

GAZİANTEP İLİ,
NİZİP İLÇESİ, DUTLU MAHALLESİ
ADA 106, PARSEL 92 VE 217'DE
KAYITLI TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE



1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİRAMİT PLANLAMA & DANIŞMANLIK

Ocak, 2026

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 Topoğrafik Durumu;	-11-
III.	BÖLÜM;	-12-
A.	Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	-12-
B.	Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;	-12-
IV.	BÖLÜM;	-14-
A.	Yasal Dayanak;	-14-
V.	BÖLÜM;	-15-
A.	Plan Ana Kararları;	-15-
B.	Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları;...	-16-
C.	Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları;...	-17-

HARİTALAR

Harita_1; Türkiye Bölgeler Haritası ve Gaziantep'in Konumu.....	-1-
Harita_2; Türkiye iller 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 Topoğrafik Yapısı.....	-11-
Harita_12; Planlama Alanının Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-12-
Harita_13; Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-13-
Harita_14; Planlama Alanının Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-16-
Harita_15; Planlama Alanının Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	-17-

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

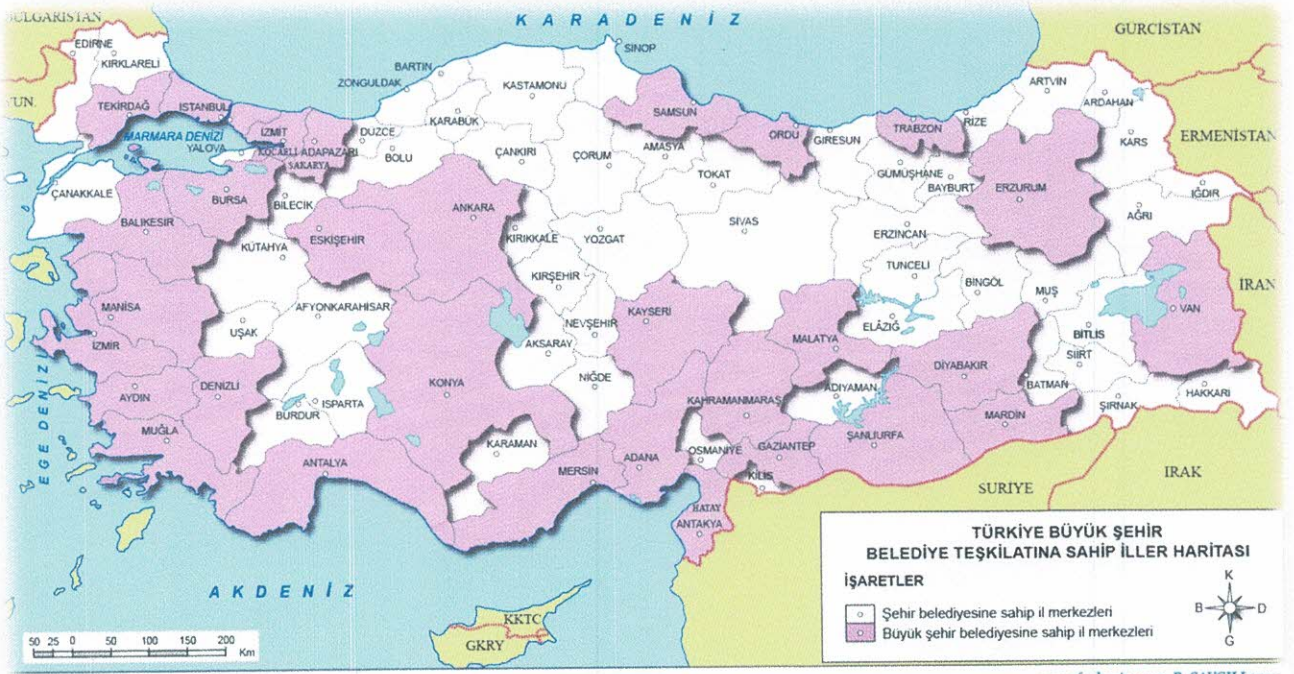
A. Gaziantep'in Konumu ve Coğrafi Yapısı;

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.



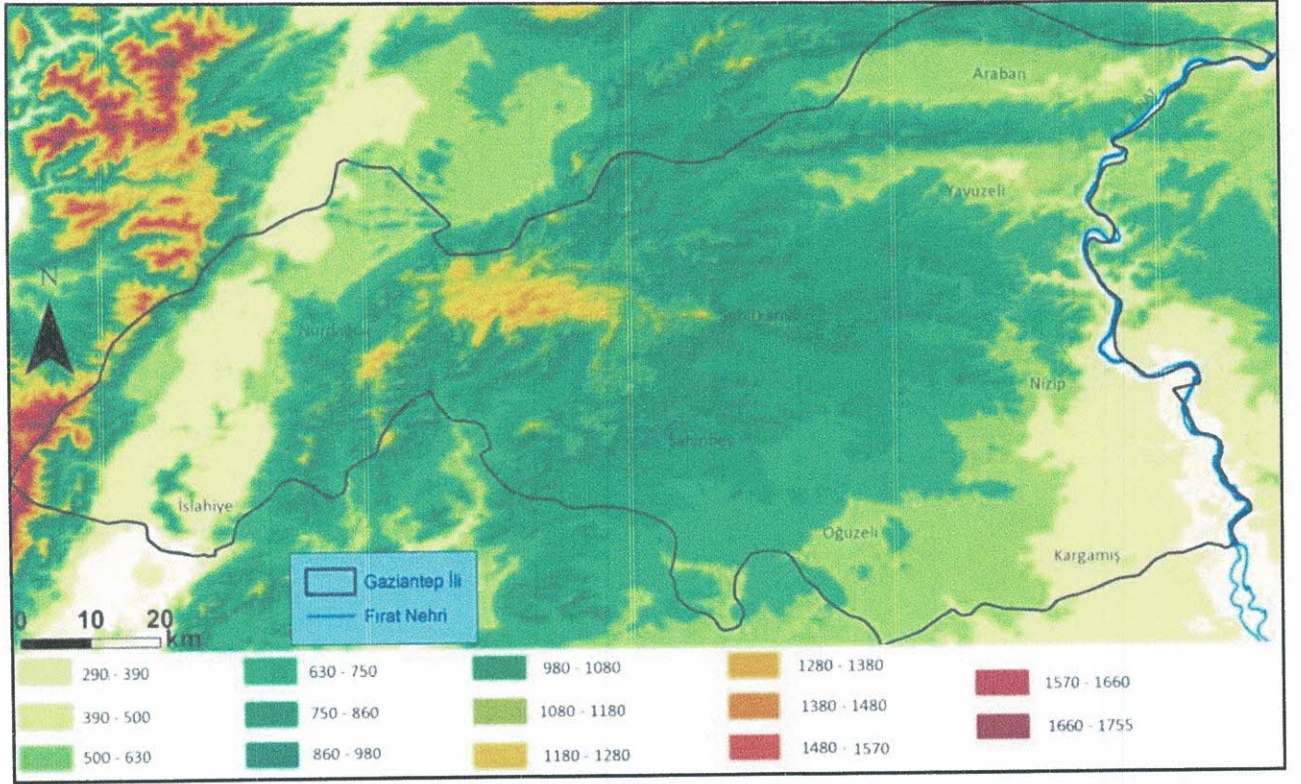
Harita_2; Türkiye iller ve Büyükşehirler Haritası ile Gaziantep'in Konumu

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

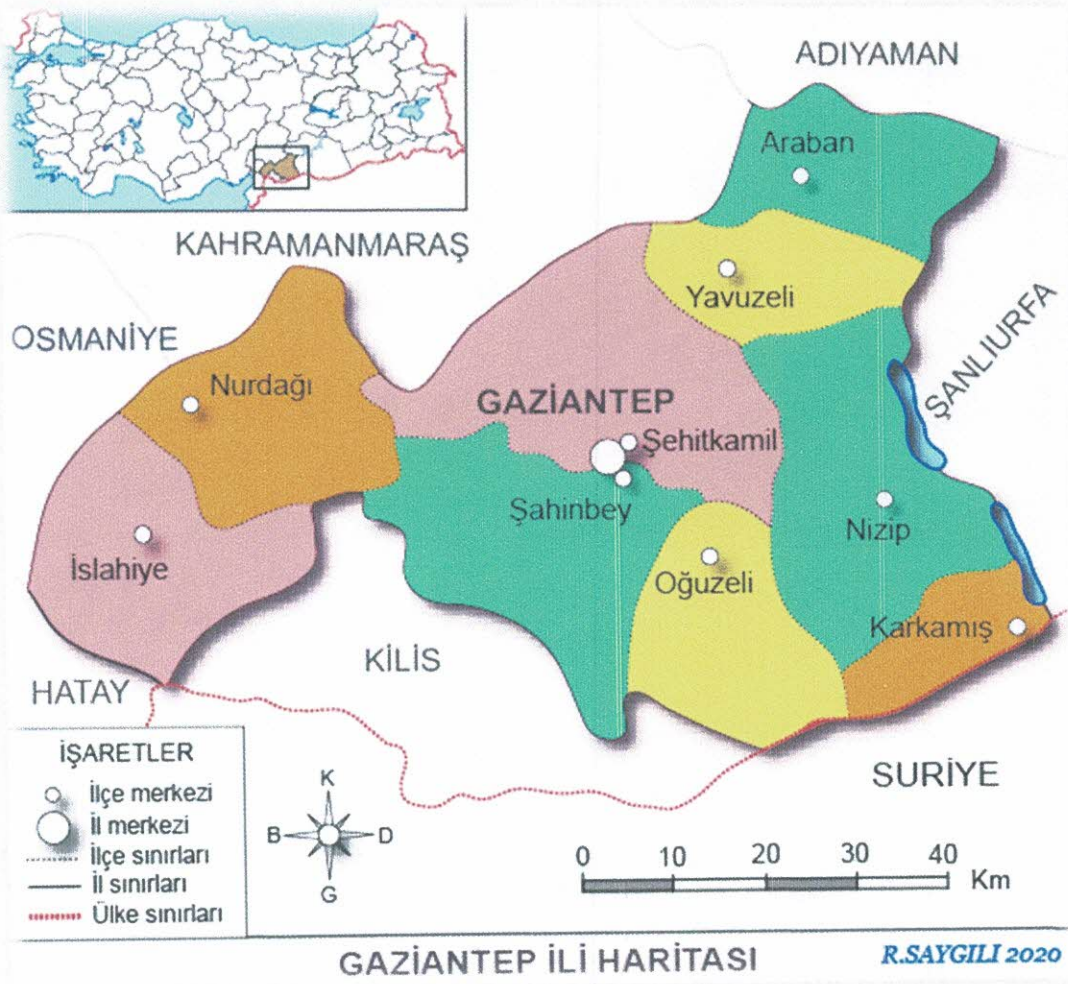
Arazi yapısı genel olarak dalgalı plato ve ovalardan oluşmaktadır. Kentin ortalama rakımı 850 metredir. (Bkz. Harita_4)



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 ($^{\circ}\text{C}$)

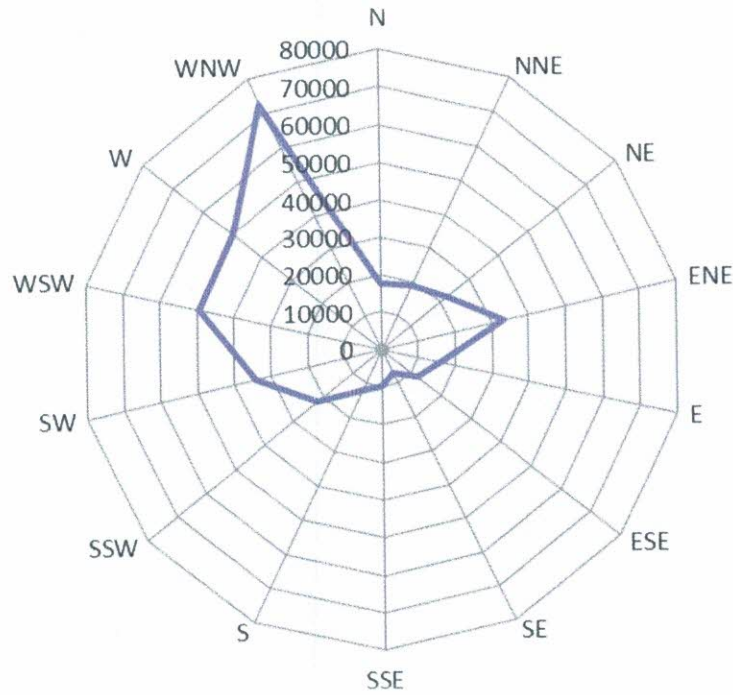
Yıllık ortalama yağış miktarı yaklaşık 500-600 mm olup yağışlar daha çok kış ve ilkbahar aylarında yoğunlaşmaktadır.

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 ilindeki 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.

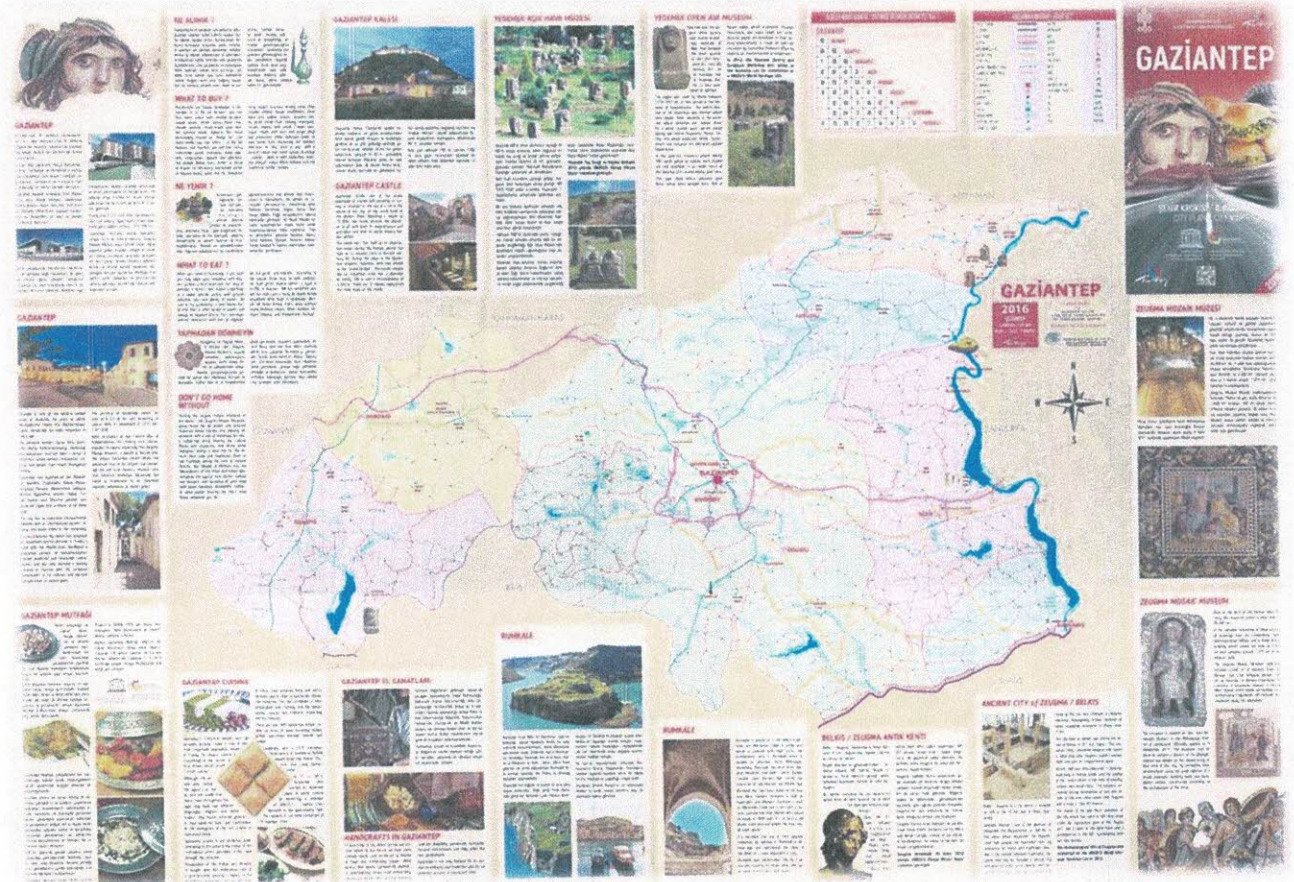


Harita_6; Gaziantep'in Karayolu Bağlantıları

[Handwritten signature]

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

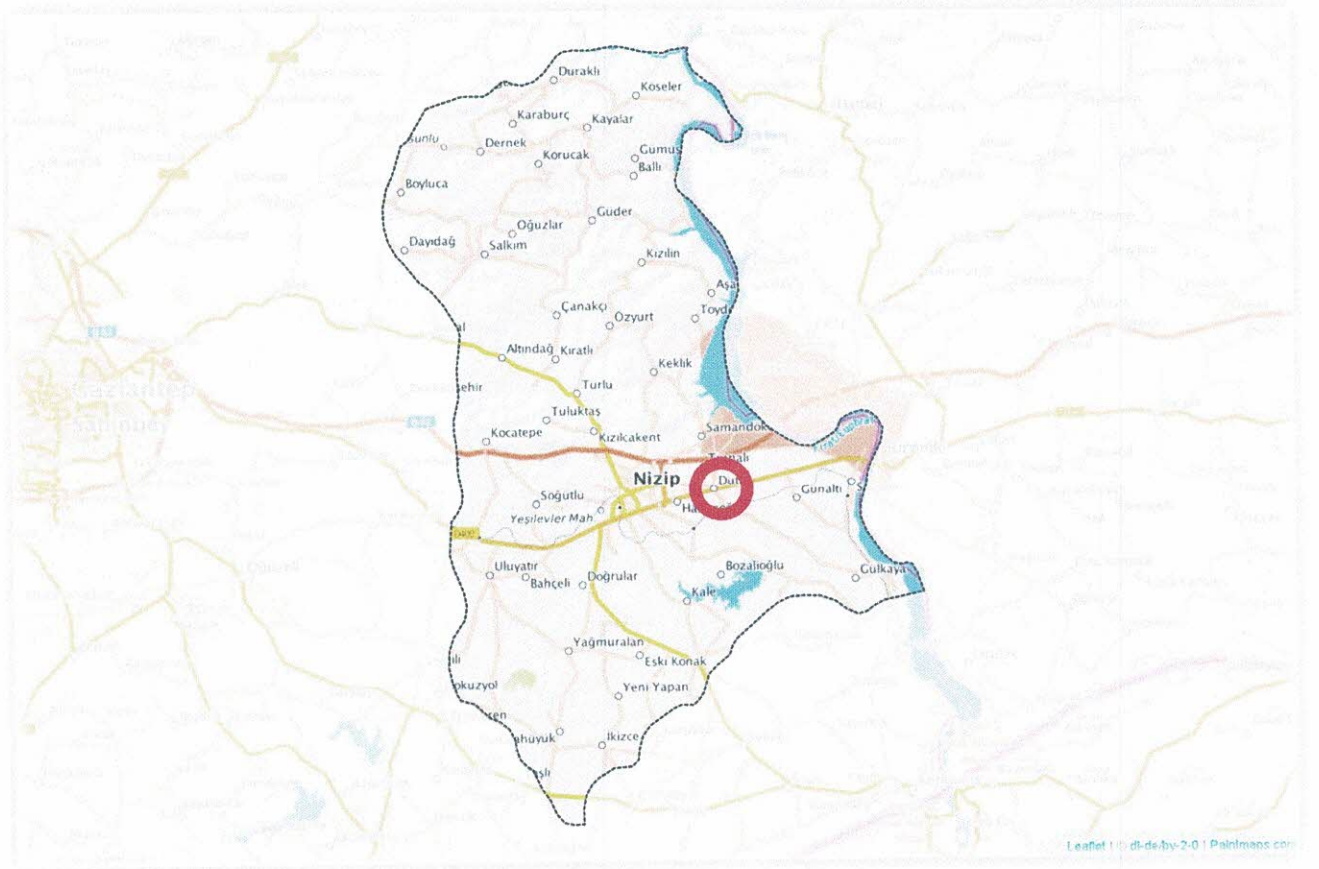


II. BÖLÜM;

Planlama Alanının Genel Özellikleri

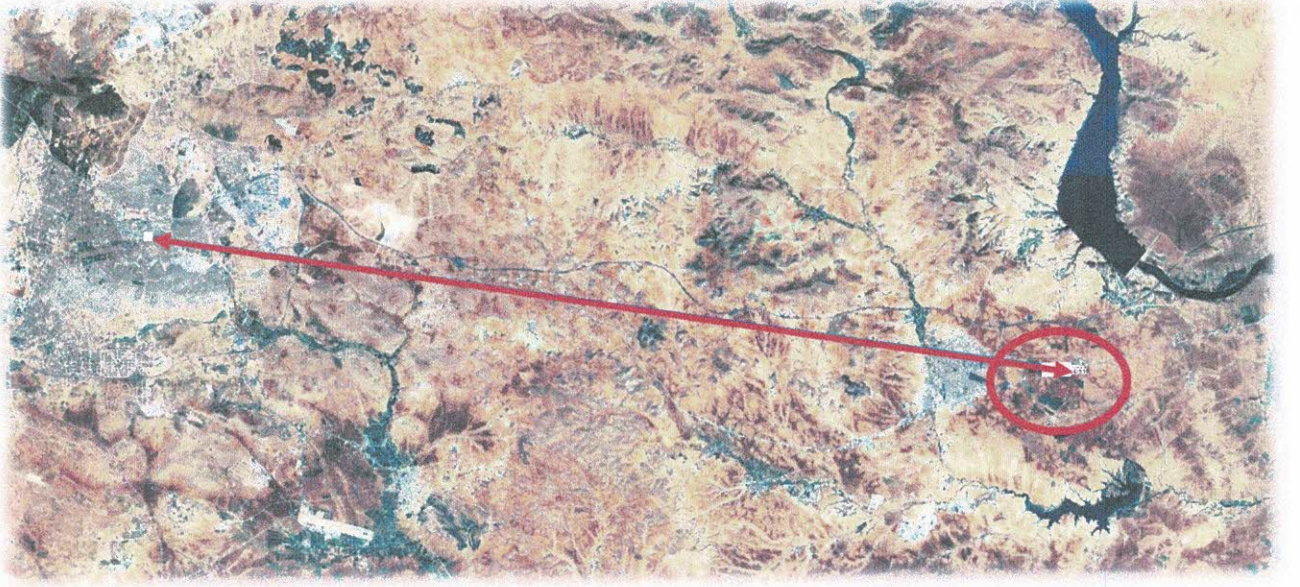
A. Planlama Alanının Gaziantep İçindeki Yeri ve Konumu;

Planlama Alanı, Gaziantep metropol merkezin doğusunda yer alan Nizip İlçesi'ne bağlı olan Dutlu Mahallesi Sınırları içinde yer almaktadır. (Bkz. Harita_8)



Harita_8; Nizip İlçesi İdari Sınırlar Haritası

Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar, Gaziantep Kent Merkezinin (Gaziantep Kalesi) yaklaşık 42,5 km doğusunda yer almaktadır. (Bkz. Harita_9)



Harita_9; Planlama Alanının Gaziantep Kent Merkezine Göre Konumu

B. Planlama Alanının Sınırları ve Yakın Çevresi;

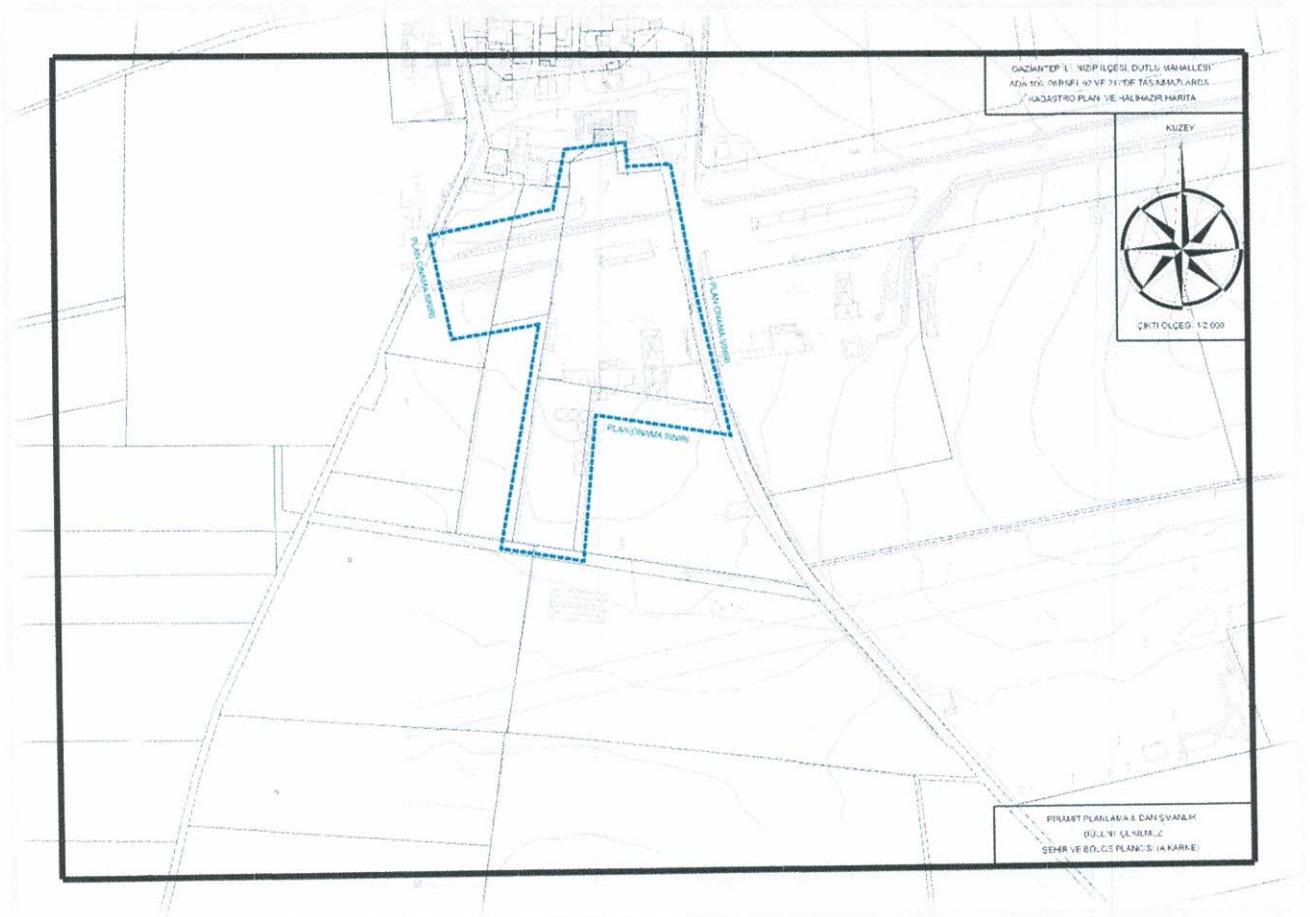
Planlama Alanı, Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlardan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, Nizip kent merkezinin 5,5 km doğusunda, Gaziantep-Nizip-Şanlıurfa D-400 Karayolu'nun güney bitişiğinde, Dutlu Mahalle Merkezinin güneyinde ve Nizip Devlet Hastanesi'nin güneybatısında batısında yer almaktadır. (Bkz. Harita_10)



Harita_10; Planlama Alanının Yakın Çevresine Göre Konumu

C. Planlama Alanının Topoğrafik Durumu;

Planlama çalışmasına konu olan Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazların topoğrafik yapısı, düz ve eğimsiz bir dokuya sahiptir. (Bkz. Harita_11)



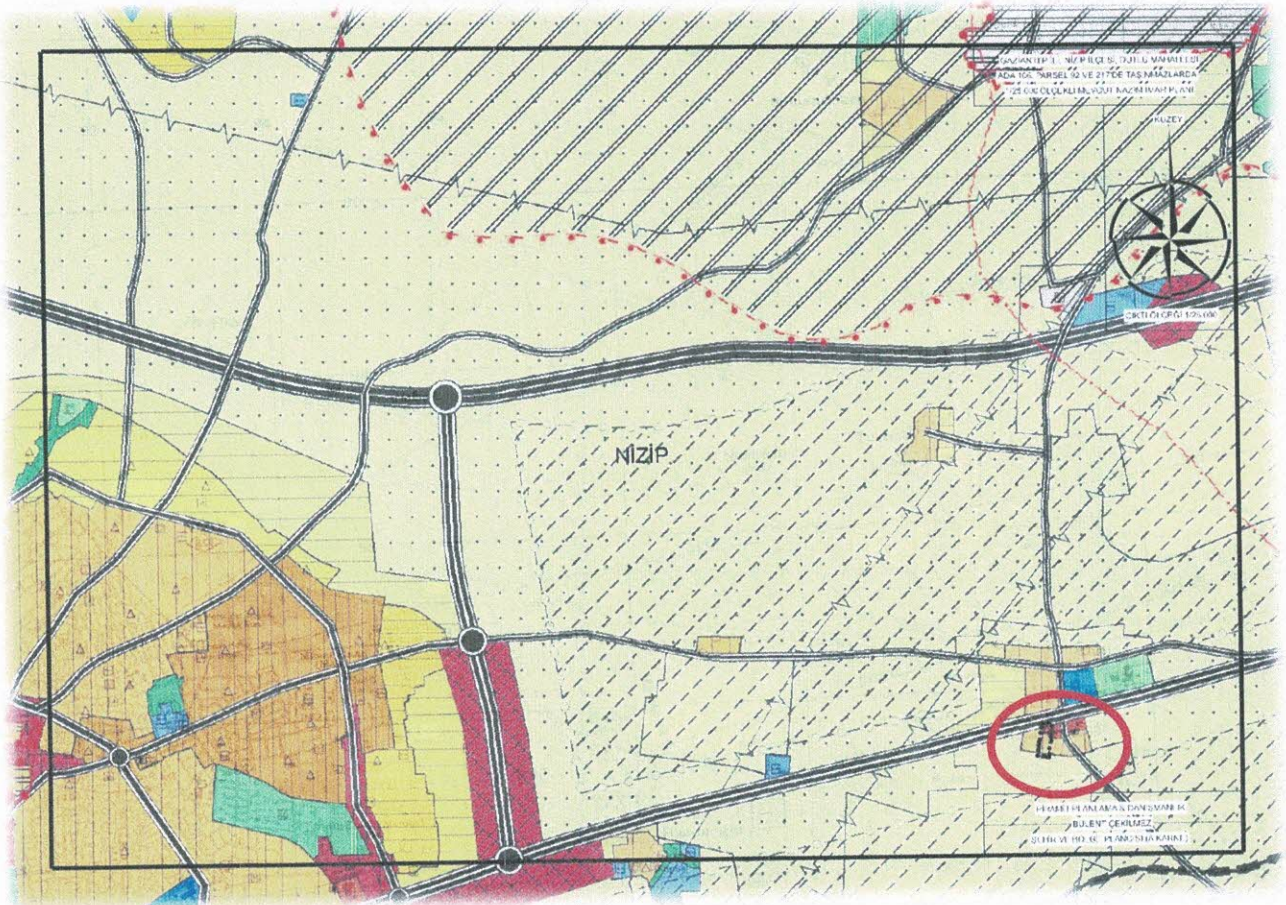
Harita_11; Planlama Alanının Topoğrafik Yapısı

III. BÖLÜM;

Planlama Alanının, yürürlükte olan mevcut planlarda durumu

A. Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Planlamaya konu olan Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar, N39-C4 imar paftası içinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu Alanı ve Düşük Yoğunluklu Meskun Alanı" olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_12)

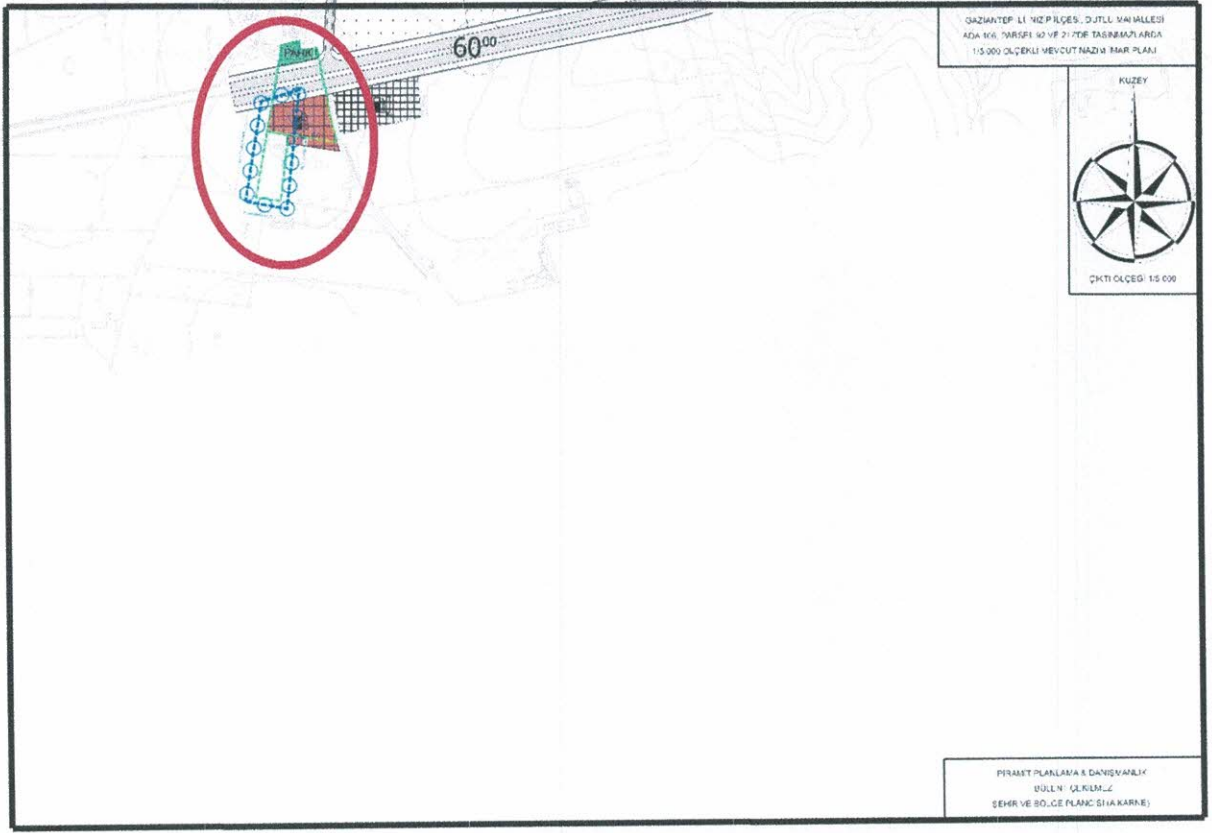


Harita_12; Planlama Alanının Mevcut 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

B. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Planlamaya konu olan Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 91 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar, N39C-23D imar paftası içinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Akaryakıt+LPG Satış Ve Servis İstasyonu Alanı ve Plansız Alan" olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_13)





Harita_13; Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

IV. BÖLÜM;

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yasal dayanağı, gerekçesi, teklif imar planları ile plan kararları

A. Yasal Dayanak;

Gaziantep İli, Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında nazım imar planı ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

V. BÖLÜM;

Öneri Nazım İmar Planları, Plan Ana Kararları ve Plan Notları

A. Plan Ana Kararları;

Planlamaya konu olan Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar üzerinde uzun yıllar boyunca faaliyet halinde olan Depolama Alanı yer almaktadır.

Bu kapsamda, Gaziantep İli, Nizip İlçesi, Dutlu Mahallesi, Ada 106, Parsel 92 ve 217'de kayıtlı taşınmazlar üzerinde, plan ölçeğinin gerektirdiği gösterim ve detay kriterlerine uygun olacak nitelikte, "Depolama Alanı" şeklinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Depolama Alanı" şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. (Bkz. Harita_14 ve 15)

Söz konusu teklif nazım imar planı değişikliği;

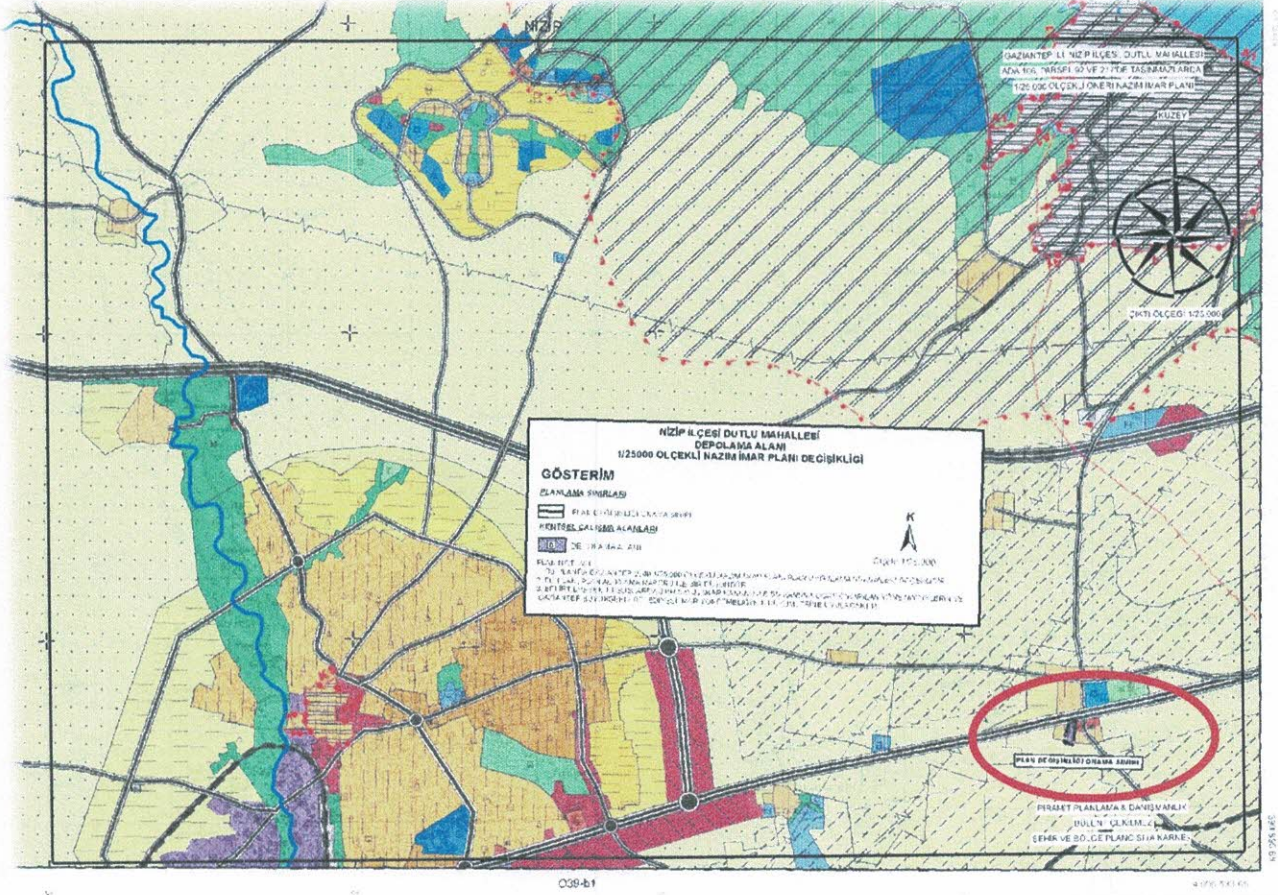
1. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Nazım İmar Planı Gösterimler" başlıklı Ek- 1ç'nin, "Kentsel Çalışma Alanları" başlıklı bölümündeki

DEPOLAMA ALANI		D		224/0/33
----------------	--	----------	---	----------

Hüküm, standart ve gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.



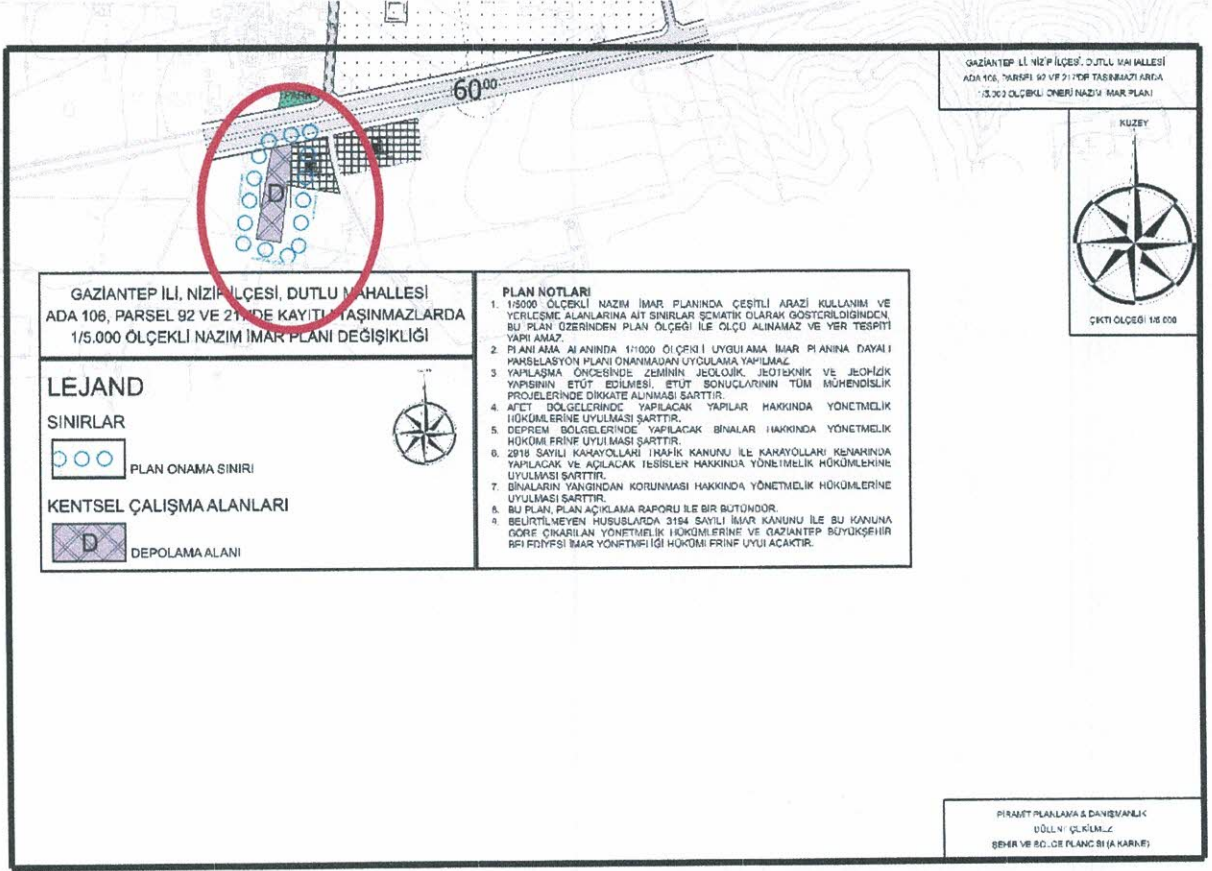
B. Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları;



Harita_14; Planlama Alanının Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
PLAN NOTLARI;

1. BU PLANDA, GAZİANTEP 2040 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

C. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları;



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

PLAN NOTLARI;

1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
2. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
3. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİNİN JEOLojİK, JEOTEKNİK VE JEOfİZİK YAPISININ ETÜT EDİLMESİ, ETÜT SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE DİKKATE ALINMASI ŞARTTIR.
4. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
5. DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.

6. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU İLE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
7. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTTIR.
8. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
9. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



Piramit Planlama & Danışmanlık
Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir ve Bölge Plancısı (A Karne)