

NİZİP (GAZİANTEP) İLÇESİNE AİT
1/25000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS, 2023

1. AMAÇ VE KAPSAM:

Gaziantep ili Nizip İlçesi Sekilli mahallesi 219 ada 4230 nolu parsel üzerinde kayıtlı Mevcut 2. O.S.B. alanına ilave alan olarak 136 sayılı Olağanüstü Hal kapsamında 11.06.2023 tarih ve 7304 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile 475 hektarlık Nizip 2.OSB genişleme sanayi alanı ilan edilmiştir.

İlave alan tapu kayıtlarında Ham Toprak ve susuz tarla niteliğinde olup OSB, maliye ile şahıs parselleri yer almaktadır. Nizip 2. OSB büyüklüğü toplam 671 hektardır. Oluşan parsellerin en fazla istihdam öngören, ileri teknoloji ve katma değeri yüksek projelere tahsis edilmesi Türkiye'nin öncelikli sorunu olan işsizliği gidermek için İstihdam alanı açmak, Mevcut Gaziantep Nizip OSB'nin talepleri karşılayamaması, Teşvik bölgesi kapsamında kalan doğu ve güneydoğu bölgesinde yer alan illerdeki yatırımcıların İlimize teveccüh göstermeleri karşısında yoğun talebi karşılayabilmektir. Gelen talepleri karşılamak üzere bu ihtiyacın giderilmesi elzemdir. Bu projenin hayata geçirilmesiyle orta ve uzun vadede Nizip ilçesine ait sanayi parselleri ihtiyacı karşılanacaktır.

2. OSB'NİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Gaziantep Platosu üzerinde, Nizip Çayı kenarında kurulmuş olan şehir, 430-480 m yükselti aralığında yer almaktadır. Şehrin doğusunda, Fırat nehri civarında yükselti değerleri 295 m seviyelerine kadar düşerken, şehrin kuzeydoğusunda 940 m civarlarına kadar yükselmektedir (Resim 1). Nizip şehri ve yakın çevresinin üzerinde bulunduğu Gaziantep Platosu, Fırat nehri ve kolları tarafından aşındırılmış dolayısıyla yer yer irili ufaklı vadilerle kesintiye uğramaktadır. Nitekim Nizip şehri de başlangıçta Fırat Nehrinin bir kolu olan Nizip Çayı vadisinin doğusuna kurulmuştur. Günümüzde şehrin hızla nüfuslanması, şehrin Nizip Çayının batı ve kaynak kısmına doğru kaymasına neden olmuştur.

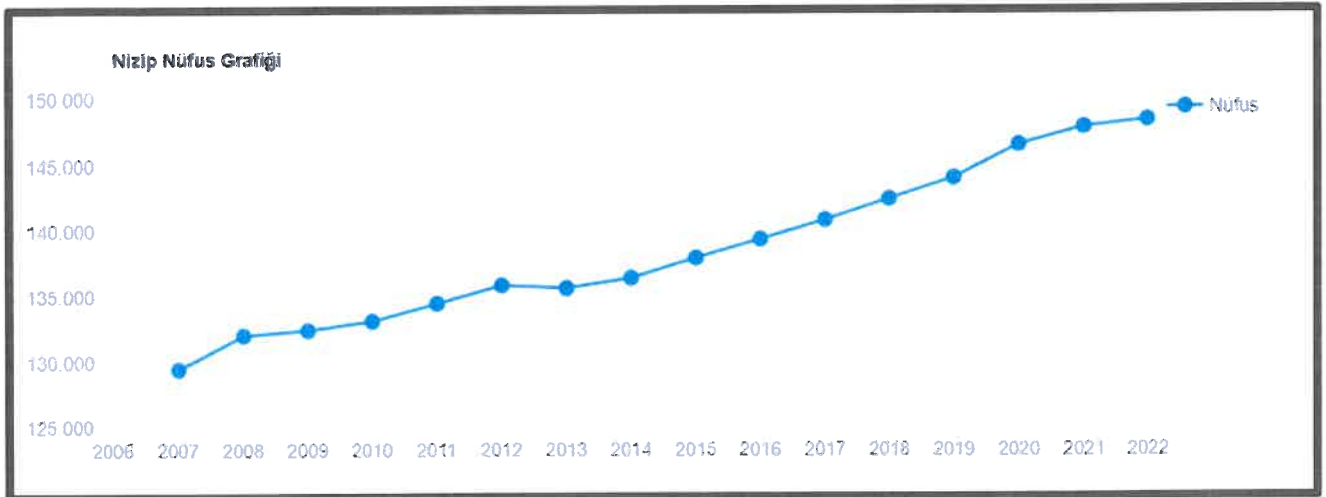


RESİM 1: PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU

Nizip 2. Organize Sanayi Bölgesi İlçenin güney batısında ilçe merkezine yaklaşık 10 km. mesafede bulunmaktadır.

2.1. OSB'İN BAĞLI OLDUĞU KENTİN NÜFUSU

2022 yılı ADNKS verilerine göre Nizip ilçesinin nüfusu 148.386 kişidir. Bu nüfusun 74.511'i erkek ve 73.875'i kadından oluşmaktadır. Nizip nüfus artış hızı sürekli artış göstermekte olup artış hızının en büyük etmeni çevre ilçelerden aldığı göçlerdir. Yıllık nüfus artış hızının bu seviyelere çıkmasında şehirdeki imkânların artması, yeni sanayi kuruluşlarının açılmaya başlamasının önemli etkileri görülmektedir.



Şekil 2: NİZİP İLÇESİ NÜFUS ARTIŞI HIZI GRAFİĞİ

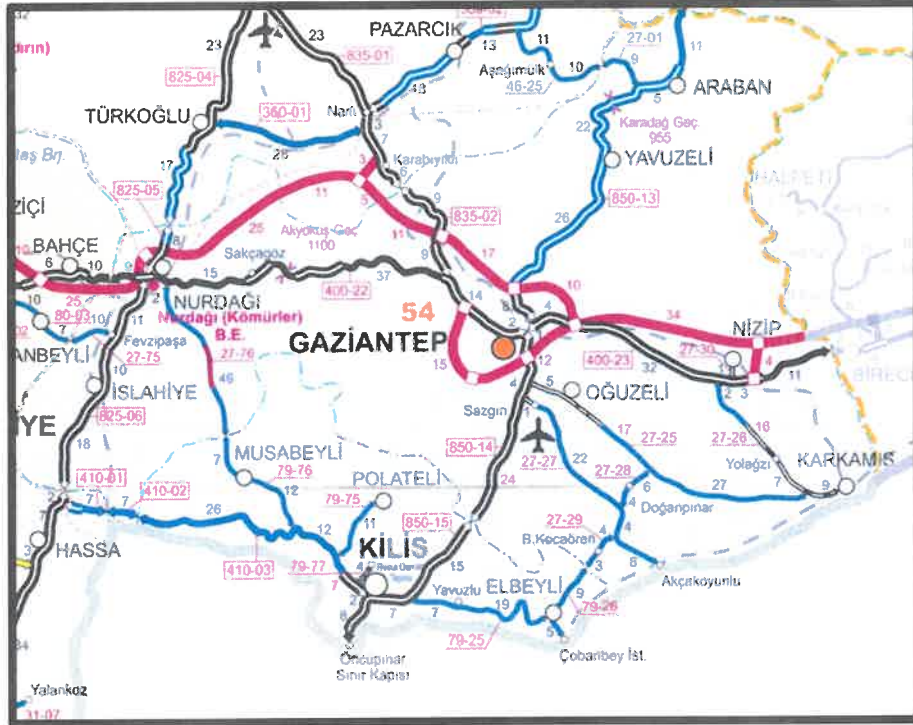
2.2. OSB'İN BAĞLI OLDUĞU KENTİN EKONOMİK DURUMU

Nizip tarıma dayalı sanayi ve ticaret bölgesidir. Sabun, Antep fıstığı, zeytin, mercimek, buğday, arpa ve bağcılık faaliyetleri üzerine kurulu çeşitli sanayi kuruluşları ilçeyi ekonomik yönden canlı tutmaktadır. Özellikle zeytinyağı üretimi yaygındır. Nizip ilçesi sahip olduğu nüfus büyüklüğü, verimli arazileri ve diğer çevre ilçelere nazaran daha güçlü ekonomik yapısı ile Gaziantep için stratejik öneme sahiptir. İlçenin üretim yapısı incelendiğinde, ilçede 1 adet OSB ve 2 adet KSS yer almaktadır. Nizip sanayi büro mobilyaları başta olmak üzere tekstil, gıda, sabun, mobilya, bitkisel yağ, meyve suyu, zeytinyağı alanlarında tarım faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. İlçede Antep fıstığı, zeytin, üzüm ve nar tarımsal üretim deseni olarak ön plana çıkmaktadır. Tarım sektörü, özellikle ilçeye bağlı köy ve beldeler için en önemli ekonomik geçim kaynağı olmaktadır. Bunun yanında ilçedeki çeşitli sanayi kuruluşları gerçekleştirdikleri üretim ve sağladıkları istihdam ile ilçe ekonomisini canlı tutmaktadır. İlçede Antep fıstığı, zeytin ve asma gibi ekonomik getirisi yüksek kültür bitkileri yetiştirilmektedir.

14

2.3. OSB'İN BAĞLI OLDUĞU KENTİN ULAŞIM YAPISI

Nizip İlçesi Gaziantep-Şanlıurfa E-90 karayolu bulunmakta olup İl merkezi ve diğer ilçeler ile ulaşımı sorunsuz sağlanmaktadır. Devlet Demiryolu ağına bağlı ilçe, özellikle Irak ve Suriye'ye yapılan yolcu ve yük taşımacılığında önemli bir noktadadır.



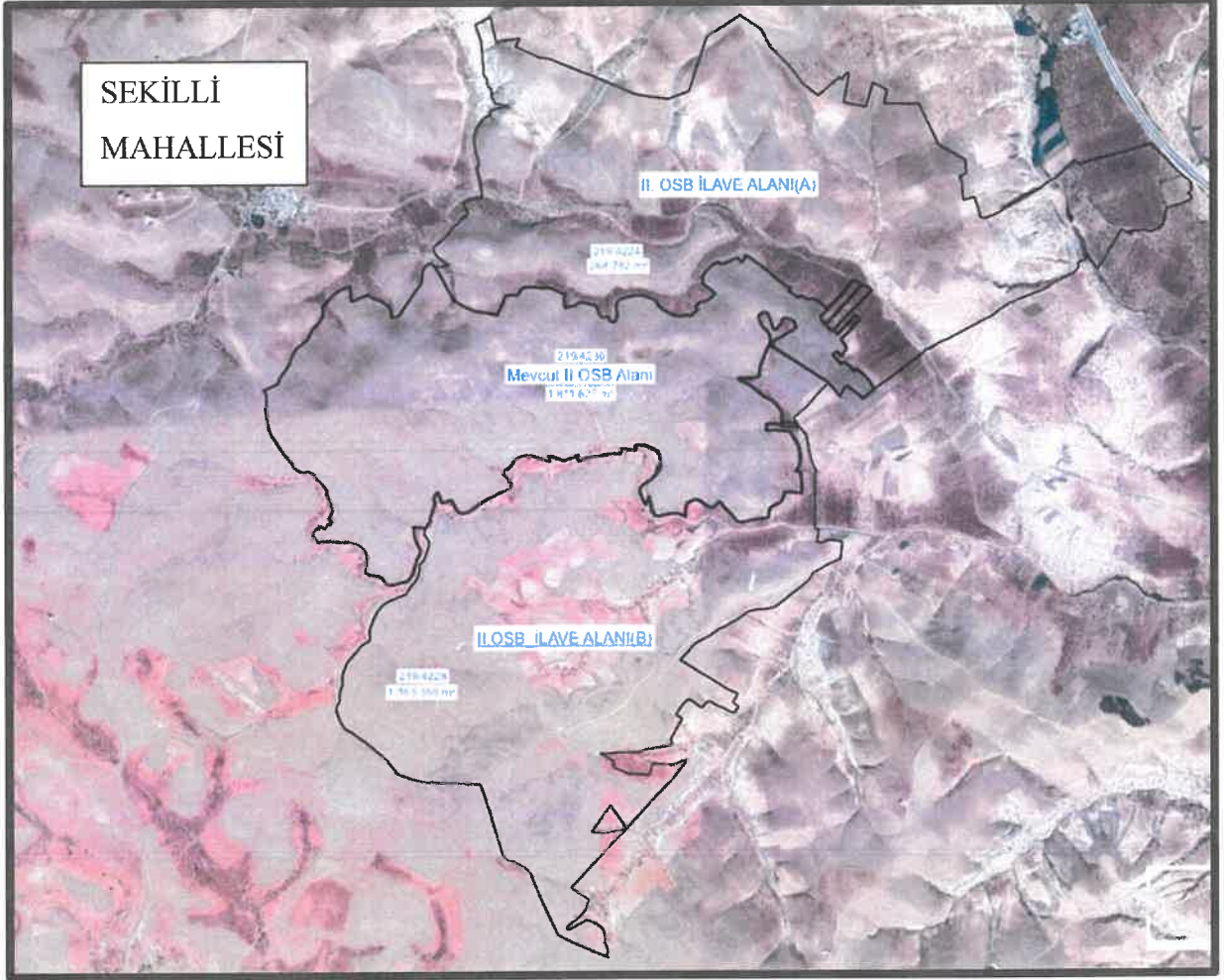
Harita 1: NİZİP İLÇESİ ULAŞIM AĞI

Gaziantep şehrinin yaklaşık 45 km doğusunda yer alan Nizip şehri, Türkiye'nin batısı ile doğusunu bağlayan ve en işlek yollarından olan, Adana-Gaziantep-Şanlıurfa karayolu üzerinde yer almaktadır. Bu karayolu, Doğu Anadolu'dan Van, Bitlis, Hakkâri ile Güneydoğu Anadolu Bölgesindeki tüm araçların geçiş güzergâhıdır. Gaziantep gibi büyük bir sanayi kentine olan yakınlığının yanı sıra, doğu-batı arasındaki kara ve demiryolu güzergâhı üzerinde bulunması, Nizip'te sanayi ve ticari faaliyetlerin gelişimini sağlamıştır.

14

3. PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanı, Nizip ilçesine bağlı Sekili Mahallesinde bulunmakta olup alan büyüklüğü 671 hektardır. Mahalle ilçe merkezinin güney-batısında yer almaktadır.



RESİM 2: PLANLAMA ALANINA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ

4. MÜLKİYET DURUMU

Plan revizyonuna konu alan, yürürlükteki imar planı doğrultusunda uygulama görmemiş parsellerden oluşmakta olup planın kapsadığı parsellerin mülkiyeti maliye ve şahıs mülkiyedir.

[Handwritten signature]

5. PLANLAMA ALANI AİT FİZİKSEL EŞİKLER

5.1. JEOLJİK EŞİKLER

Gaziantep ili, Nizip İlçesi, Sekili Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı 3070 ve 3071 nolu parseller (183.91 ha) için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşimine uygunluk durumunu değerlendirmek amacıyla 12.04.2023 tarihinde jeolojik etüt raporu hazırlanmıştır. 11 haziran 2023 tarih 7304 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile ilan edilen ilave 2. O.S.B alanı için jeolojik etüt raporu hazırlanmakta olup söz konusu alanın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı yapım aşamasında tamamlanmış olacaktır.

Jeolojik etüt raporu tamamlanmış olan muhtelif paftalarda kayıtlı 183.91 ha alanda 3070 ile 3071 nolu parseller 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Tarım alanına ve kısmen Mera alanında” 3137 ile 4230 nolu parseller ise Mera alanında kalmaktadır.

- Gaziantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nce 15.12.2022 tarih ve E 40954512813.01.01.02-446500 sayılı yazı ile söz konusu alanda herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmağı bildirilmiştir.

Proje alanında, arazi ve sondaj çalışmaları kapsamında derinlikleri 10.00 metre olan 25 adet olmak üzere toplam derinliği 250 metre olan jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Zeminin fiziksel ve indeks parametrelerini belirleyebilmek amacıyla karot numuneleri alınmıştır. Ayrıca çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; 12 profil MASW sismik kırılma 2 profil boyunca rezistivite ve 12 noktada Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

İnceleme alanı eğimli bir yapıdadır. Arazi genelinde Eğim durumu %0-10 ve %10-20 arasında değişmektedir.

Yapılan jeolojik gözlemler sonucunda açılan araştırma sondajlarında; 0.00-10.00 metre derinlikler arasında beyazımsı-bej renkli kireçtaşı tabakası gözlemlenmiştir.

Çalışma alanının da yapılan 12 profil boyunca MASW-sismik Kırılma, 12 noktada Mikrotremör ölçü, 2 profil boyunca Elektrik Öz direnç (Rezistivite) çalışması sonucu hesaplanan rapor ekinde sunulan jeolojik etüt sonuç ve önerilerinde tabloda belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna rastlanmamıştır.

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” uyarınca inceleme alanındaki zeminlerde yapılan sondaj çalışmaları neticesinde;

İnceleme alanındaki Gaziantep Formasyonuna ait killi kireçtaşı birimlerde yapılan Sismik kırılma çalışmalarından elde edilen S Dalga hızı (Vs30) değerleri 856-921 m/sn aralığında olup “ZB” zemin sınıfı, Fırat Formasyonuna ait resifal kireçtaşı birimlerde yapılan Sismik Kırılma çalışmalardan elde edilen S Dalga hızı (Vs30) değerleri 844-1014 m/sn aralığında olup “ZB” zemin sınıfı olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, jeolojik jeoteknik çalışmalar sonrası yapılan değerlendirmeler sonucu, inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından iki kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında, eğimin %0-10 ve %10-20 aralığında değiştiği ve jeolojisini Antep Formasyonu ve Fırat Formasyonuna ait kireçtaşlarının oluşturduğu alanlardır. Yapı temellerinin kaya ortamların sağlam seviyelerine oturtulması halinde mühendislik sorunuyla karşılaşılmayacağı kanaatine varıldığından bu alan yerleşime uygun olarak değerlendirilmiş ve bu alanlarda;

- Yapı temelleri kaya ortamların sağlam seviyelerine oturtulmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek ve ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Zemin ve temek etüt çalışmalarında, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Afet ve acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2019 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ne uyulmalıdır.

Önlemlı Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabılite Sorunlu Alanlar

Bu alanlar topografik eğimin %20-30 arasında olduğu, yeraltı suyunun olmadığı alanlardır. İnceleme alanının eğimli bir topografyada yer alması nedeniyle derin kazılarda stabılite problemi beklenebilir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlemlı Alan 2.1(ÖA-2.1) (Önlem alınabilecek nitelikte stabılite sorunlu alanlar) olarak değeriendirilmiştir.

5.2. KURUMSAL EŞİKLER

Gaziantep ili Nizip İlçesi Sekili Mahalle sınırları içerisinde yer alan çalışma alanı sınırı 136 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 2. Maddesi gereğince karar verilip 11 Haziran 2023 tarih 7304 sayılı kararları ile genişleme sınırları belirlenmiştir.

- MADDE 2- (1) 6/2/2023 tarihinde yaşanan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, üç ay süreyle, afetten etkilenen sanayiciler için sanayi alanı olabilecek yerler, fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliğı ve yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, alanın durumuna göre ilgili kurumların görüşü alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca birlikte tespit edilir. Tespit edilen yerler Cumhurbaşkanı kararıyla sanayi alanı olarak belirlenir.
- (2) Birinci fıkrada görüş sorulan alanlar için, ilgili mevzuatta kurul, komisyon ve benzerlerine verilen yetkiler ilgili bakanlar tarafından kullanılır. İlgili bakanlar bu yetkilerini devredebilir. İlgili kurumlarca verilmesi gereken görüşler üç gün içinde verilmediğı takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır.

Gaziantep ili, Nizip İlçesi, Sekili Mahallesi Mevcut O.S.B sınırları içerisinde kayıtlı 3070 ve 3071 nolu parseller (183.91 ha) için Nizip Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafınca 20/01/2023 tarih ve 9773 sayılı yazısı ile ilgili kurumlara görüş sorulmuş olup, ilgili görüşler raporun ekinde sunulmaktadır.

.

CUMHURBAŞKANI KARARI



Karar Sayısı: 7304

Gaziantep İli, Nizip İlçesinde bulunan ve ekli haritada sınırları gösterilen alanın Nizip 2. Organize Sanayi Bölgesi Genişleme Sanayi Alanı olarak belirlenmesinc, 136 sayılı Oluşturulan Hal Kapsamında Sanayi İşyerlerine İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 2 nci maddesi gereğince karar verilmiştir.

11 Haziran 2023

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

11 Haziran 2023 tarih 7304 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesi

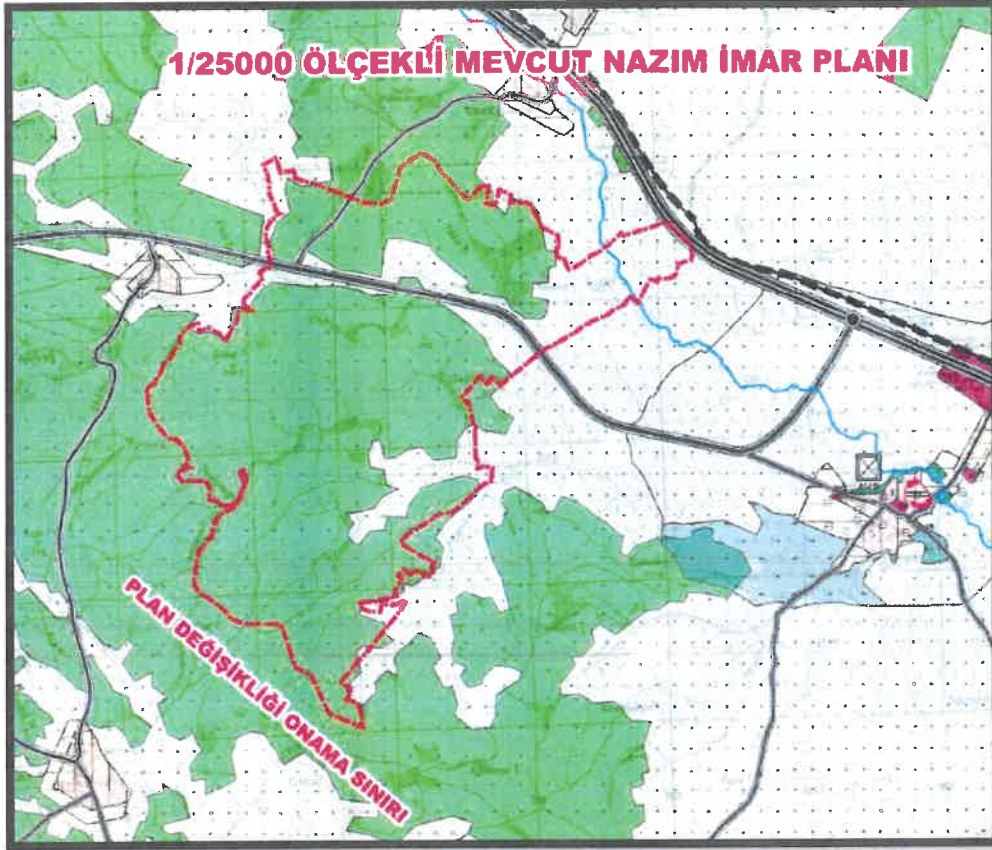
NİZİP 2. OSB GENİŞLEME SANAYİ ALANI



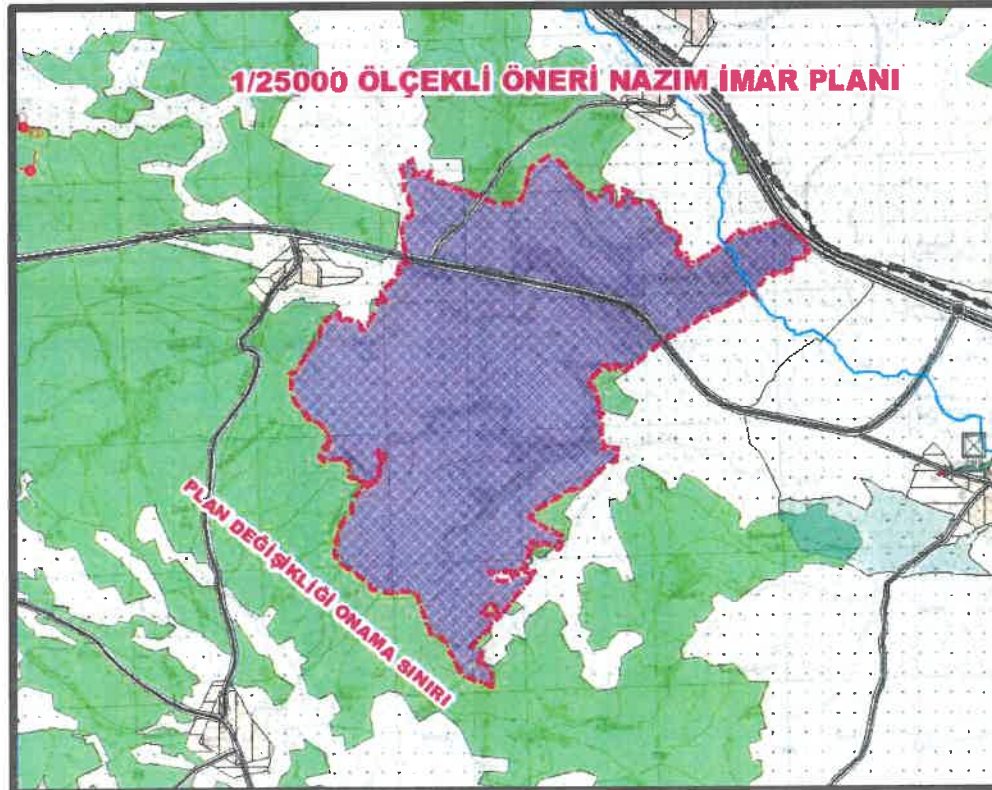
Handwritten signature or mark.

6. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/25000 meri nazım imar planında büyük kısmı mera alanı bir kısmı ise dikili tarım alanı olarak planlanmıştır.



RESİM 3: MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



RESİM 4: ÖNERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

mf

Devletin öncelikleri arasında yer alan işsizliği önlemek ve istihdamı teşvik etmek amacıyla sanayi parselleri üretmek, sanayinin bir arada kümelenmesini sağlamak, ülke ekonomisine yüksek katma değer sağlayan ve en fazla istihdamı taahhüt eden firmalara ucuz veya bedelsiz arsa tahsisini sağlamak amacıyla Nizip İlçesi Sekilli Mahallesi O.S.B. alanına ilave yer seçilmiş olup yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yeniden planlama yapılmıştır.

PLAN NOTLARI

1. GAZİANTEP 2040 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANINA AİT JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER TAMAMLANMADAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.
3. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



YTD
ŞEHİR PLANLAMA VE HARİTACILIK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Tic. Sic. No: 38058
Pancarlı Mah. 58821 Mulu Sk. No:9/1
Şehitkamil/GAZİANTEP
Şahinbey V.D: 001 872 2826

Mehmet YENİÇERİOĞLU
Şehir Planlama (A Grubu)
Oda Sicil No: 1020
Diploma No :17006