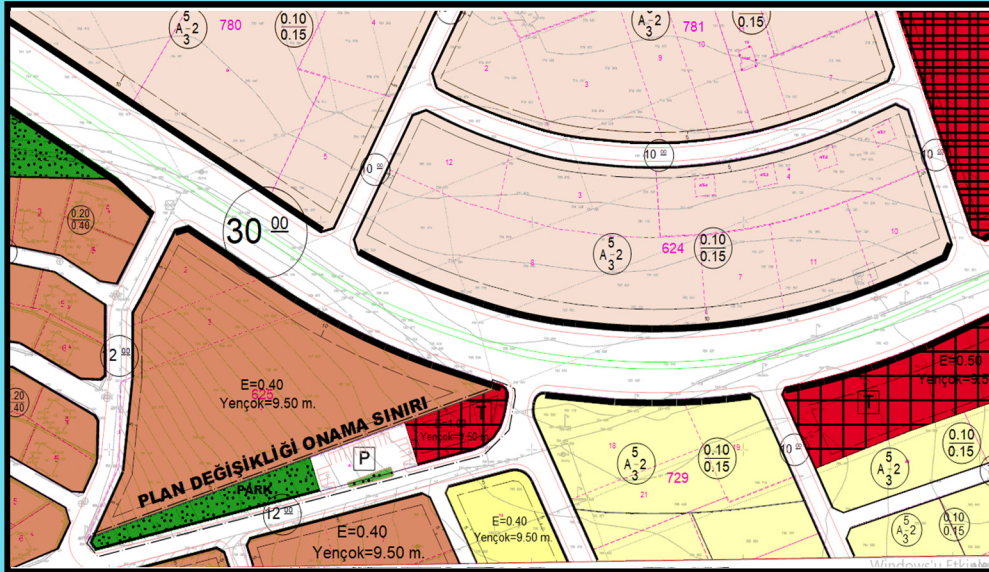


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAZİANTEP İLİ OĞUZELİ İLÇESİ MİMARŞINAN MAHALLESİ 625 ADA 4 PARSEL İÇİN 1/1000 ÖLÇKELİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

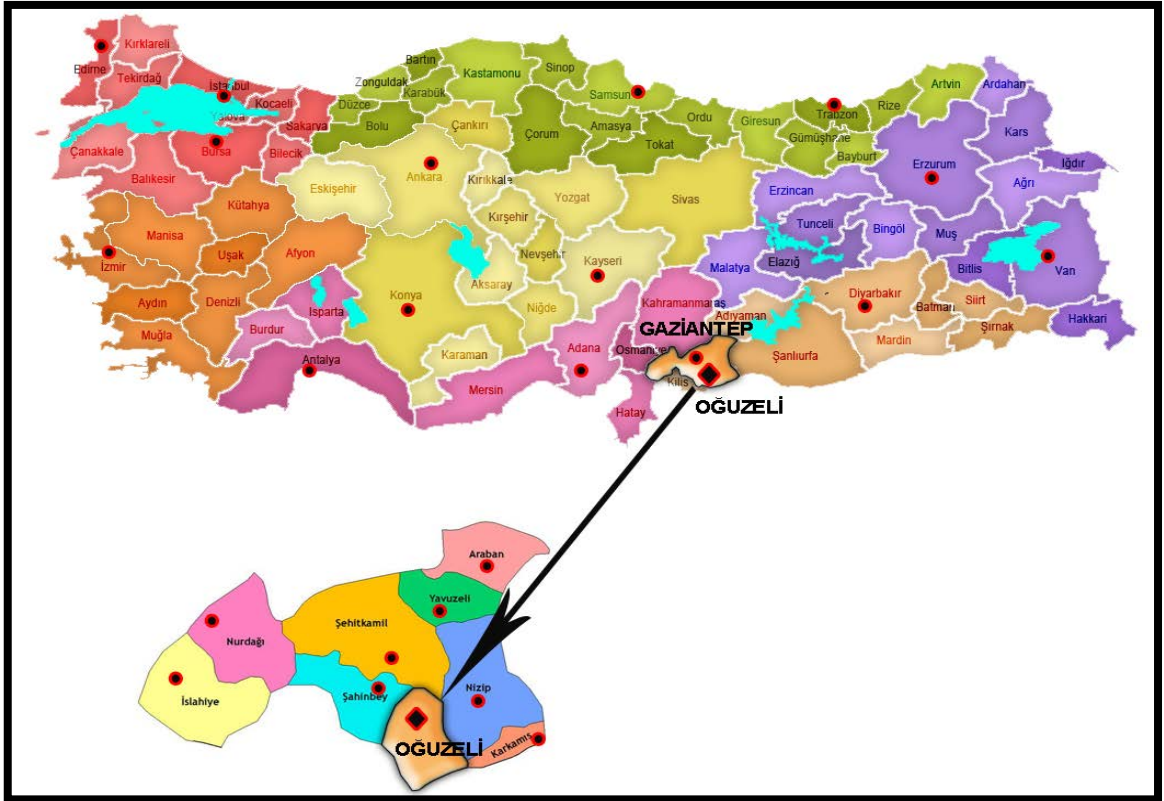


HAZİRAN-2026

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
MİMARŞINAN MAHALLESİ 625 ADA 4 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanının yer aldığı Oğuzeli ilçesi Gaziantep'in güneydoğusunda il merkezine 17 Km uzaklıkta, 474 km² yüzölçümüne sahip, Suriye ile sınırı bulunan bir hudut yerleşmesidir. Oğuzeli'nin güneyinde Suriye, doğusunda Nizip ve Karkamış ilçeleri ve batısında ise Kilis ili Elbeyli ilçesi yer almaktadır. Oğuzeli, Gaziantep İlının 9 ilçesinden birisidir. Bunlar kentin merkez makroformunu oluşturan Şahinbey, Şehitkamil, Oğuzeli ile Araban, İslâhiye, Karkamış, Nizip, Nurdağı ve Yavuzeli ilçeleridir. Nüfus büyüklüğü açısından Oğuzeli bu ilçeler arasında altıncı sıradadır.



Şekil 1. Oğuzeli İlçesinin Ülke ve Kent İçindeki Konumu

İlçe, ana coğrafik yapı olarak Tilbaşar Ovası'nın üzerinde konumlanmakla birlikte Tüm ve Barak Ovaları da ilçenin temel coğrafik unsurlarıdır. İlçe bütününde son derece önemli olan bu ovalar kapsamında 20.000 hektar alan Kayacık Barajı ile sulu tarıma konu edilmiştir. Son derece düz bir arazi plastiğine sahip olan Oğuzeli'nin en önemli yükseltisi ilçenin doğusunda bulunan Delikli Tepedir (835 m). İlçenin denizden yüksekliği ise 740 metredir. İlçenin en önemli akarsuyu kent merkezinden geçen Sacır Deresidir. Sacır Çayı

Türkiye'de Gaziantep il sınırları içerisinde doğan ve Suriye'de Türkmenköy'ün içinden geçtikten sonra Menbic'in kuzeyinden geçerek Avşariye'den Fırat Nehri'ne karışan 108 kilometre uzunluğunda bir çaydır. 60 kilometrelik ilk kesimi Türkiye'de, 48 kilometrelik kısmı ise Suriye sınırları içinde yer almaktadır. Gaziantep kent merkezindeki Alleben deresinin uzantısından oluşan Sacır deresi ilçeyi baştanbaşa sulayarak kentin tam merkezinden geçmektedir. Geçmiş yıllarda temiz olmayan dere, Büyükşehir Belediyesinin ıslah çalışmaları neticesinde artık temizlenmiş olup, kent merkezi için önemli bir peyzaj ögesi haline gelecektir.

14 Şubat 1946 da ilçe statüsünü kazanan Oğuzeli'nden 1995 yılında Elbeyli ilçesi ve 23 köy ayrılarak Kilis iline bağlanmıştır. 23 Temmuz 2004 tarihli Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğü giren 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ile birlikte Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin 3. ilçe belediyesi olma özelliğini kazanmıştır.

Oğuzeli yerleşiminin 2023 yılı nüfusu TÜİK verilerine göre 37.170 kişidir. Bu nüfusu ile Gaziantep İlçeleri arasında altıncı sırada yer alan ilçe son yıllarda çok önemli bir nüfus büyümesi eğilimi içindedir. Kentin 2013 yılında 29.620 kişi olan nüfusu 10 yılda yaklaşık %30 civarında artarak 37.710 kişi olmuştur.

Yıl	Oğuzeli Nüfusu
2023	37.170
2022	33.397
2021	33.044
2020	32.086
2019	31.879
2018	32.653
2017	30.943
2016	30.167
2015	29.661
2014	29.526
2013	29.620

Şekil 2. Oğuzeli İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi

Bununla birlikte kent son bir yılda tüm Gaziantep ilçeleri arasında %10'luk nüfus artışı ile birinci sıradadır. Bu kentin dinamik ve çok hızlı biçimde geliştiğinin de bir göstergesidir.

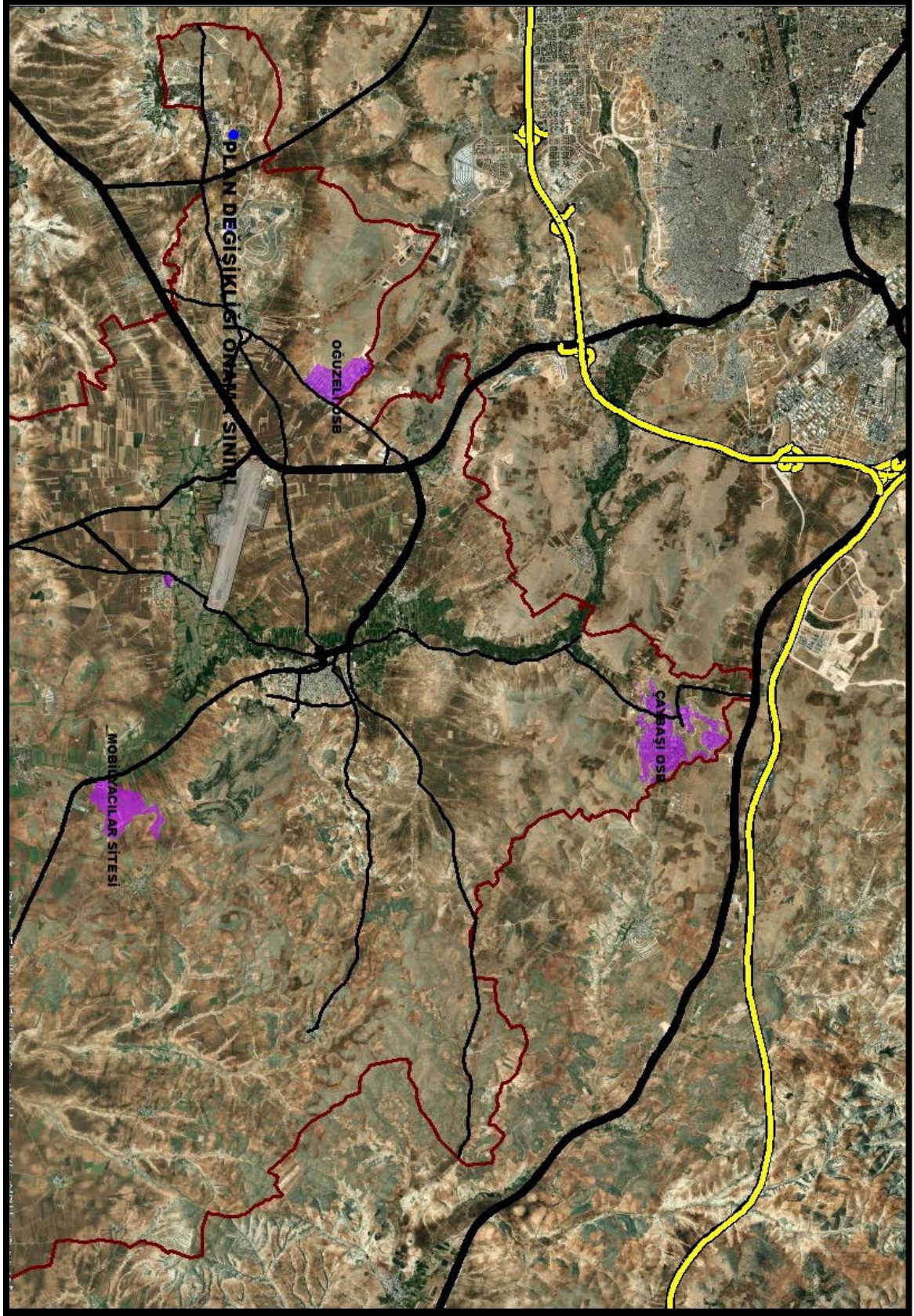
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim %	Mah.Say.	Alanı km ² [7]	Yoğunluk
Araban	32.933	33.196	263	0,80	49	592	56
İslahiye	67.650	64.013	-3.637	-5,53	71	865	74
Karkamış	9.379	10.265	886	9,03	39	298	34
Nizip	148.386	150.037	1.651	1,11	110	944	159
Nurdağı	41.322	39.465	-1.857	-4,60	48	697	57
Oğuzeli	33.397	37.170	3.773	10,70	92	689	54
Şahinbey	941.055	939.497	-1.558	-0,17	181	960	979
Şehitkamil	857.167	867.193	10.026	1,16	147	1290	672
Yavuzeli	22.762	23.298	536	2,33	44	468	50
Gaziantep	2.154.051	2.164.134	10.083	0,47	781	6.803	318

Şekil 3. Oğuzeli İlçesinin Gaziantep İlçeleri Arasındaki Nüfus Gelişimi

Kentin temel verileri içerisinde en önemli unsurlardan birisi de Gaziantep Uluslararası Havalimanıdır. Oğuzeli ilçesi sınırları içerisinde ve kentin merkez yerleşiminin hemen komşuluğunda yer alan Havalimanı 2021 yılında yenilenmiş ve terminal binası 24 bin 949 metrekareden 72 bin 593 metrekareye çıkarılmış, yıllık yolcu kapasitesi ise 2,5 milyondan 6 milyon yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Gaziantep ilinin sanayi, tarım, turizm ve hizmetler sektöründe yaşadığı son derece önemli ilerlemelere koşut olarak kapasite artışına gidilen Havalimanı Oğuzeli kenti açısından da son derece önemlidir. Ancak günlük yaklaşık 16.500 yolcunun hareketine konu olan Havalimanı hemen yanında bulunan kentte etkisini gösterememektedir. Bunun temel nedenleri arasında ise Oğuzeli’nde bu yolcu kapasitesine hizmet edecek lojistik birimlerin (konaklama birimleri, nitelikli ticari işletmeler, aktif rekreasyon alanları, kişilerin zaman geçireceği mekânsal aktiviteler vb.) Bulunmaması yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan Gaziantep ili Oğuzeli ilçesinin batı yönünde yer alan Mimar Sinan mahallesi içerisinde yer almaktadır. Oğuzeli – Kilis Yolu bağlantısı olan ve bölgenin ana ulaşım aksı olan 30 metrelik ana yolun kuzey yönünde konumlanmıştır. Alanın çevresinde müstakil konut odaklı bir gelişme deseni bulunmaktadır. Uygulama plan değişikliğine konu olan alan 1/1000 ölçekli hâlihazırda O38B03C4D Paftasında bulunmaktadır. Alanın konumu, uzak-yakın çevre ilişkileri ve uydu görüntüsüne ait şekiller aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 4. Genel Alan Konumu



Şekil 5. Yakın-Uzak Çevre İlişkisi



Şekil 6. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan 3.081 metrekare yüzölçümlü 625 ada 4 parsel Oğuzeli Belediyesi mülkiyetinde olup, konut fonksiyonu ile planlanmıştır. Ancak parselin mevcut geometrisi, komşu parsellerde yapılaşmanın tamamlanmış olması ve böylece tevhit imkânı da bulunmaması nedeniyle konut kullanımına elverişli değildir. Önemli bir büyüklüğe sahip olması yönüyle aslında üst düzey değer içeren kamu kaynağı niteliğinde olan söz konusu parsel âtıl bir durumda kalmıştır.

Söz konusu parsel Bozdağ Mevkiinden gelip Kilis yoluna bağlanan ve bu kavşak noktasından Mimar Sinan Mahallesi'nin batı kesimlerine hizmet veren 30 metrelik ana yolun Kilis yolu kavşağına göre yaklaşık 300 metre batıda oluşturduğu ikinci bir kavşak noktasında yer almaktadır. Bahsedilen bu 30 metrelik yol aynı zamanda Oğuzeli – Kilis Yolu – Mimar Sinan konut gelişme bölgeleri arasındaki temel ulaşım bileşenidir. Öte yandan bu yolun Kilis Yolu ile oluşturduğu bağlantı noktasında plan kararları ile biçimlenmiş ve halihazırda kullanılan ticaret alanları yer almaktadır.

Kentin son yıllarda göstermiş olduğu önemli gelişmeler ve buna dayalı olarak konut üretim arzının giderek artması neticesinde yukarıda bahsedilen Kilis Yolu ile Oğuzeli – Bozdağ yolunun kavşak kesiminde yer alan ticari alanlarda son derece yoğun bir kullanım ortaya çıkmıştır. Zira bu kavşak noktası kentlilerin ev – işyeri günlük seyahat aksı üzerinde bulunmakta, bölgedeki giderek artan nüfusla birlikte alandaki ticari alanlar ihtiyaca cevap veremez hale gelmiştir. Nitekim bu ihtiyaç doğrultusunda gerek bölgedeki ticaret alanı eksikliğinin giderilmesi gerekse de orta uzun vadede ticari faaliyetlerin 30 metrelik aks boyunca batı yönde Mimar Sinan mahallesine doğru yönlendirilmesi amacıyla plan değişikliğine konu olan parselin hemen doğusundaki 665 adanın ana yol cepheli kısımları plan değişikliği ile ticaret alanı olarak planlanmıştır. Orta ve uzun vadede hedeflenen bu plan kararı çok kısa süre içerisinde uygulamaya geçmiş ve bölgede yeni ticari yapılar yapılmaya başlanmıştır. Bu durum bölgenin ciddi biçimde ticaret alanı ihtiyacının çok açık bir göstergesidir. Bu anlamda ticari faaliyetlerin 30 metrelik yol aksı boyunca batı yönünde devam ettirilmesi gerek planın temel hedeflerine uyumun sağlanmasını gerekse de alandaki ihtiyacın karşılanması anlamında bir gereklilik olarak saptanmıştır.

Öte yandan ticari faaliyetlerin yanı sıra 625 ada 4 parselin bulunduğu bölgedeki konut alanlarının ihtiyacına dönük aktif yeşil alan olarak kullanıma konu edilebilecek ve hâlihazırda kamu mülkiyetinde olan nitelikte alanlar da son derece yetersizdir. Bu bakımdan belediye mülkiyetinde olan 625 ada 4 parselin bu anlamda değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir.

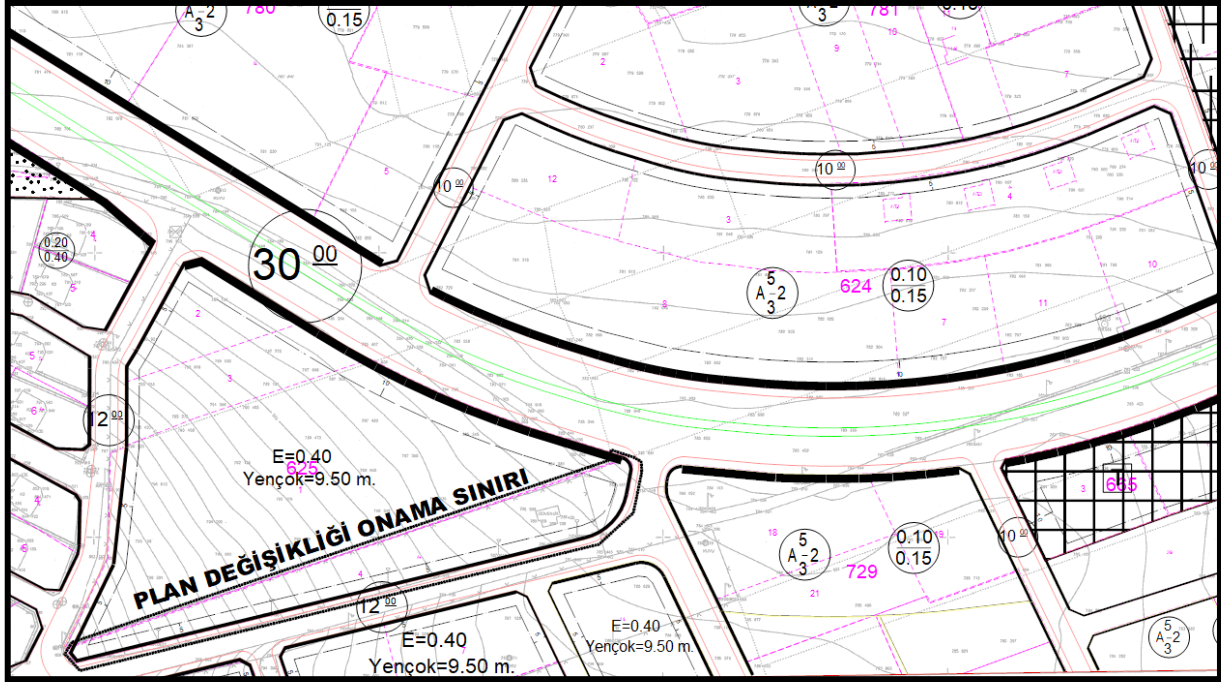
Bu bakımdan anılan bölgede hem ticari alan hem de aktif yeşil alan ihtiyacının karşılanabilmesi açısından en uygun noktanın, kamu kaynaklarının etkin biçimde kullanılmasının da sağlanmasını beraberinde getirecek olan belediye mülkiyetindeki parsel olduğu değerlendirilmiştir.

Yukarıda izah edilen gereklilikler doğrultusunda mevcut geometrisi nedeniyle konut kullanımına elverişli olmayan, Oğuzeli belediyesi mülkiyetinde 625 ada 4 parseller üzerinde öncelikle kamu yararı,

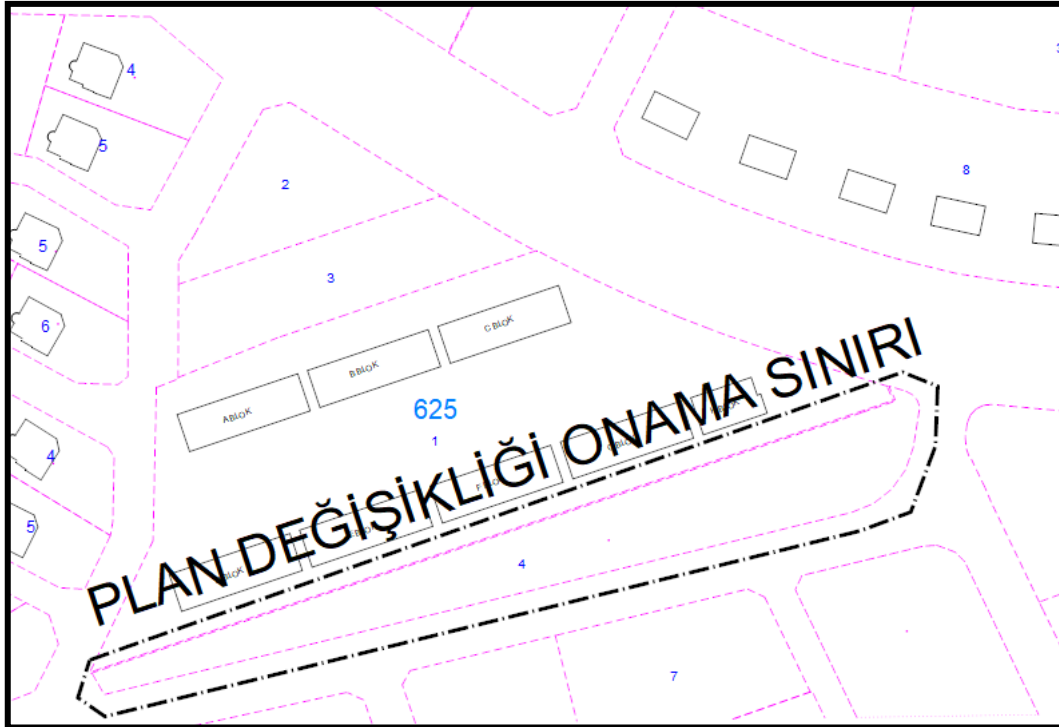
şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile nazım imar planı kararları doğrultusunda bir uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır

3.1. MEVCUT İMAR PLANI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan 625 ada 4 parsel Mimar Sinan Mahallesi'nde yer almaktadır. Mer'î Uygulama İmar planında E:0.40, Yençok:9.50 yapılaşma koşulları ile konut alanı olarak planlanmıştır. Değişikliğe konu bölgedeki parseller Oğuzeli Belediyesi mülkiyetinde kayıtlıdır.



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



Şekil 8. Plan Değişikliğine Ait Kadastral Durum

3.2. PLAN KARARLARI

Nazım imar planında, 625 ada 4 parselin bulunduğu bölgede hem ticari alan hem de aktif yeşil alan ihtiyacının karşılanabilmesi açısından en uygun noktanın, kamu kaynaklarının etkin biçimde kullanılmasının da sağlanmasını beraberinde getirecek olan belediye mülkiyetindeki parsel olması değerlendirmesi ve hem ticari faaliyet hem de yeşil alan hizmet ihtiyacının giderilmesi amacıyla yapılan plan değişikliği ile parselin kullanım kararı yeniden düzenlenmiştir.

Nazım imar planının bu kararı uyarınca yapılan düzenleme ile birlikte parselin 30 metrelik yola bakan kısmında yaklaşık 1000 metrekare büyüklükte ticaret alanı, gerek genel konut bölgelerine gerekse de bu ticaret alanına hizmet vermesi amacıyla yaklaşık 20 araçlık, 860 metrekare genel otopark alanı ve parselin batı kısmında ise yaklaşık 1200 metrekare park alanı plan kararlarına konu edilmiş ve plan bu kararlar doğrultusunda oluşturulmuştur.

Aşağıdaki tabloda plan değişikliği ile oluşan arazi kullanım deseni karşılaştırılmalı olarak verilmiştir.

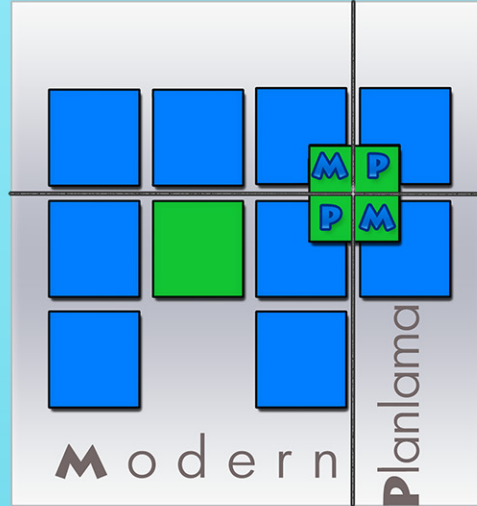
MİMAR SİNAN MAHALLESİ				
625 ADA 4 PARSEL				
MERİ İMAR PLANI İLE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ				
ALAN KULLANIMLARI ANALİZİ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
KULLANIM TÜRÜ		MER'İ UİP (M2)	RUİP (M2)	DEĞİŞİKLİK İLE OLUŞAN FARK
KONUT ALANLARI	MESKUN KONUT DÜŞÜK YOĞUNLUK 120 KİŞİ/HA - E:0.40, Yençok:9,50	3078.1	0	-3078.1
	KONUT ALANLARI TOPLAMI	3078.1	0	-3078.1
ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	0	1000.52	1000.52
KENTSEL SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	PARK ALANI	0	1217.43	1217.43
	GENEL OTOPIK	0	858.11	858.11
	YOL ALAN (TERK KAPSAMINDA)	3.51	5.55	2.04

Yukarıdaki tablodan da görülebileceği üzere plan değişikliği ile 625 ada 4 parseldeki konut kullanım kararı kaldırılmış, planda hiç yer verilmeyen kamusal hizmet alanları olan park ve genel otopark alanları yaklaşık 2000 metrekare, ticaret alanı ise 1000 metrekare olarak düzenlenmiştir. Bu anlamda kaldırılan konut alanına paralel olarak planlama alanı bütününde nüfus da azalmış ve artan sosyal ve teknik altyapı alanları ile de kentsel sosyal donatı alanlarının kişi başına düşen metrekare oranları iyileştirilmiştir.

Bu yeni düzenlemeler ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ile nazım plan kararları doğrultusunda oluşan teklif uygulama imar planı şeması aşağıda verildiği gibi oluşmuştur.



1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
2. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
3. Yapılaşma öncesinde zemin etütlerinin yapılması ve sonuçlarının tüm mühendislik çalışmalarında dikkate alınması zorunludur.
4. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikler ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



Aşağı Öveçler Mahallesi 1325 Cadde
Balı Apartmanı No : 2/6 Öveçler/Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 466 87 37 Fax: (0312) 466 87 38
E-mail: modernplanlama@gmail.com