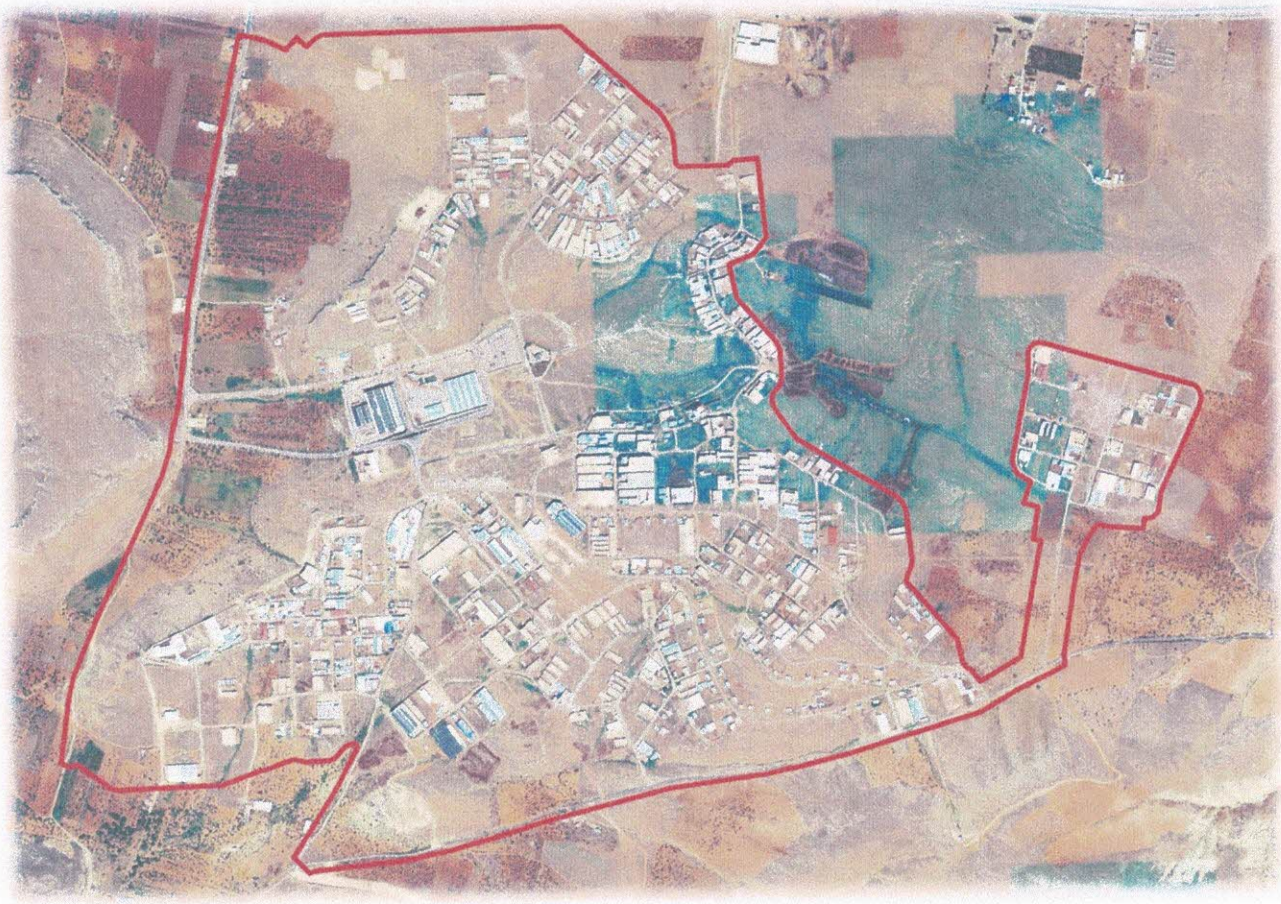
GAZİANTEP İLİ,
OĞUZELİ İLÇESİ, ÇAYBAŞI MAHALLESİ,
ŞEHİTKAMİL İLÇESİ, SİNAN MAHALLESİ
GAZİANTEP BESİ ORGANİZE TARIM BÖLGESİ



1/1.000 ÖLÇEKLİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİRAMİT PLANLAMA & DANIŞMANLIK

Ekim, 2026

İÇİNDEKİLER TABLOSU

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 Kadastral Durumu ve Mülkiyeti; **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

III. BÖLÜM 12

A. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı; 12

B. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; 13

IV. BÖLÜM; 15

A. Yasal Dayanak; 15

V. BÖLÜM; 20

A. Plan Ana Kararları; 20

B. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları; 23

Haritalar

Harita 1: Türkiye Bölgeler Haritası ve Gaziantep'in Konumu. 1

Harita 2: Türkiye İller 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: Oğuzeli ve Şehitkamil İlçesi İdari Sınırlar Haritası. 9
Harita 9:Planlama Alanının Gaziantep Kent Merkezine Göre Konumu. 10
Harita 10: Planlama Alanının Ortaklar Mahalle Merkezine Göre Konumu. 11
Harita 11: Planlama Alanının Kadastral ve Mülkiyet Yapısı..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
Harita 12: Planlama Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı. 13
Harita 13: Planlama Alanının Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... 14
Harita 14: Planlama Alanının Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı. 23

Görseller

Görsel 1: Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgâr Grafiği 6

Tablolar

Tablo 1: Gaziantep İlindeki Aylık ve Yıllık Ortalama Sıcaklıklar (°C) 5
Tablo 2: Gaziantep İlindeki Aylık ve Yıllık Yağışlar (mm) 5

I. BÖLÜM;

Gaziantep'in Genel Özellikleri

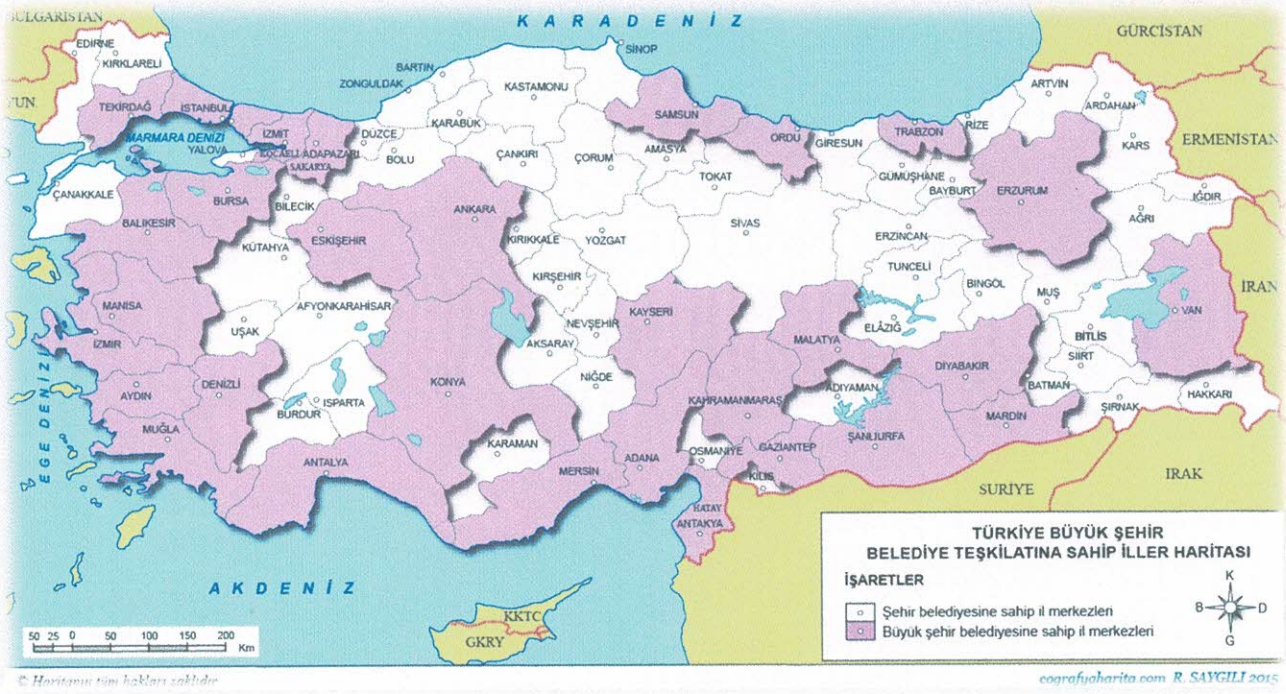
A. Gaziantep'in Konumu ve Coğrafi Yapısı;

Gaziantep, Türkiye'nin Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almakta olup; Akdeniz Bölgesi'ne de yakın konumuyla stratejik bir geçiş noktasındadır. (Bkz. Harita_1)



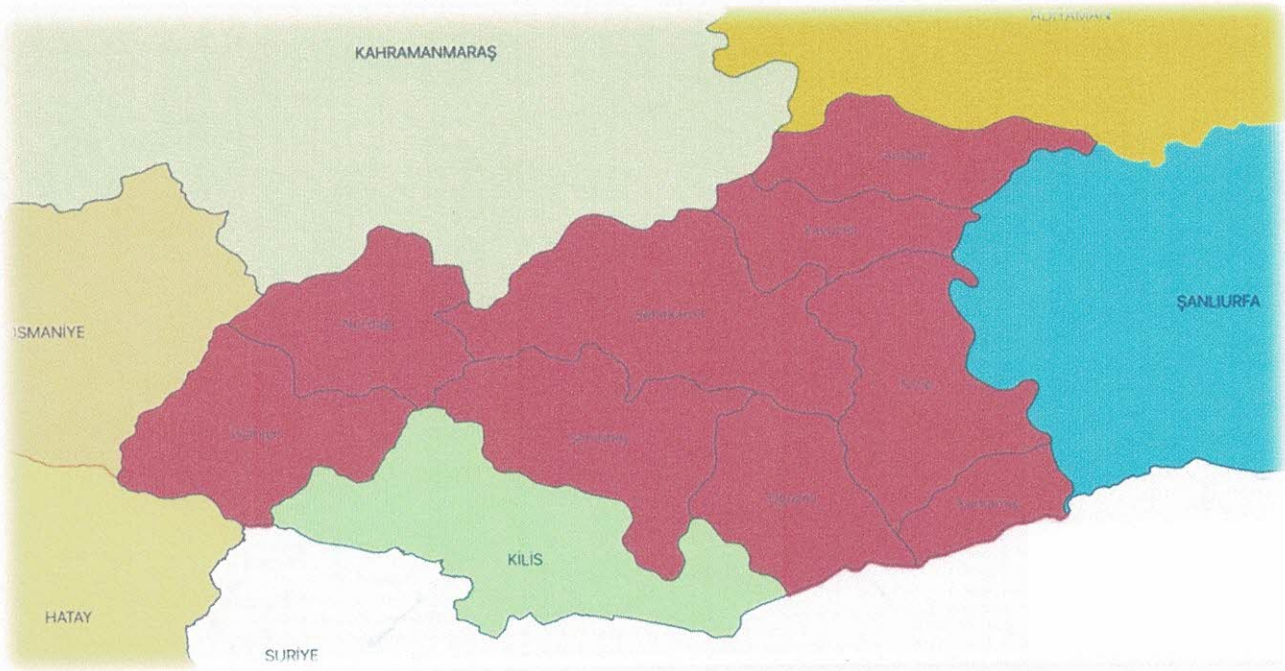
Harita 1: Türkiye Bölgeler Haritası ve Gaziantep'in Konumu.

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.



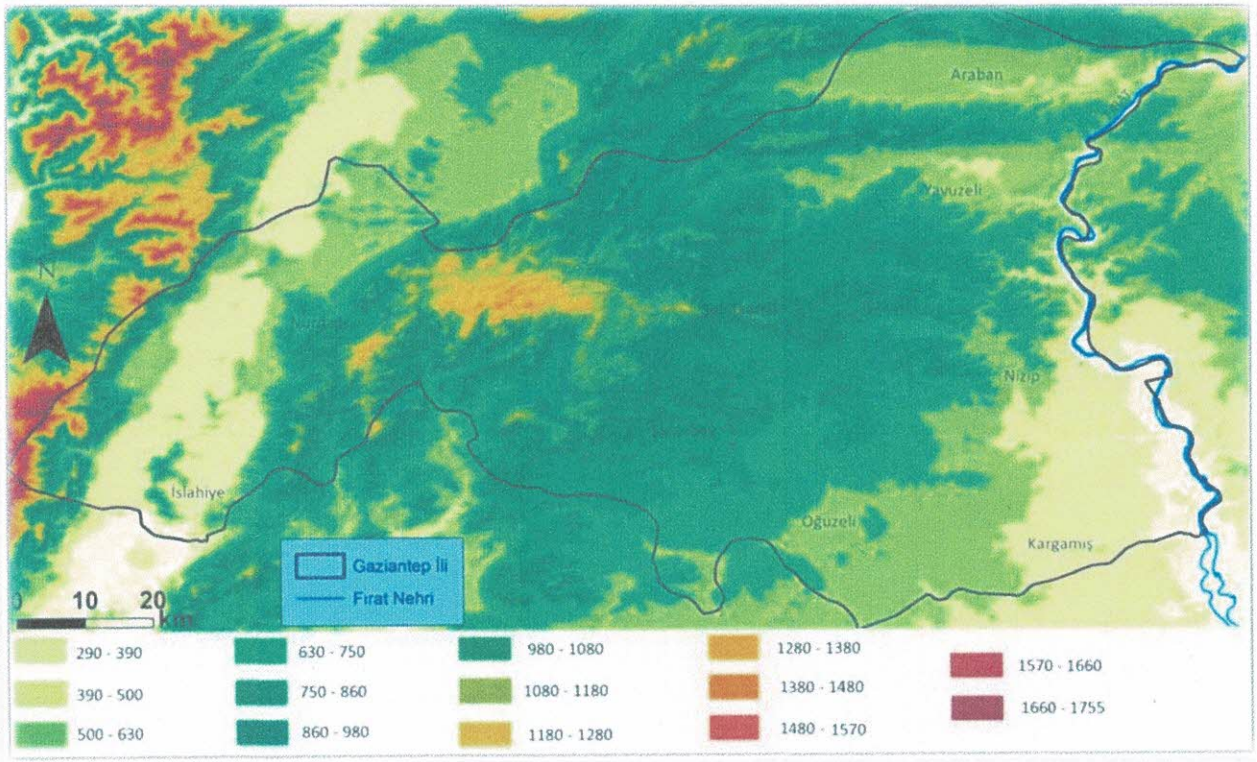
Harita 2: Türkiye İller ve Büyükşehirler Haritası ile Gaziantep'in Konumu

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

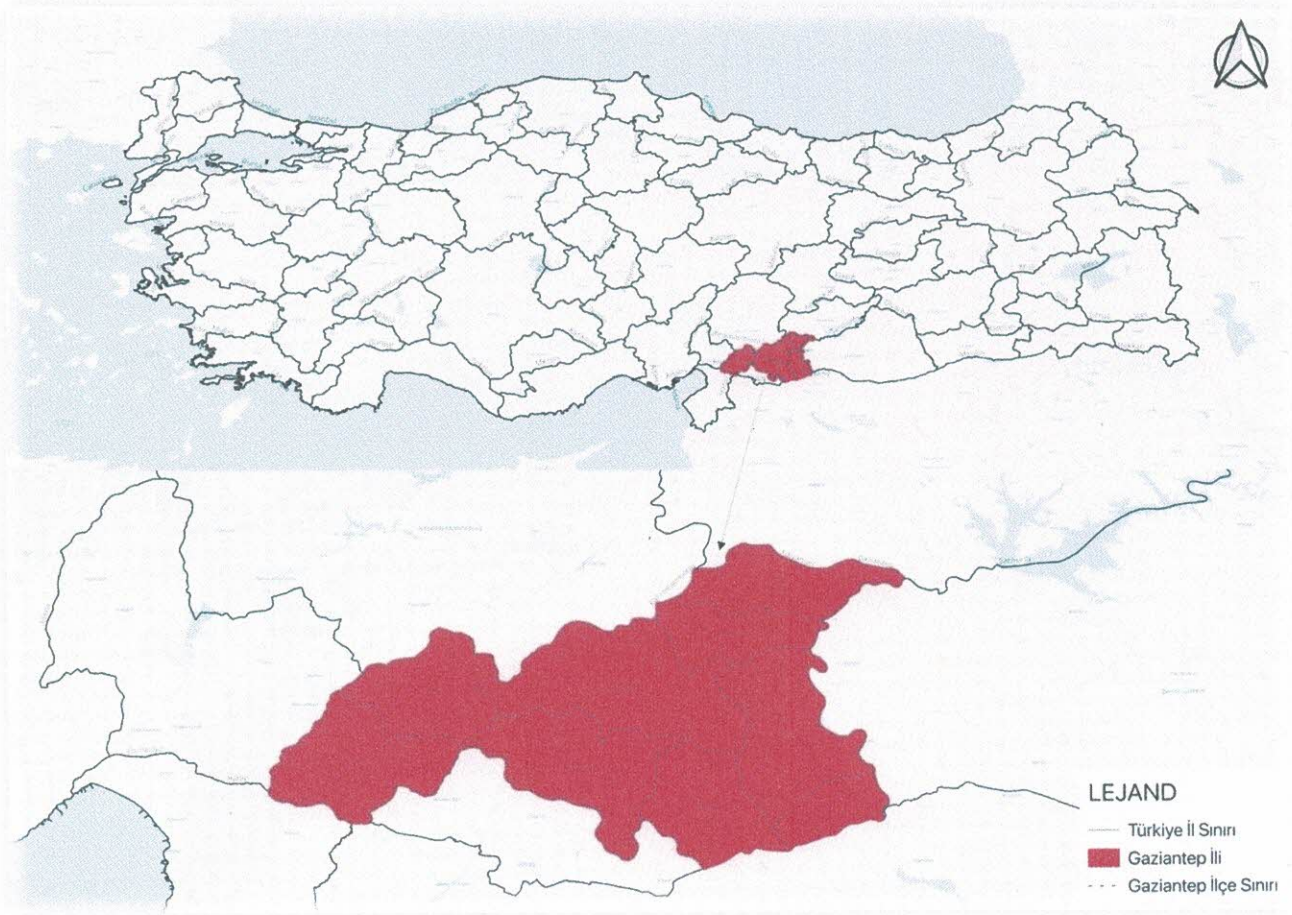
Arazi yapısı genel olarak dalgalı plato ve ovalardan oluşmaktadır. Kentin ortalama rakımı 850 metredir. (Bkz. Harita_4)



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 İle 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°C aralığında değişmekte, nadiren sıfırın altına düşmektedir.

Tablo 1: Gaziantep İlindeki Aylık ve Yıllık Ortalama Sıcaklıklar (°C)

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

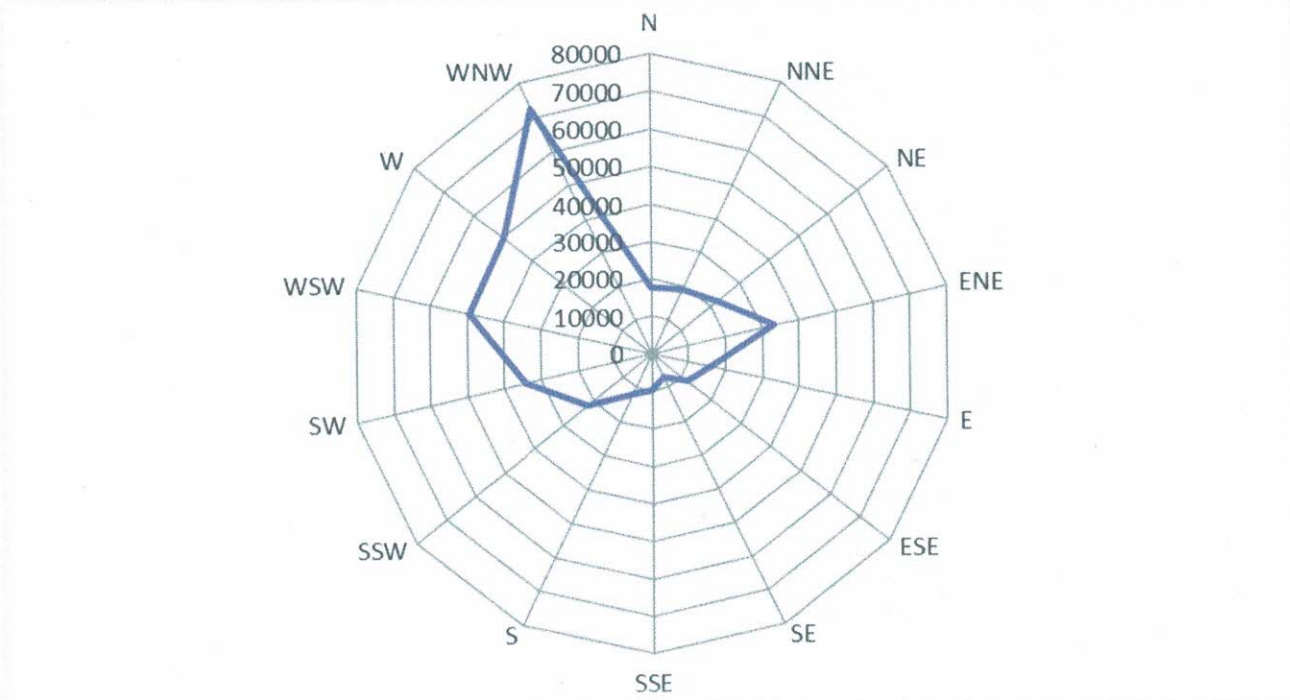
Yıllık ortalama yağış miktarı yaklaşık 500-600 mm olup yağışlar daha çok kış ve ilkbahar aylarında yoğunlaşmaktadır.

Tablo 2: Gaziantep İlindeki Aylık ve Yıllık Yağışlar (mm)

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

Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgâr Grafiği bakıldığında hâkim rüzgâr yönünün ağırlıklı olarak kuzeybatı yönü olduğu en az rüzgârın ise güneydoğu yönünden estiği görülmektedir. (Bkz. Görsel_1)



Görsel 1: Gaziantep'in Uzun Yıllar Rüzgâr Grafiği

F. Ulaşım ve Altyapı;

Gaziantep, kara, hava ve demiryolu ulaşım ağları açısından gelişmiş bir kenttir. Gaziantep Havalimanı, şehir içi ulaşımda Gaziray projesi ve çevreyolları, mevcut ve gelecekteki ulaşım talebini şekillendirmektedir. Bu durum, imar

planlarında ulaşım koridorlarının ve merkezlerin doğru konumlandırılmasını zorunlu kılmaktadır. 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

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.



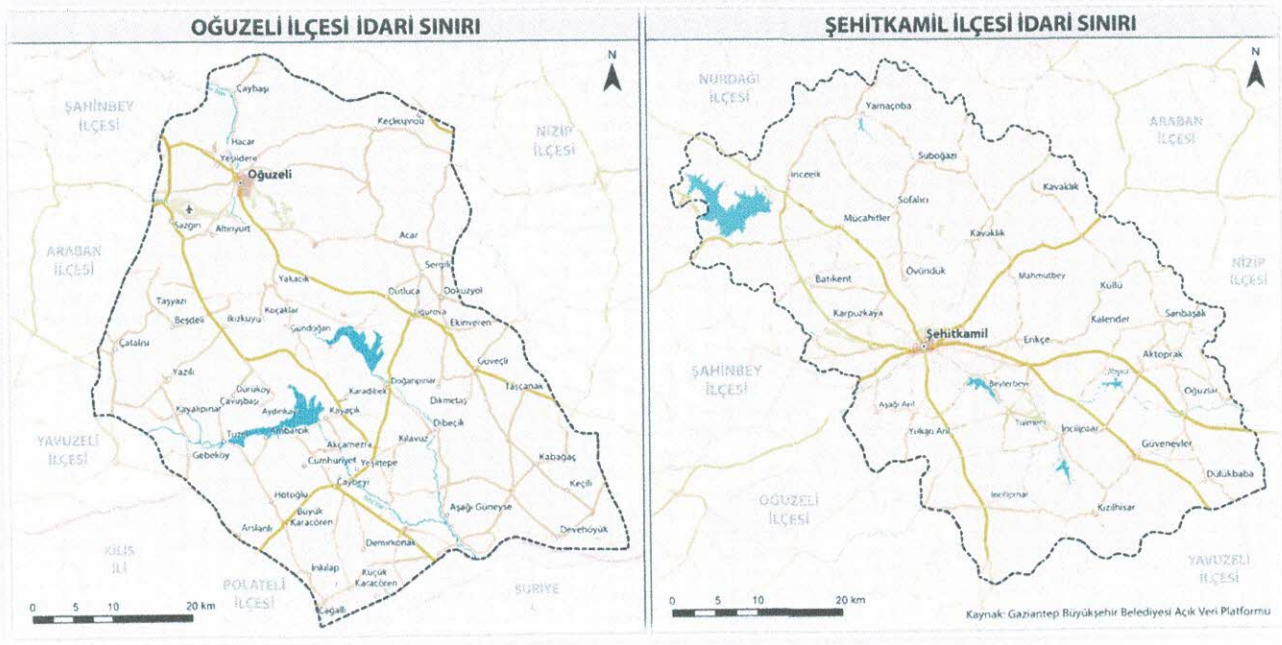
Harita 7: Gaziantep'in Turizm Değerleri

II. BÖLÜM;

Revizyon İmar Planı Alanının Genel Özellikleri

A. Planlama Alanının Gaziantep İçindeki Yeri ve Konumu;

Revizyon İmar Planı Alanı, Gaziantep metropol merkezin güneydoğusunda yer alan Oğuzeli İlçesi Çaybaşı Mahallesi ve kısmen de Şehitkamil İlçesi Sinan Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.(Bkz.Harita_8)



Harita 8: Oğuzeli ve Şehitkamil İlçesi İdari Sınırlar Haritası.

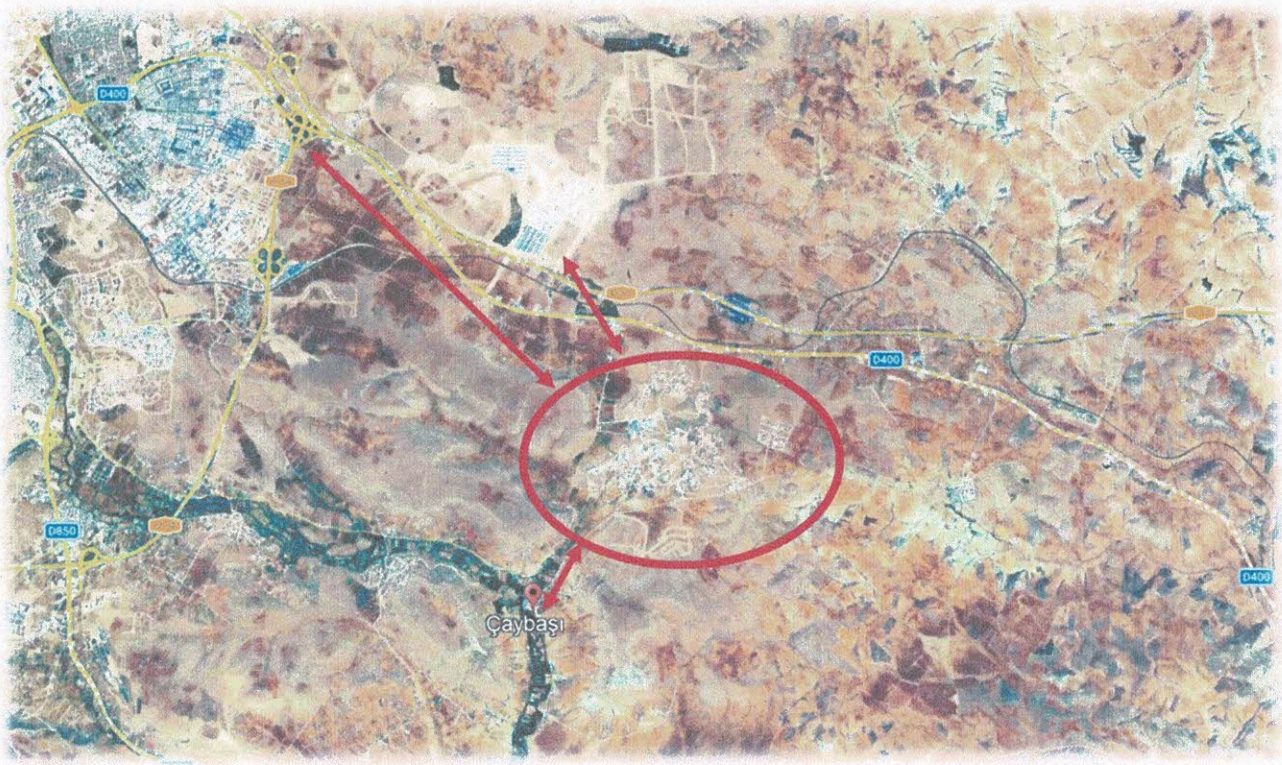
Planlama alanı, Gaziantep Kent Merkezinin (Gaziantep Kalesi) yaklaşık 13.50 km güneydoğusunda yer almaktadır. (Bkz. Harita_9)



Harita 9: Revizyon İmar Planı Alanının Gaziantep Kent Merkezine Göre Konumu.

B. Planlama Alanının Sınırları ve Yakın Çevresi;

Revizyon İmar Planı Alanı, Çaybaşı Kırsal Mahalle merkezinin 3 km kuzeydoğusunda, D-400 Karayolu'nun 2.50 km güneyinde, O-32 Adana-Şanlıurfa Otoyolunun 2.70 km güneyinde, O-52 Otoyolu ve O-54 Çevre Otoyolu Doğu Kavşağının 8 km güneydoğusunda ve BÜSEM (Büyükşehir Sanayi ve Endüstri Merkezi)'in 4.20 km güneydoğusunda yer almaktadır. (Bkz. Harita_10)



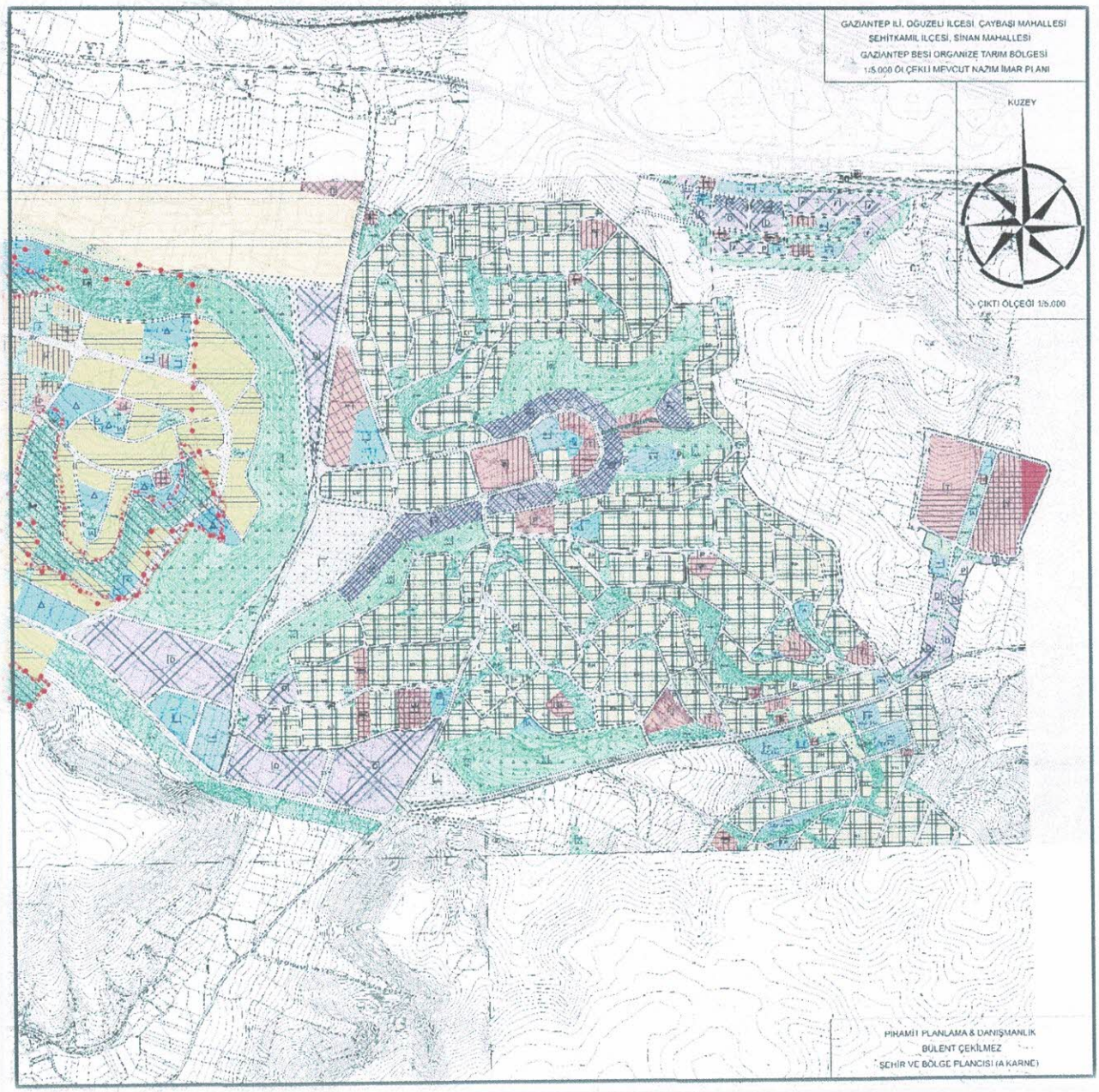
Harita 10: Revizyon İmar Planı Alanının Yakın Çevresine Göre Göre Konumu.

III. BÖLÜM;

Revizyon İmar Planı Alanının, yürürlükte olan mevcut planlarda durumu

A. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı;

Revizyon İmar Planı Alanı, N39D-21A, N39D-21B ve N39D-22A imar paftaları içinde kalmaktadır. Söz konusu alan, yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi"** sınırları içerisinde Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Teknik Altyapı Alanları ile Açık ve Yeşil Alanlar olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_11)

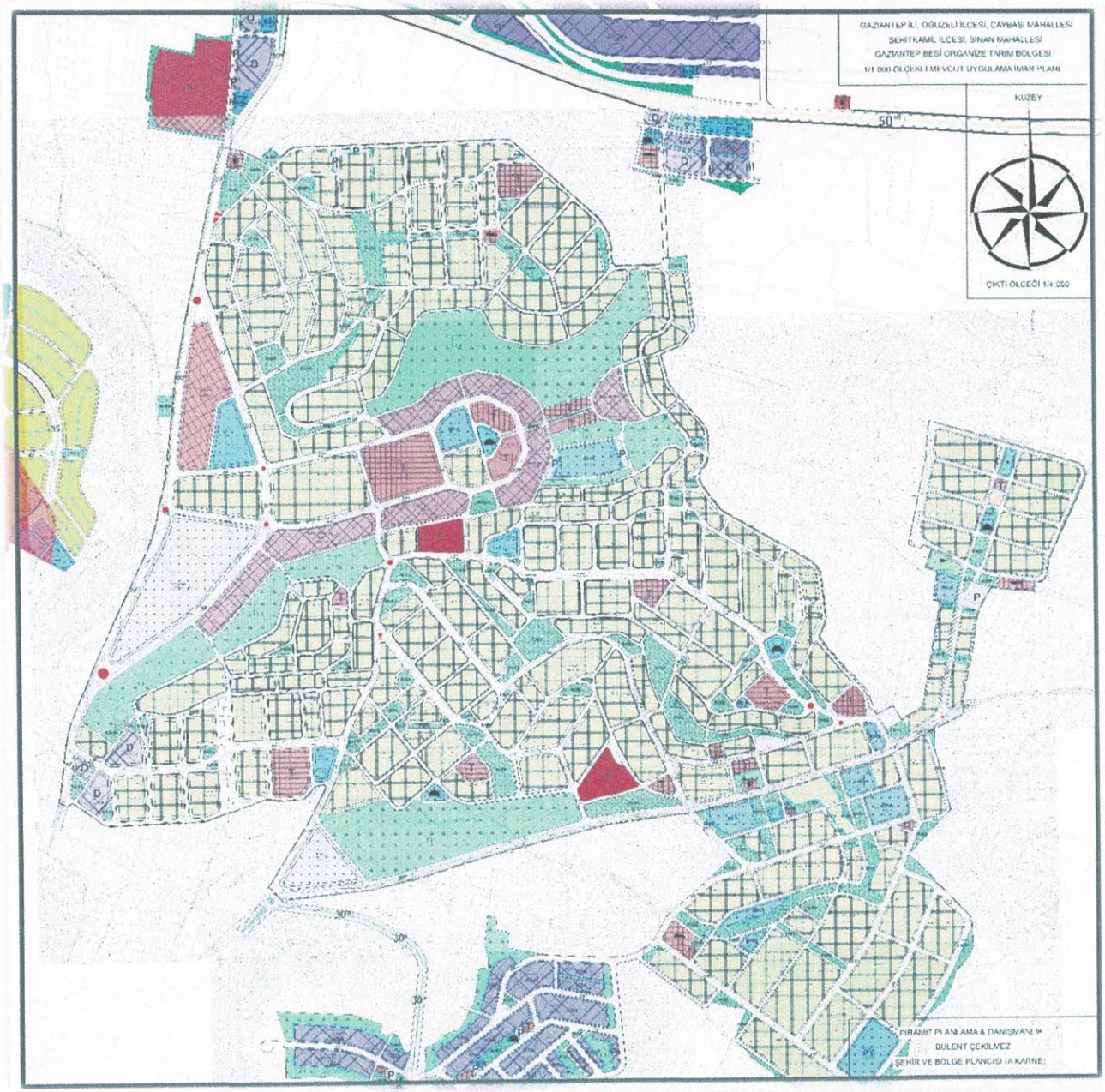


Harita 11: Revizyon İmar Planı Alanının Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

B. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;

Revizyon İmar Planı Alanı, N39D-22A-1d, N39D-22A-2a, N39D-22A-2b, N39D-22A-2c, N39D-22A-2d, N39D-22A-3a, N39D-22A-3b, N39D-22A-3c, N39D-22A-3d, N39D-22B-1a, N39D-22B-1b, N39D-22B-1c, N39D-22B-1d, N39D-22B-2c, N39D-22B-2d, N39D-22B-3b, N39D-22B-3c, N39D-22B-3d, N39D-22B-4a, N39D-22B-4b, N39D-22B-4c, N39D-22B-4d, N39D-22C-1a, N39D-22C-1b, N39D-22C-2a, N39D-22C-2b, N39D-22D-2b imar paftaları içinde kalmaktadır. Söz konusu

Revizyon İmar Planı Alanı, yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **"Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi"** sınırları içerisinde Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Altyapı Alanları, Teknik Altyapı Alanları ile Açık ve Yeşil Alanlar olarak görülmektedir. (Bkz. Harita_12)



Harita 12: Revizyon İmar Planı Alanının Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

IV. BÖLÜM;

1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yasal dayanağı, gerekçesi, teklif imar planları ile plan kararları

A. Yasal Dayanak;

Revizyon İmar Planı için, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği temel yasal dayanakları oluşturmaktadır.

B. Plan Gerekçesi;

B.1. Genel Çerçeve;

Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi; hayvancılık faaliyetlerinin planlı, sağlıklı ve denetlenebilir bir yapı içerisinde yürütülmesi, besicilik faaliyetlerinin yerleşim alanları üzerindeki olumsuz çevresel etkilerinin minimize edilmesi ve sektörel faaliyetlerin ortak altyapı ve üstyapı olanaklarından yararlanarak geliştirilmesi amacıyla planlanmış, tarıma dayalı üretim niteliği taşıyan ihtisaslaşmış bir üretim bölgesidir.

Bu plan revizyonu; Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, uygulamada ortaya çıkan mevcut teşekkül ile yürürlükteki plan kararları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve bölgenin idari yapılanmasında öngörülen değişikliğe bağlı olarak bölge bütününde plan kararlarının güncellenmesi olmak üzere üç temel gerekçeye dayanmaktadır.

B.2. Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği Kapsamında İhtiyaç Duyulan Düzenlemeler;

Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği; tarımsal üretimin ve hayvancılık faaliyetlerinin planlı bir üretim sistemi içerisinde

geliştirilmesini, tarıma dayalı ihtisas faaliyetlerinin belirli bir organizasyon ve altyapı bütünlüğü içerisinde yürütülmesini, üretim faaliyetlerini destekleyen ortak kullanım ve teknik altyapı alanlarının oluşturulmasını ve bölgelerin kuruluş, planlama, yönetim ve işletilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Bu doğrultuda, Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi'nin mevcut kullanım yapısı, fiilî teşekkülü, işletme ihtiyaçları ve plan kararları birlikte değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda; bölgenin ihtisas niteliği, mevcut kullanım kararları, yapılaşma koşulları, tesislerin yerleşimi, ortak kullanım alanları, teknik altyapı alanları, ulaşım sistemi ve çevresel altyapıya ilişkin kararların, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemeler doğrultusunda ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda gerçekleştirilen plan revizyonu ile bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliğinin plan kararlarına daha etkin biçimde yansıtılması, mevcut kullanım ve işletme ihtiyaçlarının plan kararlarıyla uyumlu hâle getirilmesi ve bölgenin planlama ve uygulama süreçlerinin ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmesine olanak sağlayacak düzenlemelerin yapılması amaçlanmıştır.

B.3. Plan Kararlarının Yeniden Düzenlenmesi ve Fonksiyon Değişiklikleri;

Planlama alanında yürürlükte bulunan imar planı kararları, alanın planlama ihtiyaçları ve kullanım kararları arasındaki ilişkiler doğrultusunda yeniden değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, mevcut doku ile yürürlükteki plan kararları arasında bazı uyumsuzluklar bulunduğu ve bu doğrultuda planın yeniden ele alınarak kullanım kararları arasında uyum sağlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda, planlama alanının genel yapısı, ulaşım sistemi, teknik altyapı ihtiyaçları, arazi kullanım dengesi ve bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliği birlikte değerlendirilerek Yönetmelik doğrultusunda gerekli fonksiyon değişiklikleri yapılmıştır. Söz konusu düzenlemelerle, farklı kullanım kararları arasındaki ilişkilerin güçlendirilmesi, plan bütünlüğünün korunması ve alanın

planlı uygulama ve gelişme yönündeki ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yapıya kavuşturulması amaçlanmıştır.

Plan revizyonu sürecinde, ilgili mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak kullanım kararları yeniden düzenlenmiştir. Böylece plan kararları arasındaki uyumun güçlendirilmesi, uygulama sürecinin kolaylaştırılması ve bölgenin gelişme ihtiyaçlarını karşılayacak bütüncül, uygulanabilir ve planlama esaslarıyla uyumlu bir planlama yaklaşımının oluşturulması hedeflenmiştir.

B.4. İdari Yapılanmadaki Değişiklik ve Bölge Adının Güncellenmesi;

Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi'nin temel faaliyet konusu tarıma dayalı hayvancılık ve besicilik faaliyetlerinden oluşmaktadır. Bu doğrultuda, bölgenin mevcut kurumsal yapılanmasının Tarım ve Orman Bakanlığı'nın görev ve yetki alanına alınmasına yönelik süreç, bölgenin faaliyet konusu ile idari yapılanmasının uyumlaştırılması açısından önem taşımaktadır.

Söz konusu idari yapılanma değişikliği doğrultusunda, bölgenin kurumsal kimliğinin ve plan belgelerinde yer alan tanımlamalarının yeni yapılanmaya uygun hâle getirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda bölge adının **"Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi (OSB)"** yerine **"Gaziantep Besi Organize Tarım Bölgesi (OTB)"** olarak düzenlenmesi öngörülmektedir.

Bölge adının güncellenmesi; plan paftaları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve plan kapsamında hazırlanan diğer belgelerdeki tanımlamaların ilgili idari yapılanma ile uyumlu hâle getirilmesini kapsamaktadır.

Bu düzenleme yalnızca bir isim değişikliği niteliğinde olmayıp; bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliği, faaliyet konusu, kurumsal yapılanması ve planlama yaklaşımı arasındaki uyumun güçlendirilmesine yönelik bütüncül bir düzenleme niteliğindedir.

B.5. Planlama İlkeleri

Plan revizyonu hazırlanırken;

- Tarıma dayalı hayvancılık ve besicilik faaliyetlerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması,
- Bölgenin ihtisas niteliğinin ve üretim fonksiyonunun korunması,
- Çevrenin ve halk sağlığının korunması,
- Atıkların ve hayvansal kaynaklı çevresel etkilerin etkin biçimde yönetilmesi,
- Teknik altyapı ve ortak kullanım alanlarının bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenmesi,
- Mevcut teşekkül ile plan kararları arasındaki uyumun sağlanması,
- Ulaşım sisteminin ve arazi kullanım bütünlüğünün korunması,
- Plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması,
- Bölgenin idari ve kurumsal yapılanması ile plan kararlarının bütünleştirilmesi,

Temel planlama ilkeleri olarak benimsenmiştir.

B.6. Sonuç

Sonuç olarak, hazırlanan plan revizyonu; Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, planlama alanındaki kullanım kararlarının yeniden değerlendirilerek gerekli fonksiyon değişikliklerinin yapılması ve bölgenin idari yapılanmasında öngörülen değişikliğin plan kararlarına yansıtılması amacıyla hazırlanmıştır.

Plan revizyonu kapsamında, alanın planlama ihtiyaçları, ulaşım sistemi, teknik altyapı gereksinimleri, arazi kullanım dengesi ve bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliği birlikte değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, kullanım kararları arasındaki uyumun güçlendirilmesi, plan bütünlüğünün korunması ve planın uygulanabilirliğinin artırılması hedeflenmiştir.

Ayrıca, bölgenin Tarım ve Orman Bakanlığı bünyesindeki yapılanmasına uyum sağlanması doğrultusunda, plan belgelerinde yer alan bölge adının

"Gaziantep Besi Organize Tarım Bölgesi (OTB)" olarak düzenlenmesi öngörülmüştür.

Bu çerçevede plan revizyonu ile bölgenin ihtisas niteliğini destekleyen, ilgili mevzuat hükümleriyle uyumlu, kullanım kararları arasında bütünlük sağlayan ve planlama ihtiyaçlarına cevap veren bir planlama yapısının oluşturulması amaçlanmıştır. Plan revizyonu kararlarının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda değerlendirilmesi esas alınmıştır.

V. BÖLÜM;

Öneri Uygulama İmar Planları, Plan Ana Kararları ve Plan Notları

A. Plan Ana Kararları;

Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi'ne ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun ana kararları; Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemelerin plan kararlarına yansıtılması, planlama alanındaki arazi kullanım kararlarının yeniden değerlendirilmesi ve bölgenin idari yapılanmasında öngörülen değişiklik doğrultusunda plan kararlarının güncellenmesi esaslarına dayanmaktadır.

Bu doğrultuda, Revizyon İmar Planı Alanının kullanım kararları, ulaşım sistemi, teknik altyapı gereksinimleri, arazi kullanım dengesi ve bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliği bir bütün olarak ele alınmıştır. Planlama alanının ihtiyaçları doğrultusunda gerekli fonksiyon değişiklikleri yapılmış; farklı kullanım alanları arasındaki ilişkilerin güçlendirilmesi, plan bütünlüğünün sağlanması ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin artırılması amaçlanmıştır.

Plan revizyonunun temel kararlarından birini, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemelerin gerçekleştirilmesi oluşturmaktadır. Bu kapsamda, bölgenin tarıma dayalı üretim ve hayvancılık faaliyetlerini destekleyen ihtisas niteliğinin korunması, kullanım kararlarının ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda ele alınması ve teknik altyapı ile ortak kullanım alanlarına ilişkin planlama kararlarının bölgenin ihtiyaçlarıyla uyumlu hâle getirilmesi esas alınmıştır.

Planlama alanındaki fonksiyon değişiklikleri, özellikle Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliğine uyumun sağlanması ve bununla birlikte alanın genel planlama yapısı, ulaşım bağlantıları, teknik altyapı gereksinimleri ve kullanım alanları arasındaki ilişkiler dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu

doğrultuda, arazi kullanım kararları yeniden düzenlenmiş; fonksiyonlar arasındaki uyumun güçlendirilmesi, alan kullanım bütünlüğünün korunması ve planlama kararlarının birbiriyle tutarlı bir yapı içerisinde oluşturulması hedeflenmiştir.

Bölgenin Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bünyesindeki mevcut yapılanmasından Tarım ve Orman Bakanlığı bünyesindeki yapılanmaya geçiş süreci doğrultusunda, plan kararlarının bölgenin kurumsal kimliğiyle uyumlu hâle getirilmesi de plan revizyonunun temel kararları arasında yer almaktadır. Bu kapsamda, plan belgelerinde yer alan bölge adının **"Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi (OSB)"** yerine **"Gaziantep Besi Organize Tarım Bölgesi (OTB)"** olarak düzenlenme getirilmiştir..

Plan revizyonu hazırlanırken üst ölçekli plan kararları, yürürlükteki mevzuat hükümleri ve planlama alanının teknik gereksinimleri dikkate alınmıştır. Ulaşım sistemi, arazi kullanım kararları ve teknik altyapı ilişkileri bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilerek plan kararları arasında uyum sağlanması esas alınmıştır.

Sonuç olarak, Gaziantep Besi Organize Sanayi Bölgesi'ne yönelik 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu ile bölgenin tarıma dayalı ihtisas niteliğini destekleyen, Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği kapsamında ihtiyaç duyulan düzenlemeleri içeren, gerekli fonksiyon değişiklikleriyle kullanım kararları arasında bütünlük sağlayan ve bölgenin idari yapılanmasına uyumlu bir planlama yapısının oluşturulması amaçlanmaktadır. Plan revizyonunun; şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanması temel ilke olarak benimsenmiştir.

Revizyon İmar Planına konu alanda " **Gaziantep Besi Organize Tarım Bölgesi**" şeklinde 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Bkz. Harita_13) hazırlanmıştır.

Söz konusu teklif uygulama imar planı ve revizyonu;

1. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Uygulama İmar Planı" başlıklı Ek-1d'nin, "**Kentsel Çalışma Alanları**" başlıklı bölümündeki

TİCARET ALANI		T1 T2 T3		224/0/33

2. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Uygulama İmar Planı" başlıklı Ek-1d'nin, "**Kentsel Çalışma Alanları**" başlıklı bölümündeki

TİCARET-TURİZM ALANI		TİCT		255/115/0

3. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Uygulama İmar Planı" başlıklı Ek-1d'nin, "**Kentsel Çalışma Alanları**" başlıklı bölümündeki

TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI				233/250/190

4. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Uygulama İmar Planı" başlıklı Ek-1d'nin, "**Kentsel Çalışma Alanları**" başlıklı bölümündeki

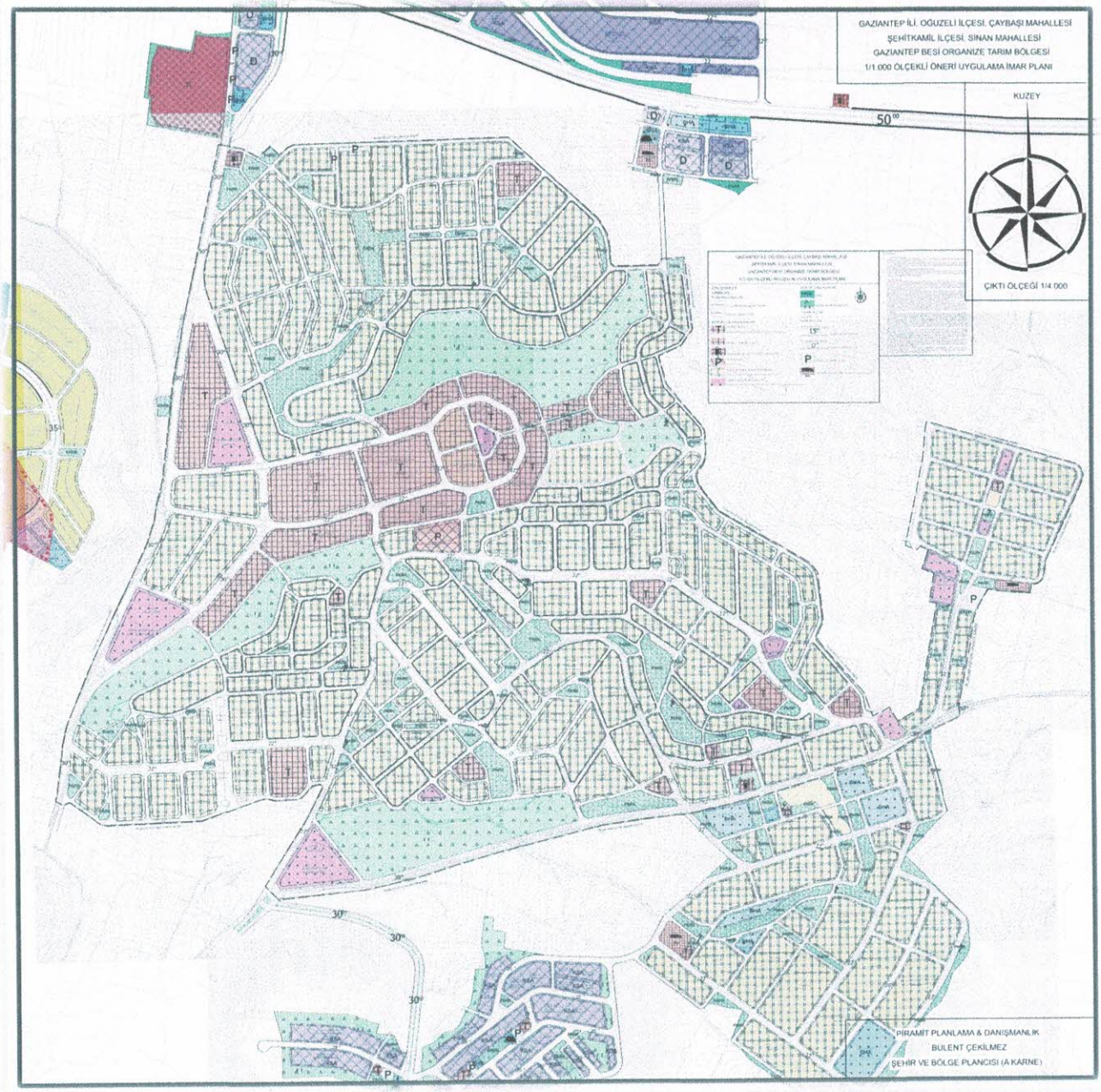
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ HİZMET VE DESTEK ALANLARI		OSB HDA		224/190/230

5. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, "Uygulama İmar Planı" başlıklı Ek-1d'nin, "**Teknik Altyapı / Ulaşım / Karayolları**" başlıklı bölümündeki

TAŞIT YOLU				

Hüküm, standart ve gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.

B. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları;



Harita 13: Planlama Alanının Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

PLAN NOTLARI;

A. GENEL HÜKÜMLER;

1. PLANLAMA ALANINDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILMAZ.
2. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ GÖSTERİLMEMİŞ OLAN TÜM KULLANIMLARDAYAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SIFIR OLARAK UYGULANABİLECEKTİR.
3. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU, TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER;

1. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (BESİHANE) KULLANIMLARINDA, BÜYÜK VEYA KÜÇÜKBAŞ HAYVAN YETİŞTİRİCİLİĞİ İLE BU FAALİYETLERİN YÜRÜTÜLMESİNDE İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN PADOK, KARANTİNA, YEM DEPOSU, TEKNİK ÜNİTELER, BEKÇİ KULUBESİ, VB BİRİMLER YER ALABİLİR.
2. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (ET İŞLEME TESİSİ) KULLANIMLARINDA, ADAKÇI, KASAP, ET İŞLEME TESİSİ, KESİM ÜNİTESİ İLE BU FAALİYETLERİN YÜRÜTÜLMESİNDE İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN, HAYVAN BEKLETME ALANI, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEM DEPOSU, PAKETLEME ÜNİTELERİ, TEKNİK ÜNİTELER, VB BİRİMLER YER ALABİLİR.
3. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI (ET ENTEGRE TESİSİ) KULLANIMLARINDA, ADAKÇI, KASAPHANE, ENTEGRE ET İŞLEME TESİSLERİ, KESİMHANE ÜNİTESİ İLE BU FAALİYETLERİN YÜRÜTÜLMESİNDE İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN, HAYVAN BEKLETME ALANI, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEM DEPOSU, PAKETLEME ÜNİTELERİ, TEKNİK ÜNİTELER, VB BİRİMLER YER ALABİLİR.

4. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TİCARET ALANI (ET İŞLEME TESİSİ) KULLANIMLARINDA, BÖLGENİN GÜNÜBİRLİK ALŞVERİŞ GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK MARKET, BAKKAL, MANAV, FIRIN, BERBER, BANKA ŞUBESİ, TARIMSAL ÜRETİM – PAZARLAMA – TİCARET – NAKLİYAT OFİSLERİ, VETERİNER, SAĞLIK KABİNİ, VB TİCARİ KULLANIMLAR VEYA ADAKÇI, KASAP, ET İŞLEME TESİSİ, KESİM ÜNİTESİ İLE BU FAALİYETLERİN YÜRÜTÜLMESİNDE İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN, HAYVAN BEKLETME ALANI, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEM DEPOSU, PAKETLEME ÜNİTELERİ, TEKNİK ÜNİTELER, VB BİRİMLER YER ALABİLİR.
5. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TİCARET ALANI (MEZBAHA - ET İŞLEME TESİSİ) KULLANIMINDA, MEZBAHA, ADAKÇI, KASAP, ET İŞLEME TESİSİ, KESİMHANE ÜNİTESİ İLE BU FAALİYETLERİN YÜRÜTÜLMESİNDE İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN, HAYVAN BEKLETME ALANI, SOĞUK HAVA DEPOSU, YEM DEPOSU, PAKETLEME ÜNİTELERİ, TEKNİK ÜNİTELER, VB BİRİMLER YER ALABİLİR.
6. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN TİCARET+TURİZM ALANI KULLANIMLARINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNDEKİ TANIMLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA TİCARET VE TURİZM KULLANIM ORANLARI TALEP DOĞRULTUSUNDA RUHSAT AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR.
7. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN DİĞER KULLANIMLARDA İLGİLİ MEVZUATLARIN HÜKÜMLERİNE BAĞLI KALMASI ŞARTIYLA UYGULAMA VE İZİNLENDİRME YAPILACAKTIR.

Piramit Planlama & Danışmanlık
Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir ve Bölge Plancısı