı, kırmızıbiber, salatalık, patlıcan, patates ve soğan yetiştiricil iği başta gelmekte olup, krom yatakları da bulunmaktadır. Hayvancılık olarak ise genel olarak inek, koyun ve keçi besiciliği yapılmaktadır.

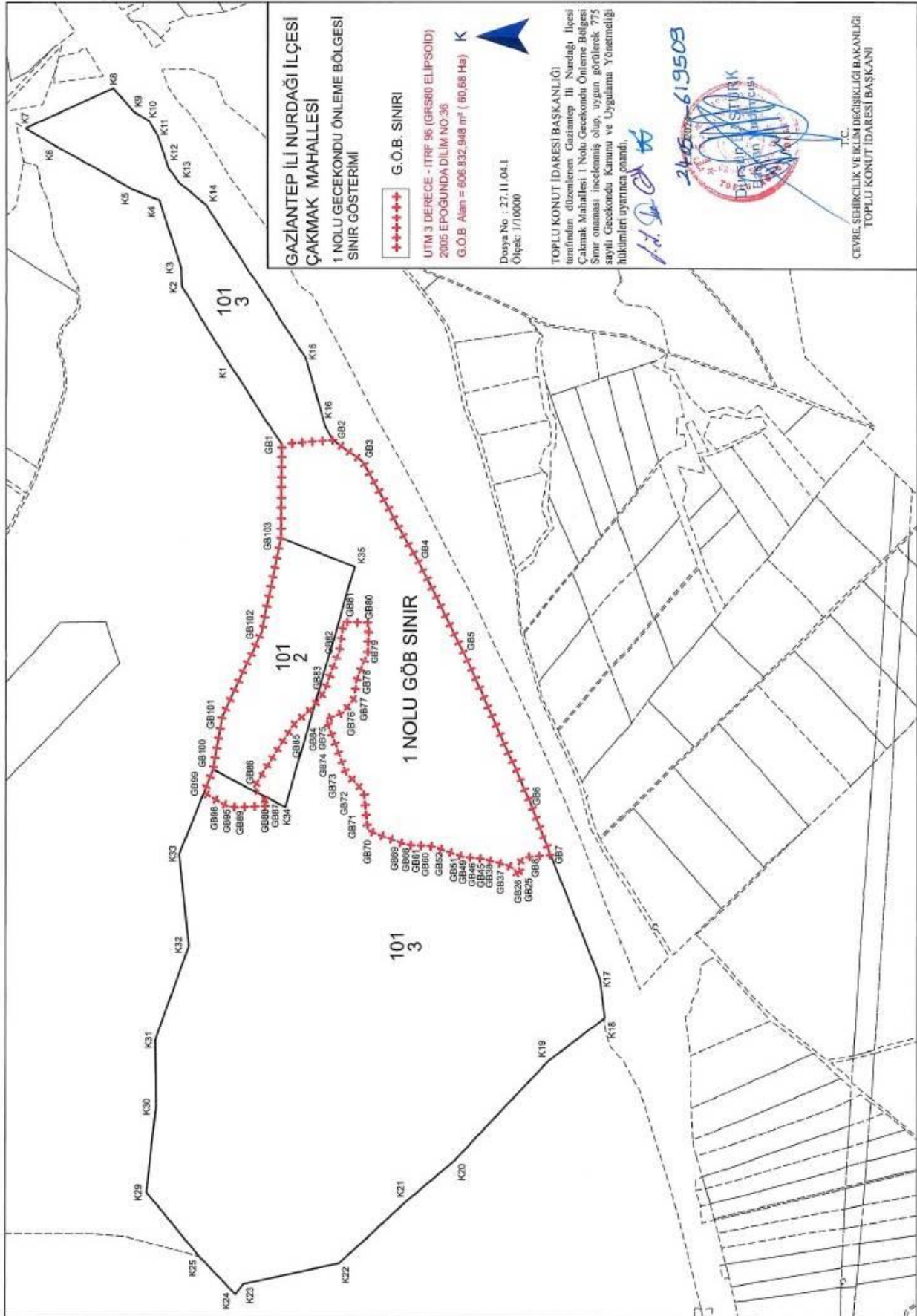
Ulaşım

Doğuyu batıya bağlayan E-24 karayolu ile kuzeyi güneye bağlayan devlet yolu Nurdağı'nın içerisinde geçmekte olup, yurdun her yerine ulaşım mümkündür. Ayrıca doğuyu batıya bağlayan TCDD mevcuttur. İlçe içerisinde Nurdağı isimli bir istasyon bulunmaktadır, yine bu yolla da ulaşım yurdun her tarafına sağlanmaktadır. Sakçagözü ve Şatırhöyük kasabaları ile tüm köy ve bağlı bulunduğu mezralarımızın yolları asfalttır. TAG otoyolu olarak bilinen Tarsus-Adana-Gaziantep otoyolundaki en büyük sanat yapıtlarından biri olan “Atatürk Viyadüğü” ilçede bulunmaktadır. Bu eser yükseklik bakımından ülkenin en büyük, Avrupa'nın ise 2. büyük viyadüğü sayılmaktadır. Yine ülkenin çalışan otoyol ağıda Nurdağı ilçesinden geçmektedir.

C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 101 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan yaklaşık 60.68 hektarlık alan 24.05.2024 tarihli ve 619509 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak; 101 ada 3 parseli kapsayan yaklaşık 27.87 hektarlık alan 13.02.2025 tarihli ve 776541 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı 1/1.000 ölçekli N37C07A2C, N37C07B1D, N37C07A2D, N37C07A1C, N37C07A2B, N37C07B1A, N37C07A2A, N37C07A1B, N37C07A3A, N37C07A4B paftalarında yer almaktadır.



Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**

UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 36

Nokta Adı	Y	X	Nokta Adı	Y	X
GB1	573371.130	4118328.854	GB2	573383.130	4118178.204
GB3	573320.000	4118091.694	GB4	573022.290	4117925.984
GB5	572747.810	4117790.654	GB6	572311.270	4117597.744
GB7	572148.819	4117533.608	GB8	572142.447	4117600.364
GB9	572141.937	4117603.664	GB10	572141.048	4117606.882
GB11	572139.792	4117609.976	GB12	572138.186	4117612.903
GB13	572136.252	4117615.625	GB14	572134.016	4117618.104
GB15	572131.507	4117620.307	GB16	572128.759	4117622.205
GB17	572125.811	4117623.772	GB18	572122.700	4117624.986
GB19	572119.470	4117625.831	GB20	572116.164	4117626.297
GB21	572112.826	4117626.376	GB22	572109.501	4117626.068
GB23	572106.235	4117625.377	GB24	572103.070	4117624.312
GB25	572090.988	4117619.447	GB26	572086.508	4117630.575
GB27	572090.593	4117632.422	GB28	572094.509	4117634.605
GB29	572098.229	4117637.107	GB30	572101.726	4117639.913
GB31	572104.976	4117643.001	GB32	572107.956	4117646.351
GB33	572110.645	4117649.938	GB34	572113.024	4117653.738
GB35	572115.077	4117657.723	GB36	572116.789	4117661.867
GB37	572118.148	4117666.139	GB38	572134.678	4117726.857
GB39	572135.115	4117728.672	GB40	572135.516	4117730.495
GB41	572135.881	4117732.326	GB42	572136.209	4117734.163
GB43	572136.500	4117736.007	GB44	572136.755	4117737.856
GB45	572136.973	4117739.710	GB46	572141.682	4117783.485
GB47	572142.241	4117787.628	GB48	572143.024	4117791.735
GB49	572143.499	4117793.771	GB50	572144.028	4117795.793
GB51	572145.250	4117799.791	GB52	572169.349	4117871.620
GB53	572170.484	4117875.221	GB54	572171.487	4117878.860
GB55	572172.357	4117882.534	GB56	572173.092	4117886.238
GB57	572173.692	4117889.965	GB58	572174.155	4117893.712
GB59	572174.481	4117897.473	GB60	572174.670	4117901.244
GB61	572175.816	4117937.335	GB62	572176.073	4117942.292
GB63	572176.529	4117947.234	GB64	572177.183	4117952.154
GB65	572178.034	4117957.044	GB66	572179.081	4117961.896
GB67	572180.322	4117966.701	GB68	572181.755	4117971.453
GB69	572183.378	4117976.144	GB70	572219.254	4118073.485
GB71	572229.005	4118075.051	GB72	572333.628	4118085.442
GB73	572391.217	4118140.182	GB74	572472.885	4118168.452
GB75	572549.783	4118196.608	GB76	572568.407	4118148.671
GB77	572612.139	4118114.613	GB78	572662.038	4118108.077
GB79	572751.684	4118075.126	GB80	572838.268	4118071.177
GB81	572840.011	4118146.069	GB82	572761.771	4118157.465
GB83	572629.448	4118202.691	GB84	572581.271	4118241.214
GB85	572529.075	4118296.890	GB86	572346.615	4118408.923
GB87	572300.845	4118369.509	GB88	572292.061	4118368.409
GB89	572287.510	4118451.720	GB90	572287.366	4118458.113

[Handwritten signature]



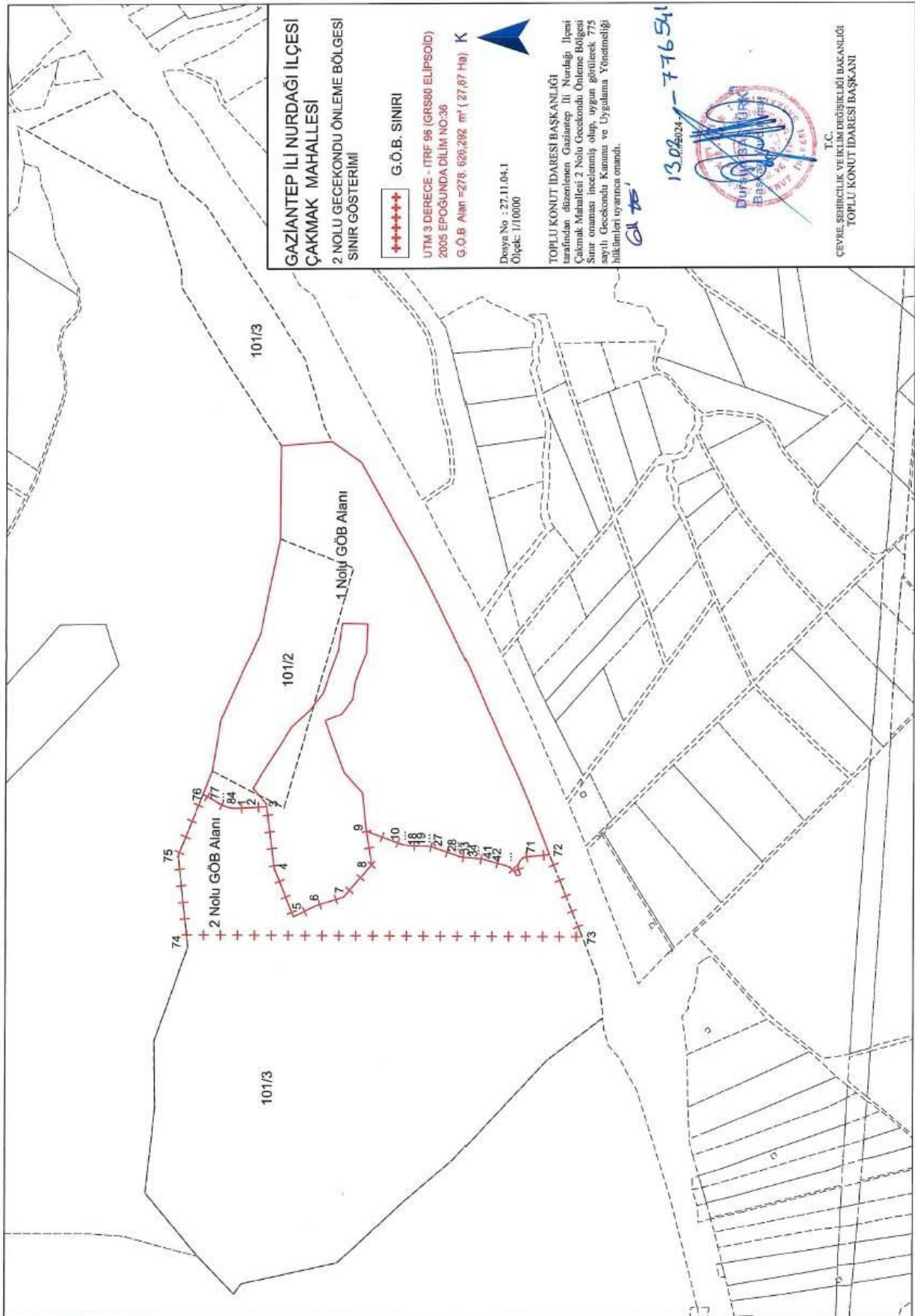
GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GB91	572287.635	4118464.503	GB92	572288.315	4118470.861
GB93	572289.402	4118477.163	GB94	572290.892	4118483.382
GB95	572292.780	4118489.492	GB96	572295.057	4118495.467
GB97	572297.714	4118501.284	GB98	572300.740	4118506.918
GB99	572329.770	4118557.025	GB100	572396.520	4118530.243
GB101	572552.900	4118504.444	GB102	572812.280	4118387.023
GB103	573093.290	4118330.664	K1	573606.350	4118485.064
K2	573838.420	4118624.504	K3	573897.880	4118626.524
K4	574098.410	4118690.324	K5	574129.950	4118771.514
K6	574257.120	4118994.574	K7	574311.020	4119084.384
K8	574430.400	4118826.334	K9	574360.520	4118766.304
K10	574332.220	4118720.344	K11	574289.910	4118695.694
K12	574188.450	4118662.134	K13	574149.010	4118632.074
K14	574084.130	4118552.404	K15	573625.020	4118260.104
K16	573427.020	4118201.584	K17	571779.160	4117387.664
K18	571663.510	4117373.224	K19	571537.320	4117539.044
K20	571240.030	4117815.334	K21	571119.960	4117956.294
K22	570934.290	4118157.034	K23	570871.650	4118440.154
K24	570841.270	4118462.064	K25	570953.780	4118568.774
K29	571142.610	4118724.594	K30	571396.710	4118696.814
K31	571596.230	4118699.464	K32	571874.150	4118600.964
K33	572149.380	4118629.404	K34	572288.677	4118317.370
K35	573005.728	4118113.538			

1.7.1

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu



Şekil 8. 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ								
UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 36								
Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	572287.366	4118458.113	37	572136.209	4117734.163	73	571902.563	4117436.384
2	572287.510	4118451.720	38	572135.881	4117732.326	74	571910.394	4118604.709
3	572292.061	4118368.409	39	572135.516	4117730.495	75	572149.380	4118629.404
4	572110.388	4118345.480	40	572135.115	4117728.672	76	572329.770	4118557.025
5	571965.156	4118288.234	41	572134.678	4117726.857	77	572300.740	4118506.918
6	571998.144	4118222.094	42	572118.148	4117666.139	78	572297.714	4118501.284
7	572024.004	4118141.110	43	572116.789	4117661.867	79	572295.057	4118495.467
8	572120.483	4118057.529	44	572115.077	4117657.723	80	572292.780	4118489.492
9	572219.254	4118073.485	45	572113.024	4117653.738	81	572290.892	4118483.382
10	572183.378	4117976.144	46	572110.645	4117649.938	82	572289.402	4118477.163
11	572181.755	4117971.453	47	572107.956	4117646.351	83	572288.315	4118470.861
12	572180.322	4117966.701	48	572104.976	4117643.001	84	572287.635	4118464.503
13	572179.081	4117961.896	49	572101.726	4117639.913			
14	572178.034	4117957.044	50	572098.229	4117637.107			
15	572177.183	4117952.154	51	572094.509	4117634.605			
16	572176.529	4117947.234	52	572090.593	4117632.422			
17	572176.073	4117942.292	53	572086.508	4117630.575			
18	572175.816	4117937.335	54	572090.988	4117619.447			
19	572174.670	4117901.244	55	572103.070	4117624.312			
20	572174.481	4117897.473	56	572106.235	4117625.377			
21	572174.155	4117893.712	57	572109.501	4117626.068			
22	572173.692	4117889.965	58	572112.826	4117626.376			
23	572173.092	4117886.238	59	572116.164	4117626.297			
24	572172.357	4117882.534	60	572119.470	4117625.831			
25	572171.487	4117878.860	61	572122.700	4117624.986			
26	572170.484	4117875.221	62	572125.811	4117623.772			
27	572169.349	4117871.620	63	572128.759	4117622.205			
28	572145.250	4117799.791	64	572131.507	4117620.307			
29	572144.028	4117795.793	65	572134.016	4117618.104			
30	572143.499	4117793.771	66	572136.252	4117615.625			
31	572143.024	4117791.735	67	572138.186	4117612.903			
32	572142.241	4117787.628	68	572139.792	4117609.976			
33	572141.682	4117783.485	69	572141.048	4117606.882			
34	572136.973	4117739.710	70	572141.937	4117603.664			
35	572136.755	4117737.856	71	572142.446	4117600.364			
36	572136.500	4117736.007	72	572148.819	4117533.608			

Not: Koordinat değerleri MEGSİS'den alınmıştır.

GA

Tablo 2. 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

D. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİT

1.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, 101 ada 2 ve 3 parselleri kapsamakta olup, yaklaşık 88.38 ha büyüklüğündedir.



Şekil 9. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu

101 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların mülkiyeti tam hisse ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Tablo 3. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (M ²)
101/2	TOKİ	169.120,17
101/3	TOKİ	2.070.869,80

1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topoğrafik açıdan az eğimli bir yapıya sahiptir. Arazinin eğim durumu % 0-20 arasındadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.



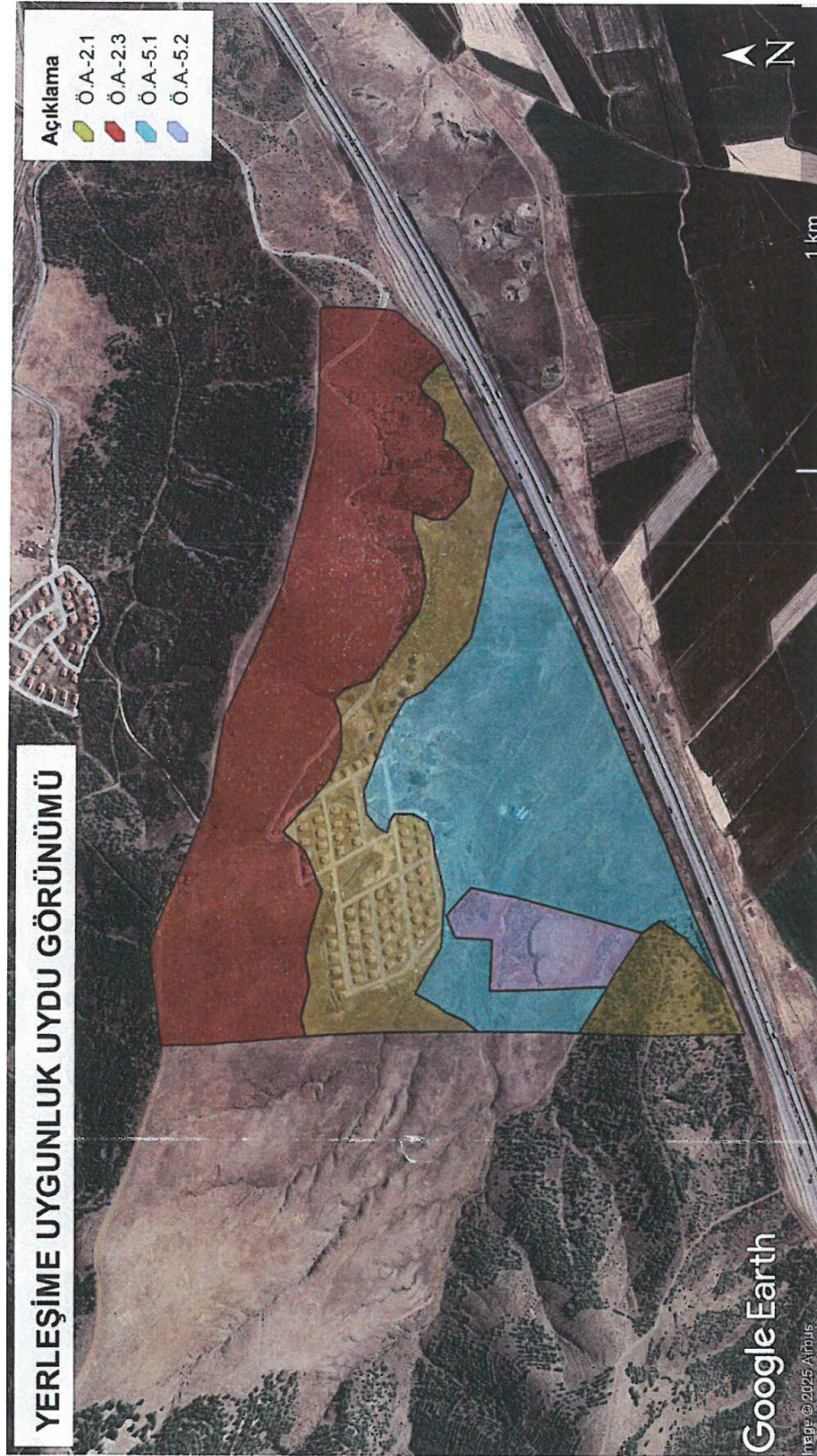
Şekil 10. Planlama Alanı Arazi Yapısı

1.3.JEOLOJİK ETÜT

Planlama alanına yönelik, Gaziantep ili Nurdağı İlçesi Çakmak Mahallesi İçerisinde Yer Alan 104.68 ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu hazırlanmış ve 10.02.2025 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 4 kategoride değerlendirilmiştir.

- Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alanlar-5.2 (ÖA-5.2) Dolgu Alanlar



Şekil 11. Yerleşilebilirlik Haritası



1.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.09.2023 tarihli ve 481588 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve cd içerisinde verilmiştir.

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	22.09.2023/ 7448917	“..planlama çalışmalarınızın, üst ölçekli planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatı hükümleri doğrultusunda yapılması hususunda;” şeklinde görüş belirtmiştir.
2	T.C. Gaziantep Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	20.09.2023/ 4211528	“...Bahse konu taşınmaz 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Müdürlüğümüzce incelenmiş olup turizme ait yerlerden olmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde görüş belirtmiştir.
3	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı	22.09.2023/ 371261	“..Söz konusu mahallelerdeki parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
4	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	20.09.2023/ 2802206	“..sınırları gönderilmiş olan ve imar planı çalışması yapılmak istenen alanlarda, Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
5	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	25.09.2023/ 2055770	“..Yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
6	T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	09.10.2023/ 1320344	“..Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanın Tarsus-Adana-Gaziantep Otoyolu Km: 229+000-231+000 arasında Otoyol kamulaştırma koridoruna cepheli olduğu tespit edilmiştir... ” alınacak kararlar görüş yazısında detaylı şekilde belirtilmiştir.



GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



7	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	02.10.2023/ 7481360	"...Yapılan incelemede, bahse konu alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir..." şeklinde görüş belirtilmiştir.
8	T.C Gaziantep Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	21.02.2024/ 11313550	"...Gaziantep İli, Nurdağı İlçesi, Çakmak Mahallesiinde bulunan 101 ada 2 ve 3 parseller üzerinde İlk Evim Arsa Projesi için imar planı yapılmasında 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. " şeklinde görüş belirtilmiştir
9	T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	29.09.2023/ 1433476	"..söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.." şeklinde görüş belirtilmiştir.
10	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	21.09.2023/ 11330595	"..Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazılarda belirtilen alanlarda Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
11	T.C Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Gaziantep Orman İşletme Müdürlüğü	19.10.2023/ 9699237	"..planlama yapılacak olan 101 ada 2 parsel numaralı taşınmaz 6831 Sayılı Orman Kanununa göre orman aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki yerlerden İmar Planı çalışması olmayıp, değildir. Yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur. 101 ada 3 parsel parsel numaralı taşınmaz 6831 Sayılı Orman Kanununa göre kısmen orman olup, aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki yerlerden değildir. Ağaçlandırılmış Alanların İmar Planı dışında tutulması kaydıyla Kurumumuzca sakınca yoktur." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
12	T.C. Gaziantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	12.11.2024/ 1135246	Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alanda herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.
12	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	27.09.2023/ 2023448328	"..Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca



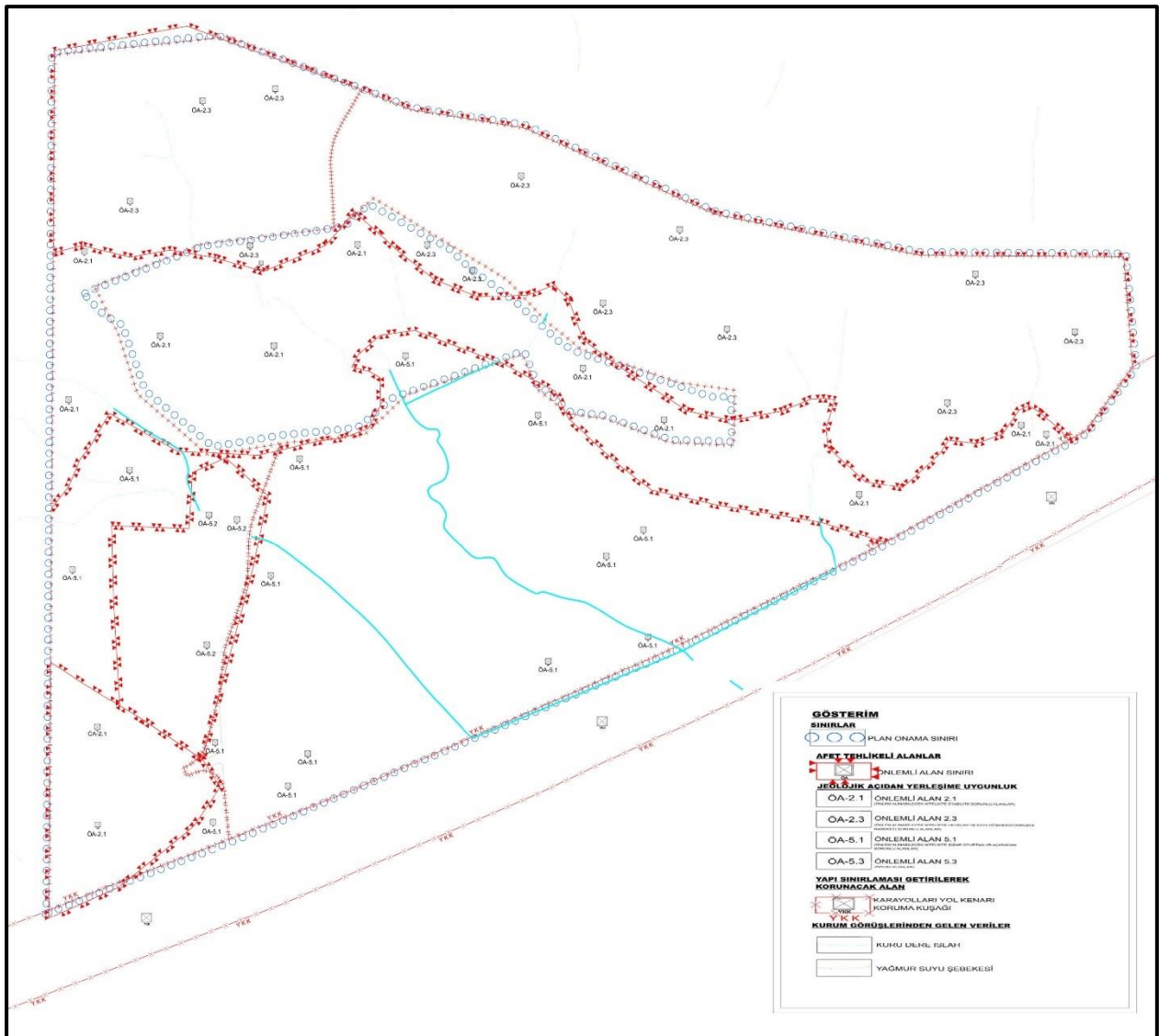
GAZİANTEP İLİ NURDAĞI İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ
1 VE 2 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			bulunmadığına karar verilmiştir.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
13	T.C. Gaziantep Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü	21.09.2023/ 684779986	“..müdürlüğümüzce herhangi bir yatırım programı bulunmamaktadır. Müdürlüğümüzce planlama çalışmaları şehrin planına göre yapılmaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
14	T.C. Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kent Planlama Şube Müdürlüğü	17.10.2023/ 200504	“...Kurum görüşüne konu alandaki çalışmalarınız 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili imar mevzuatı hükümleri, yazımız ekinde yer 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarında belirtilen hususlar dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüş ve izinlendirmelerin alınması şartıyla planlama çalışması yapılmasının uygundur.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
15	T.C. Nurdağı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	21.09.2023/ 5795	“..Yapılan incelemede yazınız ekinde iletilen alanlarda idarenizce yapılacak planlamanın kurumumuzca uygun olacağı kanaatine varılmıştır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
16	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü	04.12.2023/ 727318	“..Söz konusu alanlardan en yakınının mevcut demiryolu hattına yaklaşık 1,5 km mesafede olduğu görülmüş olup bu kesimlerde Teşekkülümüz tarafından yürütülen herhangi bir proje bulunmamakla birlikte yapılacak çalışmalarda 828 nolu tamimde belirtilen demiryolu koridor genişlikleri ve güvenlik mesafeleri ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 13.11.2014 kabul tarihli ve TS 11939/T3 sayılı mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı,patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması ve demiryolu altyapısının emniyeti için gerekli tedbirlerin alınması hususunda;...” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
17	T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	08.03.2022/ 26950	“...Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda; İlgi (c) Genelge hükümlerine uyulması,... “...Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına uyulması,

1.6.EŞİK ANALİZİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 19.09.2023 tarihli 481588 sayılı yazısı ile talep edilerek toplanan kurum görüşleri çerçevesinde planlama alanı içerisinde oluşturulan eşik sentezi aşağıda verilmiştir.



Şekil 12. Gaziantep İli Nurdağı İlçesi Çakmak Mahallesi 1 ve 2 nolu Gecekondü Önleme Bölgesi Eşik Analizi

2. MEVCUT DURUM TESPİT

2.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

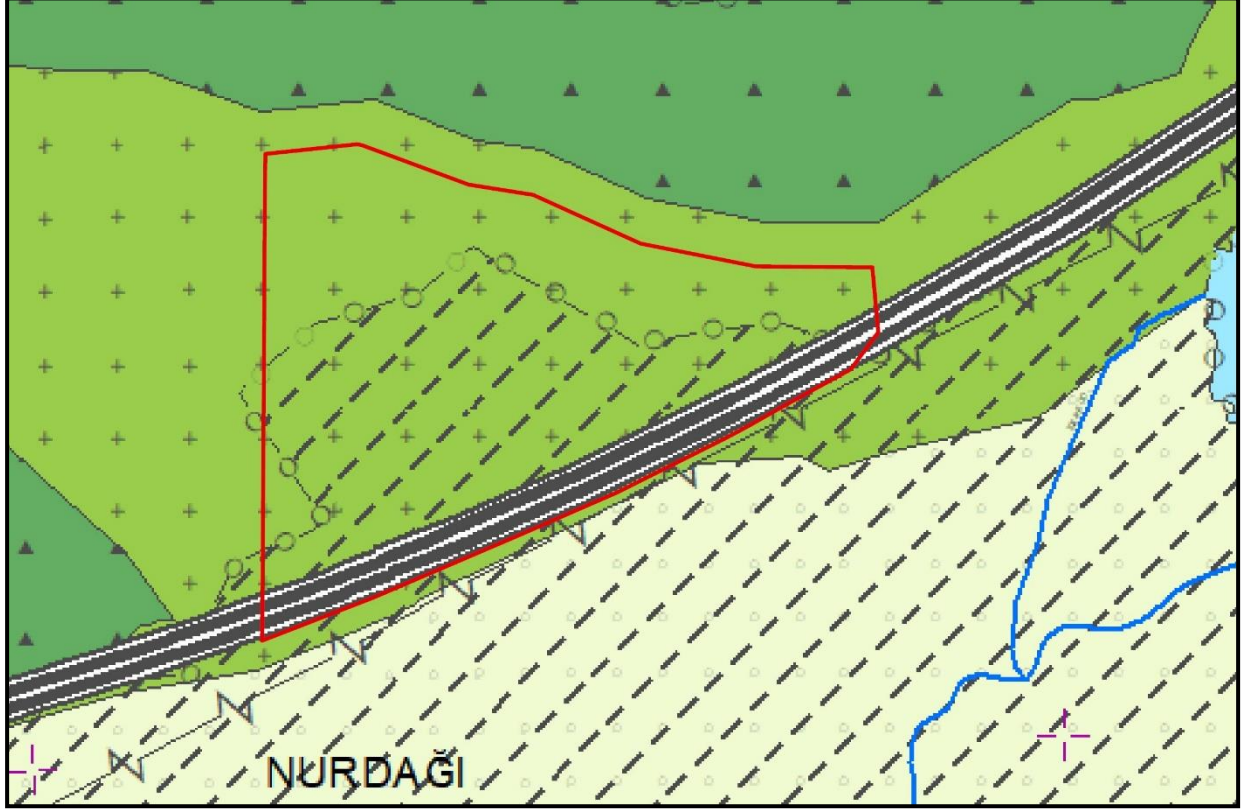
Planlama alanına ilişkin, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.2.1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.3.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı “ Mera Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 13. Planlama Alanına Yönelik Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3. PLAN KARARLARI

Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 101 ada 2 ve 3 parselleri kapsayan yaklaşık 60.68 hektarlık alan 24.05.2024 tarihli ve 619509 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak; 101 ada 3 parseli kapsayan yaklaşık 27.87 hektarlık alan 13.02.2025 tarihli ve 776541 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen toplam 88.38 hektarlık alanı kapsamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.



Bu amaçlar doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.1.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, Gaziantep ili, Nurdağı ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan, 24.05.2024 tarihli ve 619509 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile “1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilen 101 Ada 2 ve 3 numaralı parseller ile; 13.02.2025 tarihli ve 776541 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” ilan edilen 101 ada 3 numaralı parsel üzerinde bulunan 88.38 ha alan büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, söz konusu alanda konut alanları önerilmiştir. Bölgede önerilen konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donatılar önerilmiş ve bu itibar ile modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri fiziksel analizler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup bu kapsamda Nazım İmar Planı değişikliği olarak;

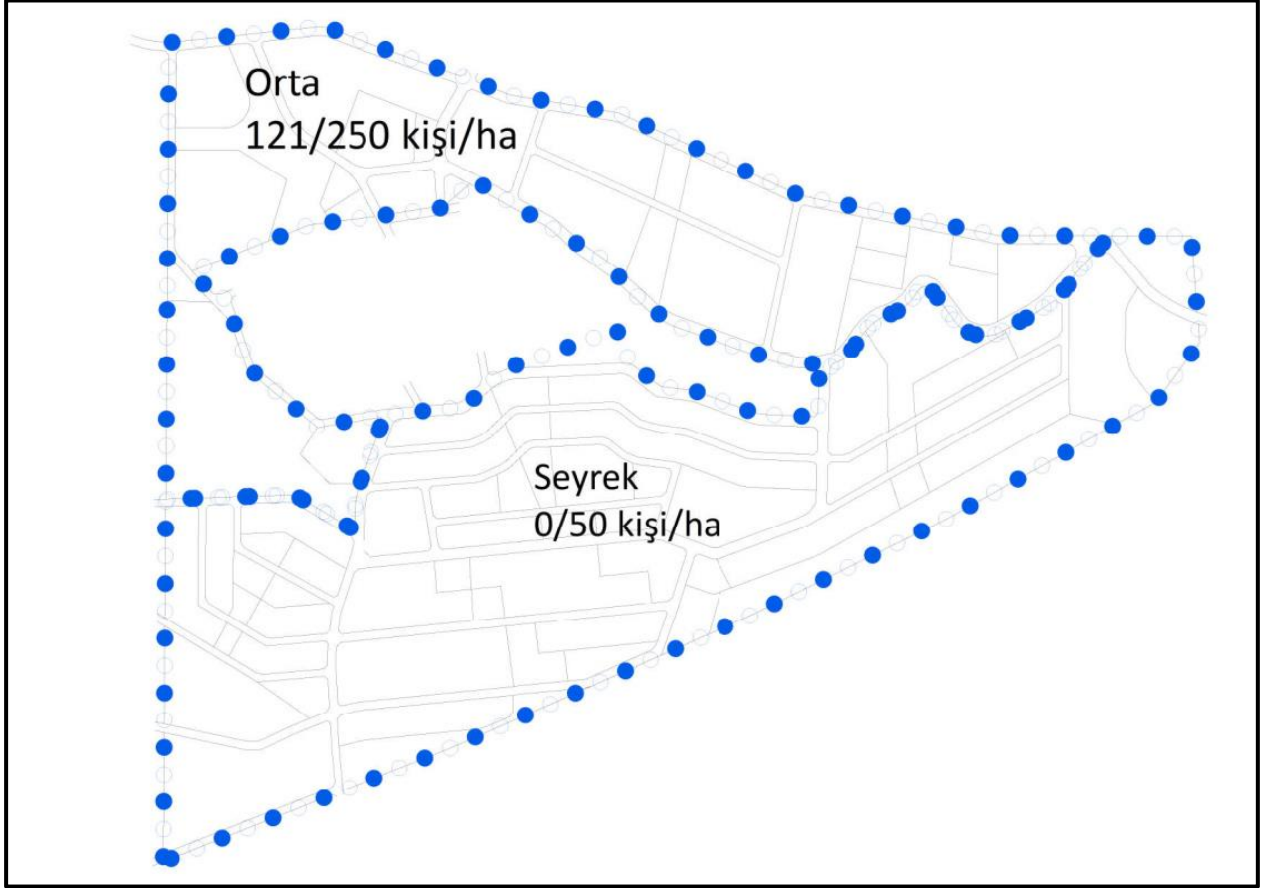
- Konut Alanları ile gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donatılar önerilmiştir.
- Alanın ihtiyacı olan ulaşım bağlantıları, ilgili kurumların görüşleri ile yakın çevresi plan kararları başta olmak üzere arazi yapısına bağlı etmenler göz önüne alınarak kurgulanmıştır.

3.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği teklifinde bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (yol ve ticaret alanları hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.

Alanda iki yoğunluk bölgesi olarak Seyrek Yoğunluklu ve Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu kararlara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.



Şekil 14. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi Yoğunluk Bölgeleri

Tablo 5. Öneri İmar Planı Gelişme Konut Alanı Nüfusu

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	GELİŞME KONUT ALANI	50.31	SEYREK 50 kişi/ha altında	45*	2264
2	GELİŞME KONUT ALANI	28.78	ORTA 121-250 kişi/ha	150*	4317

- Plan nüfusunun hesaplanması;
- Seyrek yoğunluk
 - Konut ve donatı alanları toplam **50.31 ha**
 - Ortalama yoğunluk **45 k/ha**
 - “Plan nüfusu(**50.31 x 45 k/ha**) **2264** kişidir.
- Orta yoğunluk



- Konut ve donatı alanları toplam **28.78** ha
- Ortalama yoğunluk **150** k/ha
- Plan nüfusu(**27.14** x **150** k/ha) **4317** kişidir.

Planlama alanında toplam **6581** kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

(Tablodaki alan hesabı plan üzerinden hesaplanmıştır. Yol ve ticaret alanları hesaba dahil edilmemiştir.)

3.3.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Gaziantep İli, Nurdağı İlçesi, Çakmak Mahallesi 1 ve 2 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcut durumda planlı olan alanda İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde plan değişikliğine gidilmiş; yeni konut alanları ve bu konut alanlarına hizmet sağlaması amacıyla donatılar önerilmiştir. Alana ve bölgeye hizmet edecek 15, 12 ve 10 metrelik taşıt yolları ile ulaşım sistemi çözümlenmiştir.

Tablo 6. Öneri 1/25000 Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM	ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN M ²	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI(MÜSTAKİL)	235258.107	26,61%
GELİŞME KONUT ALANI(MÜŞTEREK)	157920.145	17,87%
EĞİTİM ALANI	55014.601	6,23%
PARK	187764.441	21,25%
SAĞLIK TESİS ALANI	15308.793	1,74%
SOSYAL TESİS ALANI	13358.256	1,51%
CAMİ ALANI	10176.862	1,15%
TİCARET ALANI	27042.975	3,06%
BELEDİYE HİZMET ALANI	3668.454	0,41%
RESMİ KURUM ALANI	2160.766	0,24%

SEMT SPOR ALANI	10356.633	1,17%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	85534.790	9,68%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	9439.080	1,07%
YOL ALANI	70819.361	8,01%
TOPLAM	883,823.264	100.00%

Nazım İmar Planının alan dağılımına bakıldığında planlama alanında; en fazla Gelişme Konut alanlarının %44.48 (Müstakil ve Müsterek Konut) yer aldığı görülmektedir. Gelişme Konut alanlarını, %21.25 ile park alanı ve %9.68 ile ağaçlandırılacak alan izlemektedir.

Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile, konutsuz vatandaşlara yönelik müstakil konut alanları tasarlanmış olup; donatı olarak, Anaokulu Alanı, İlköğretim Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Pazar Alanı, Semt Spor Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Teknik Altyapı Alanı ve Park ve Yeşil Alan planlanmıştır.



Şekil 15. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği