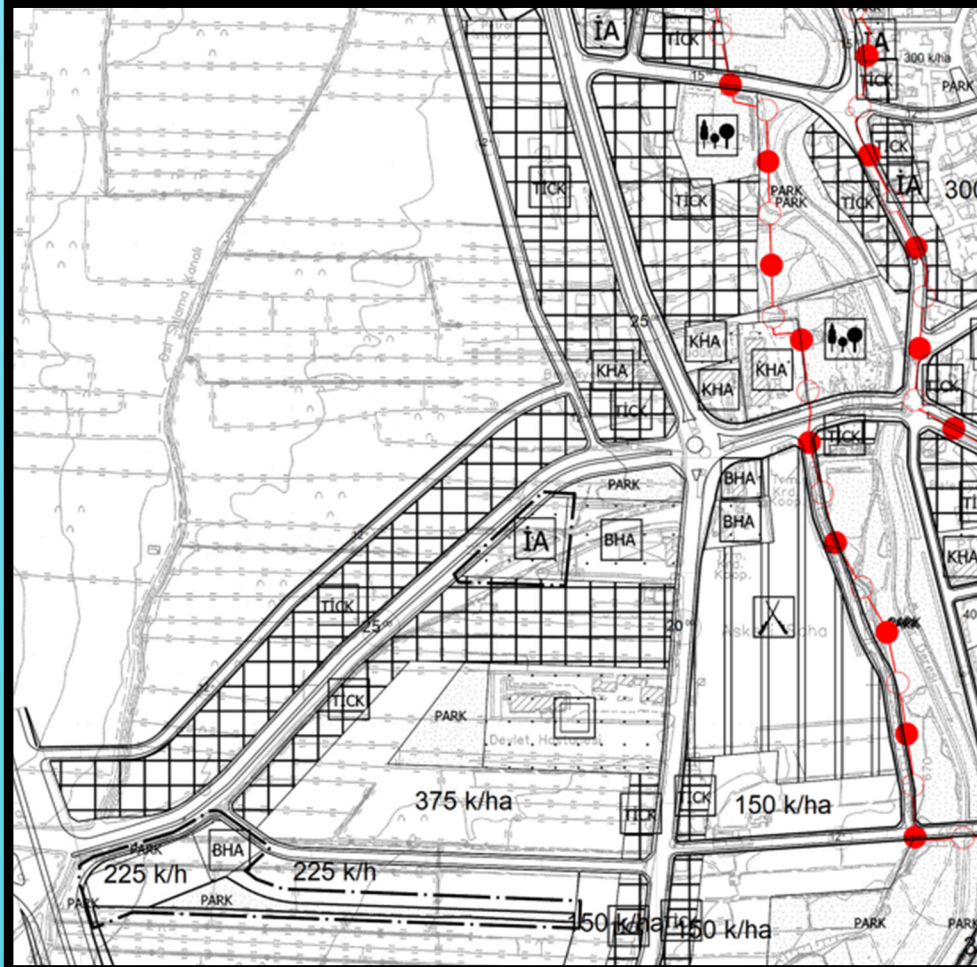


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
KURTULUŞ MAHALLESİ
1023 ADA 28-30, 1399 ADA 1-2 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



HAZİRAN - 2024

OĞUZELİ (GAZİANTEP) İLÇESİ
KURTULUŞ MAHALLESİ
1023 ADA 28-30, 1399 ADA 1-2 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanının yer aldığı Oğuzeli ilçesi Gaziantep İlinin güneydoğusunda kalmaktadır. Oğuzeli ilçesi doğuda Nizip ve Karkamış, batıda Elbeyli, güneyde Suriye, kuzeyde ise Şahinbey ilçesi ile komşudur. Gaziantep kent merkezine 17 km mesafede bulunan ilçe, ana coğrafik yapı olarak Tilbaşar Ovası'nın üzerinde konumlanmıştır. Yüzölçümü 474 km² olan İlçenin en önemli akarsuyu kent merkezinden geçen Sacır Deresidir.



Şekil 1: Oğuzeli İlçesinin Konumu

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Gaziantep ili Oğuzeli ilçe merkezindeki Kurtuluş mahallesinde yer alan mevcut Belediye Binasının doğusu ile bu alanın güney kesimindeki yeni gelişme bölgesi içerisinde yer almaktadır. Alanın konumu ve uydu görüntüsüne ait şekiller aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



Şekil 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 5: Plan Değişikliğine Ait Kadastral Durum

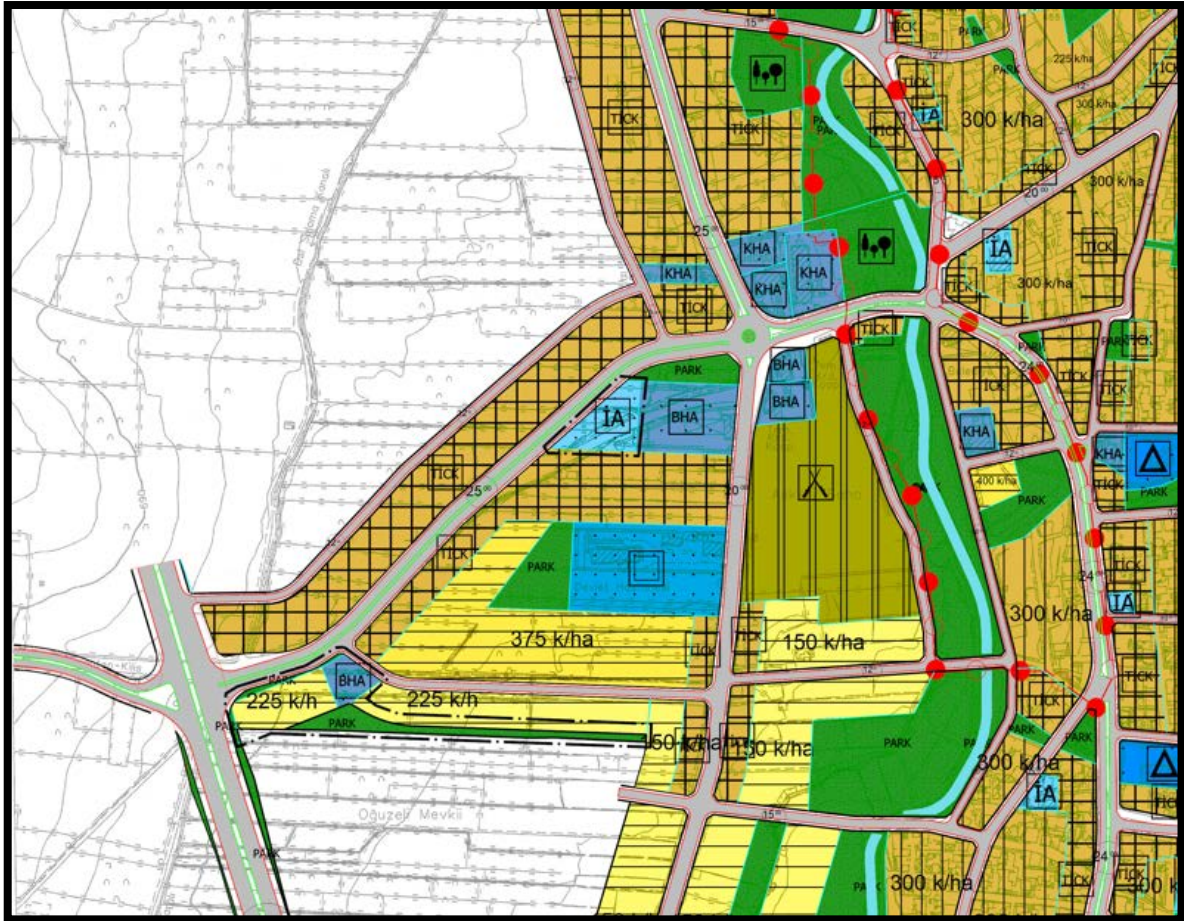
3.2. PLAN KARARLARI

Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında ilk olarak kent merkezinde eksikliği hissedilen cami ve cami ile ilişkili olarak sosyal tesis alanı, taziye evi gibi kentlilerin sosyal yaşama katılma mekânlarının bütüncül olarak hizmet verdiği bir alanın oluşturulması amacıyla Oğuzeli Belediyesi'nin talebi doğrultusunda 1025 Ada 1 Parselde yer alan Belediye Hizmet Alanı'nın batısında bulunan park alanı İbadet Alanı (Cami) olarak planlanmıştır.

Bilindiği üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir" denilmektedir. Bu doğrultuda ibadet alanına dönüştürülen park alanı plan değişikliğine konu alanın güneyinde hizmet etki alanı içerisinde 1023 Ada 28-30 parsellerde eşdeğer büyüklükte park fonksiyonunda planlanmıştır. Park alanının planlandığı parsellerin çok büyük kısmı imar planı sınırları içerisindedir. Plan değişikliğine konu olan kesimler ise parsel bütünlüğünün sağlanması ve 18. Madde uygulamasında artık parsel kalmayacak şekilde uygulamanın imkân ve kabiliyetinin arttırılması amacıyla plan sınırları içerisinde değerlendirilmiştir. Bu değişiklik ile birlikte Oğuzeli Belediyesi tüm bu

alanda 18. Madde kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi yapmayı programına almış ve yapılan ön incelemeler neticesinde söz konusu alanda DOP oranının %43 olduğu hesaplanmıştır. Bu bakımdan plan değişikliği ile güney yönünde yeniden düzenlenen park alanının bu bölgedeki mevcut özel mülkiyete konu parseller açısından da terk oranı yönünden herhangi bir uygulama güçlüğüne yol açmayacağı düşünülmektedir.

Buna ilaveten Oğuzeli İlçe Müftülüğü' nün kent içinde hizmet alanı sorunu yaşadığı tespit edilmiş olup, mülkiyeti Oğuzeli Belediyesi'ne ait ve taslak imar planında 225 kişi/ha orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanmış olan 1399 Ada 2 Parseli de kapsayacak şekilde belirlenen alan sonradan ilgili kuruma tahsis edilmek amacıyla Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Öte yandan söz konusu parselin ana taşıt yolu ile arasında bulunan ve Nazım İmar Planında park olarak gösterilen, taslak uygulama imar planında ise 10 metre yaya yolu ve park olarak düzenlenmiş kesimin yol olan kısmı bu yolun hiçbir servis sağlamaması, ulaşılabilirlik ve erişilebilirlik yönlerinden bölgenin ulaşım sistemine herhangi bir katkısının olmaması sebebiyle ana yol aksının güneydoğu cephesi ile birlikte mevcut imar parsellerine göre yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda gerek kamusal alanların yüzölçümlerinin büyütülmesi gerekse de belediyesince yapılacak olan imar uygulamasında terk oranlarının yasal sınır içerisinde kalmasının sağlanması amaçlanmıştır. Tüm bu düzenlemeler sonucunda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda taslak imar planı düzenlenerek nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



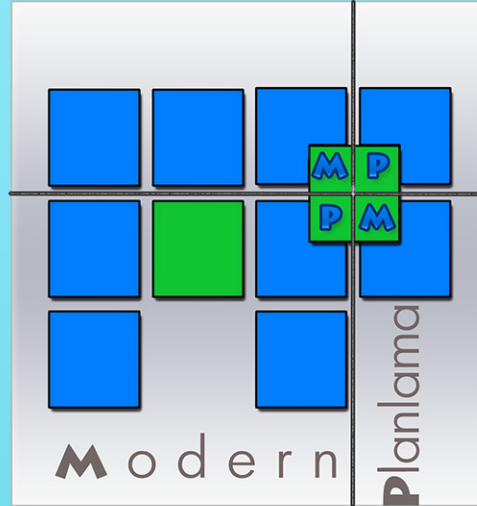
Şekil 6: 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

Plan notları

1. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve bu plana dayalı parselasyon planı onanmadan uygulama yapılamaz.
2. Bu plan, plan açıklama raporu ile bir bütündür.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, bu kanuna göre çıkarılan yönetmelikler ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.


Ahmet KAYA
Şehir Plancısı
Dip.No:05 - Oda Sic.No:954

 MODERN PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK MÜHENDİSLİK
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi 1325. Cade
No: 3/6 Çankaya / ANKARA
Başkent V.D. No: 622 055 7260
Mersis No: 0-6220-5576-60000016
Tel: 0312 466 87 37-Fax: 0312 466 87 38



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