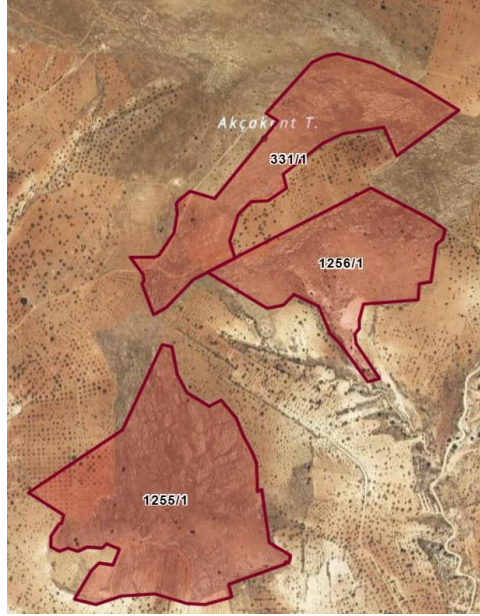




GAZİANTEP İLİ, NİZİP İLÇESİ
AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ



1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İSTİRAKÇİSİ



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ii
TABLolar DİZİNİ	ii
AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
B. İLÇENİN GENEL DURUMU	8
C. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	9
D. PLANLAMA SÜRECİ.....	12
1. MEVCUT DURUM TESPİT	12
1.1. MÜLKİYET DURUMU.....	12
1.2. ARAZİ YAPISI	13
1.3. JEOLJİK ETÜT	14
1.4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	19
1.5. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	33
1.6. EŞİK ANALİZİ	33
2. MERİ PLAN DURUMU.....	33
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	33
2.2. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	33
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI.....	33
3. PLAN KARARLARI.....	34
3.1. GENEL KARARLAR	35
3.2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	35
3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	38



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Şekil 2. Gaziantep İlinin Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı	6
Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı.....	6
Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası	7
Şekil 6. Gaziantep İli Nizip İlçesi Uydu Görüntüsü.....	9
Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi.....	10
Şekil 8. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu	12
Şekil 9. Planlama Alanı Arazi Yapısı.....	13
Şekil 10. 1. Etap Yerleşime Uygunluk Haritası	16
Şekil 11. 2. Etap Yerleşime Uygunluk Haritası	18
Şekil 12. 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	34
Şekil 13. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	39

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu	11
Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	13
Tablo 3: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Alanı Nüfusu	36
Tablo 4: Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu	38

PLANIN İSMİ		GAZİANTEP İLİ, NİZİP İLÇESİ, AKÇAKENT-KARŞIYAKA MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/25000
Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ERDOĞANARSLAN EA PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Erdoğan ARSLAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1255 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel, 343 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 78 parsel, 332 ada 12 parsel, 342 ada 7 parseli kapsayan yaklaşık 74.31 hektarlık alan 07.02.2025 tarihli ve 772735 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

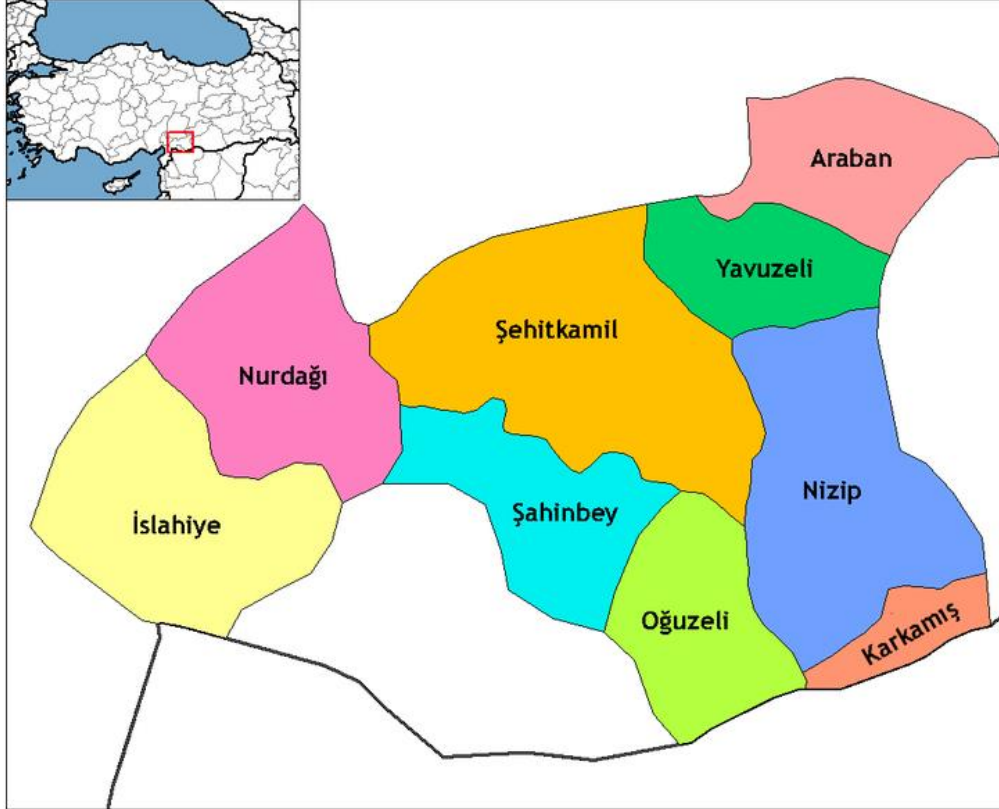
Bu alanlar, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması “Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanın, Karşıyaka ve Akçakent mahallerinde bulunan 331 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel ve 1255 ada 1 parseli kapsamakta olan yaklaşık 25.07 hektar büyüklüğündeki alan olup, 1/25.000 ölçekli N39D paftasında yer almaktadır.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenildiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

A. İLİN GENEL DURUMU

Gaziantep ili, Akdeniz Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin birleşme noktasında yer almaktadır. 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında kalan il, 6222 km²'lik yüzölçümüyle, ülkenin yaklaşık %1'lik kısmını kapsamaktadır. İlin doğusunda Şanlıurfa, batısında Osmaniye ve Hatay, kuzeyinde Kahramanmaraş, güneyinde Suriye, kuzeydoğusunda Adıyaman ve güneybatısında Kilis illeri bulunmaktadır.



Şekil 1. Gaziantep İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

2024 yılı TÜİK verilerine göre Gaziantep İli nüfusu 2.193.363, planlama alanının bulunduğu Nurdağı ilçesinin nüfusu ise 38.701 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 322 kişi/km²'dir. Büyükşehir belediye sınırları içerisinde 9 ilçesi bulunmaktadır.

Gaziantep ili, genellikle dalgalı ve engebeli araziler yaygındır. Güneyde Hatay ve Osmaniye sınırını oluşturan Amanos (Nur) Dağları yer almaktadır. Burada tepeler 1527 m.'ye kadar yükselmektedir. İlin diğer dağlık kısmı ise bir yandan Nur Dağları'na paralel, İslahiye İlçesi ile Kilis İli arasında, güneyde Suriye'den başlayıp kuzeyde Kahramanmaraş sınırına ulaşmakta, diğer yandan ise ilin kuzey sınırını Kahramanmaraş ve Adıyaman sınırı boyunca, doğu da Fırat Nehri'ne kadar uzanmaktadır. Buradaki tepelerin yükseklikleri güneyden kuzeye doğru; Dormik Dağı 1250 m., İlkiz Dağı 1200 m., Kas Dağı 1250 m., Sarıkaya Dağı 1250 m. ve Gülecik Dağı 1400metredir. Araban ile Yavuzeli İlçeleri arasında bulunan Karadağ'ın yüksekliği ise 950

metredir.

Nur Dağları ile arasında kalan bölgede taban araziler yayılmıştır. Doğu kısmında bu dağlardan doğup Fırat Nehri'ne boşalan Karasu ve Merzimen Çayı boyunca vadi tabanı ve etek araziler göze çarpmaktadır. Gaziantep İlinin geriye kalan güney ve güneydoğusundaki dalgalı ondüleli arazilerin yanında Barak Ovası olarak anılan doğuda Fırat Nehri, güneyde Suriye sınırı boyunca düz ve hafif meyilli taban araziler yayılmış durumdadır.



Şekil 2. Gaziantep İlinin Uydu Görüntüsü

Gaziantep, Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer almaktadır. İlin güney kesimleri Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber, genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. İlde yağış en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür. Hava özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında çok sıcaktır. Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise çok soğuktur. Gaziantep'te ölçülen en yüksek sıcaklık 44 °C, en düşük sıcaklık ise -17,5 °C'dir.

Haziran-Eylül arasında Gaziantep, en az yağışı alır. En çok yağışı ise Aralık-Şubat arasında alır. Mevsim değişirken gündüz ve gece arasında çok büyük bir sıcaklık farkı vardır. Denize kıyısı olmaması sebebiyle kentte nem oranı çok düşüktür. Bu yüzden hava çok sert değildir.

Gaziantep ili, Dünya Bankası Rekabetçi Şehirler Bilgi Tabanı (CCKB) Projesi kapsamında dünyanın en rekabetçi 7 kentinden biri seçilmiş ve ekonomik açıdan başarılı ve ilginç bir kent olarak değerlendirilmektedir.



Gelişmekte olan dünya kentlerine model gösterilen Gaziantep, ülkemizin sürdürülebilir kalkınma sürecinde ekonomik ve sosyal gelişme dinamiklerini içinde barındıran Ortadoğu ve batı arasında ekonomik entegrasyonu sağlayan ve aynı zamanda kültürel köprü görevi gören önemli bir ildir.

Çin'den başlayıp Avrupa'ya kadar uzanan, tüccarların, bilgelerin, fikirlerin, dinlerin ve kültürlerin yolu olan dünyaca ünlü 2000 yıllık İpek Yolu'nun üzerinde kurulmuş ve yükselmiş olması, İpek Yolu'nun Anadolu'ya açılan kapısı konumunda olan Gaziantep'in karakteristik özellikleri olan üretkenlik ve ticari kabiliyetin temellerini oluşturmuştur.

Coğrafi yönden GAP'ın giriş kapısı, sanayisi ve ticari hacmi ile GAP'ın merkezi olan Gaziantep, ekonomik yönden çevresindeki birçok ili etkisi altında tutarken son yıllarda turizm alanında da ciddi yatırımlar yapmaktadır. Gerçekleştirdiği üretim ve ihracat hacmi ile ülkemiz ekonomisine yön veren illerin başında gelmektedir.

Gaziantep ili, ulaşım olanakları ve liman kentlerine yakınlığı sebebiyle ekonomik açıdan Türkiye'nin en zengin kentlerindedir. Canlı bir ticaret ve endüstri merkezi olan kente; makine halısı, dokuma, çimento, bisküvi ve makarna fabrikaları, deri, ayakkabı, yağ, sabun, ağaç işleri, metal işleme ve makine atölyeleri gelişmiştir.

Makine halısı başta olmak üzere gıda, tekstil, kimya ürünlerinden oluşan ihracatın büyük bölümü AB ve Ortadoğu ülkelerine gerçekleştirilmektedir. Gaziantep'in kendi adıyla anılan fıstığı yanında zeytincilik, bağcılık da önem taşır. Ayrıca kent, antepfıstığı üretim ve ihracatının %90'ı, kuruyemiş işleme ve ihracatının %85'ini, makarna işleme ve ihracatının %60'ını, pamuk ipliği imalat ve ihracatının %45'ini elinde tutmaktadır.

Sanayi: Beş Organize Sanayi Bölgesi, birçok sanayi alanları, küçük sanayi siteleri, serbest bölgesi, jeopolitik konumu ve liman kentlerine yakınlığı ile Türkiye sanayisi ve ticaretinde çok önemli bir noktadadır. Gaziantep'te ayrıca Nizip'te 2002 yılında Nizip OSB ve İslahiye'de 2012 yılında İslahiye OSB, 2016 yılında Oğuzeli'nde Oğuzeli OSB kurulmuştur. Gaziantep Serbest Bölgesi 1999 yılında kurulmuş olup, Gaziantep-Kahramanmaraş karayolu üzerinde bulunmaktadır.

Gaziantep Organize Sanayi Bölgelerinde faaliyet gösteren işletmelerin sektörel dağılımı incelendiğinde tekstil ve gıda sektörleri öne çıkmaktadır. İşletmelerin %47'si tekstil sektöründe, %12'si gıda sektöründe, %6'sı sabun, temizlik ürünleri, lastik, kauçuk ve tutkal sektöründe, %6'sı plastik sektöründe, %5'i orman ve ağaç ürünleri sektöründe, %5'i makine ve teçhizat ürünleri imalatı sektöründe, %19'u ise diğer sektörlerde faaliyet göstermektedir. Dünya makine halısı ihtiyacının %32, Türkiye makine halısı ihtiyacının %82 oranında karşılandığı Gaziantep, makine

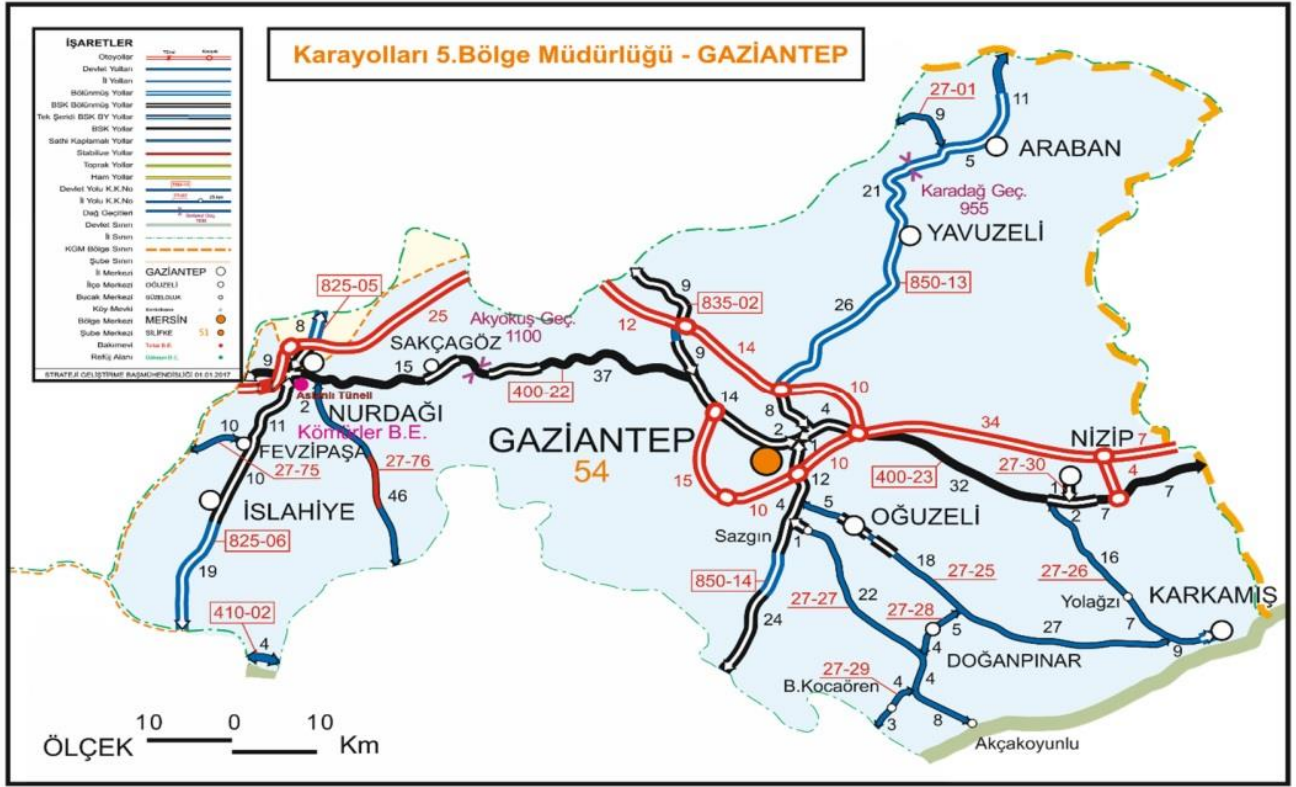


halısı üretiminde öne çıkan diğer ülkeleri büyük farkla geride bırakmaktadır. (GTO Stratejik Plan Çalışması 2019-2023)

Tarım ve Hayvancılık: Gaziantep'te Antepfıstığı, zeytin, pamuk, üzüm, kırmızıbiber ve keten gibi ekonomik değeri yüksek sanayi bitkileri ile mercimek, buğday ve arpa gibi hububat ürünleri yetiştirilmektedir. Gaziantep ilinin genel tarımsal arazi kullanım durumu incelendiğinde, il toplam yüzölçümünün % 60'ının tarım arazisi olduğu görülmektedir. Tarım kadar olmasa da hayvancılık da Gaziantep ekonomisinde önemli bir yer tutar. İlde mera alanları çok olsa da verimsiz olduğu için kentte daha çok küçükbaş hayvan yetiştirilir. Kentte en çok yetiştirilen hayvan koyundur. (Çevre Durum Raporu, 2016)

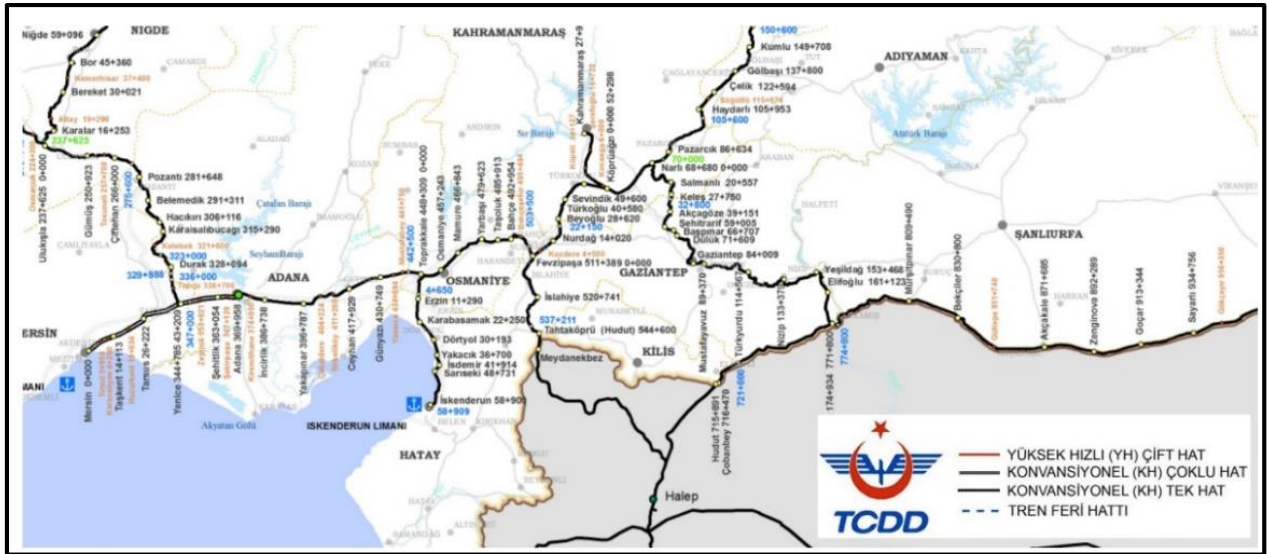
Madencilik: Maden kaynakları açısından son derece fakir olan Gaziantep'te krom, fosfat, manganez ve boksit çıkarılır. (Çevre Durum Raporu, 2016)

Gaziantep, karayolları açısından önemli bir kesişme noktası niteliğindedir. Gaziantep il sınırları içine ulaşan, il sınırlarından geçen ve İli Ülke ulaşım ağına bağlayan ana karayolu aksı, Tarihi İpek Yolu olan D-400 karayoludur. Mersin Limanı ile de bağlantı sağlayan, kentin içinden geçen bu yol, Ortadoğu'ya açılan kapı olması nedeniyle İli bölge içinde önemli konuma getirmiştir. Gaziantep, karayolu bağlantısı ile Osmaniye üzerinden Adana'ya ve Mersin'e, Birecik üzerinden Şanlıurfa'ya, Narlı üzerinden Kahramanmaraş'a, Fevzipaşa üzerinden Antakya'ya, Kilis üzerinden Halep'e (Suriye), Kilis'ten ayrılan bir yolla Hassa üzerinden yine Antakya'ya ve Besni üzerinden Adıyaman'a bağlanmaktadır. Bu yollarla önemli bir kavşak noktasını oluşturan Gaziantep, karayolu ulaşımı yönünden toplanma ve dağılma noktası niteliğindedir. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017) İldeki otoyollara bakıldığında ise İl sınırları içinden O-52 kodlu Adana-Şanlıurfa Otoyolu geçmektedir. Bu otoyol batıda Adana'dan başlayarak Ceyhan, Osmaniye, Bahçe ve Nurdağı güzergâhından Gaziantep'e bağlanmakta, Gaziantep'ten sonra doğu yönünde devam ederek Nizip, Birecik ve Suruç üzerinden Şanlıurfa'ya ulaşmaktadır. O-52 Kodlu otoyolun yanı sıra Gaziantep kent merkezini büyük ölçüde çevreleyen O-54 otoyolu bulunmaktadır. (İl Çevre Düzeni Planı, 2017)



Şekil 3. Gaziantep İli Karayolu Ağı

Gaziantep 1954 yılında ülke demiryolu ağına bağlanmıştır. Karayolunda olduğu gibi demiryolu bağlantısında da önemli güzergâhlar üzerinde yer almaktadır. Gaziantep'ten demiryolu ile yurtiçi bağlantılar sağlandığı gibi Irak ve Suriye ile de bağlantı sağlanabilmektedir. Gaziantep demiryolu ağı, TCDD Genel Müdürlüğü 6.Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde kalmaktadır. (Gaziantep İl Afet Müdahale Planı, 2020)



Şekil 4. Gaziantep İli Demiryolu Ağı

Gaziantep il sınırları içindeki alanların büyük bir bölümü, deprem bölgeleri haritasında 3. Ve 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiş olan yerler arasında yer almaktadır. Gaziantep'in büyükşehir sınırları ve planlama alanı sınırları dışında kalan Nurdağı ve islahiye ilçeleri ise 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Gaziantep kentinin batı ve kuzey kesimlerinden geçen DAF (doğu Anadolu fayı) bu bölgeleri riskli bölgeler arasına katmaktadır.

Aşağıda verilen Gaziantep ili deprem bölgeleri haritasında da görüldüğü gibi ilin kuzeybatı bölümünden güneydoğuya gidildikçe deprem bölgelerinin dereceleri değişime uğramaktadır. İlin batısı 1. Derece deprem bölgesi olarak görünürken, güneyi 4. Derece deprem bölgesi olarak belirlenmiştir.



Şekil 5. Gaziantep İli Deprem Haritası

Türkiye tektoniğinde önemli bir yere sahip olan Doğu Anadolu Fay Zonu (DAFZ), kuzeye doğru hareket eden Arap Plakası ile batıya doğru hareket eden Anadolu Bloğu arasında, ortalama 30 km genişlikte ve 580 km uzunluğunda KD gidişli, sol yanal doğrultu atımlı bir transform faydır. Kuzeydoğuda Karlıova ile güneybatıda Hatay arasında uzanan DAFZ, uzunlukları 50 km ile 145 km arasında değişen 6 farklı segmentten oluşur. Ortalama 5-8 mm/yıl kayma hızına sahip DAFZ'nin toplam atım miktarı 15-22 km arasında değişmekte ve Üst Pliyosen yaşına sahiptir (Herece, 2003; Demirtaş, 2003). DAFZ boyunca toplam sol yanal ötelenme 15-22 km arasında değişmektedir (Arpat ve Şaroğlu 1975; Herece, 2003).

Oldukça uzun faylar boyunca, uzun süredir deprem oluşmayan segmentler gelecekte deprem oluşturma potansiyeli yüksek yerler, diğer bir deyişle sismik boşluk olarak tanımlanmaktadır.



DAFZ’da uzun süredir deprem olmamış en önemli sismik boşluklar; Palu – Bingöl ve Türkoğlu – Gölbaşı arasında kalan bölgelerdir. Palu – Bingöl Bölgesinin önceki deprem etkinliği hakkında çok az bilgi bulunmakta ve büyük bir deprem üretebilecek kapasitede bir yapıya sahip olup olmadığı tam olarak bilinmemektedir. Buna Karşın Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi, sürekli bir fay parçası ile kesilmektedir. Bu özelliklerinden dolayı DAFZ’de Gölbaşı – Türkoğlu Bölgesi ve devamında güneybatıya doğru Antakya’ya uzanan segment hasar yapıcı bir depreme neden olacak en uygun yerler olarak öngörülmektedir.

B. İLÇENİN GENEL DURUMU

Planlama alanı, Gaziantep İlinin Nizip İlçesinin Akçakent- Karşıyaka Mahallesi sınırları yer almaktadır.

Nizip ilçesi, Gaziantep ilinin en büyük ilçesidir. Nizip’in doğusunda Şanlıurfa (Birecik), güneyinde Karkamış, kuzeyinde Yavuzeli, Batısında Gaziantep ve Oğuzeli bulunur. 36°28’ doğu boylamları ve 36°38’ kuzey enlemleri arasında yer alan Nizip’in deniz seviyesinden yüksekliği 400-500 m. arasındadır. Yüzölçümü 761.950 dekadır. Fırat Irmağı havzasında yer alan Nizip genel olarak doğuya doğru açılan bir plato ve güneyde ise bir ova özelliği gösterir. Fazla bir engebenin olmadığı sade bir yapıya sahiptir.

Nizip ilçesi, Gaziantep-Şanlıurfa yolu E-90 karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Gaziantep- Nusaybin demiryolu ilçemizden geçmektedir.

Planlama alanı, Gaziantep il merkezine yaklaşık 44.8 km uzaklıkta, ilçe merkezine yaklaşık 7 km uzaklıktadır.



Şekil 6. Gaziantep İli Nizip İlçesi Uydu Görüntüsü

Akdeniz ve karasal iklim özellikleri arasında geçiş bölgesinde yer alan Nizip'te yıllık yağış miktarı 440 mm. civarındadır. Yağışın büyük çoğunluğu kış ve ilkbahardadır. Yaz mevsimi tamamen kuraktır. Türkiye'de yaz kuraklığının en fazla olduğu yerlerden biridir. Sıcak ve kurak geçen yazlara karşılık kış mevsimi nispeten soğuk ve yağışlıdır. Hakim rüzgar yönü güney ve batıdır. Yazın güneyden esen sıcak ve kuru rüzgârların etkisi ile yaz kuraklığı daha da artar.

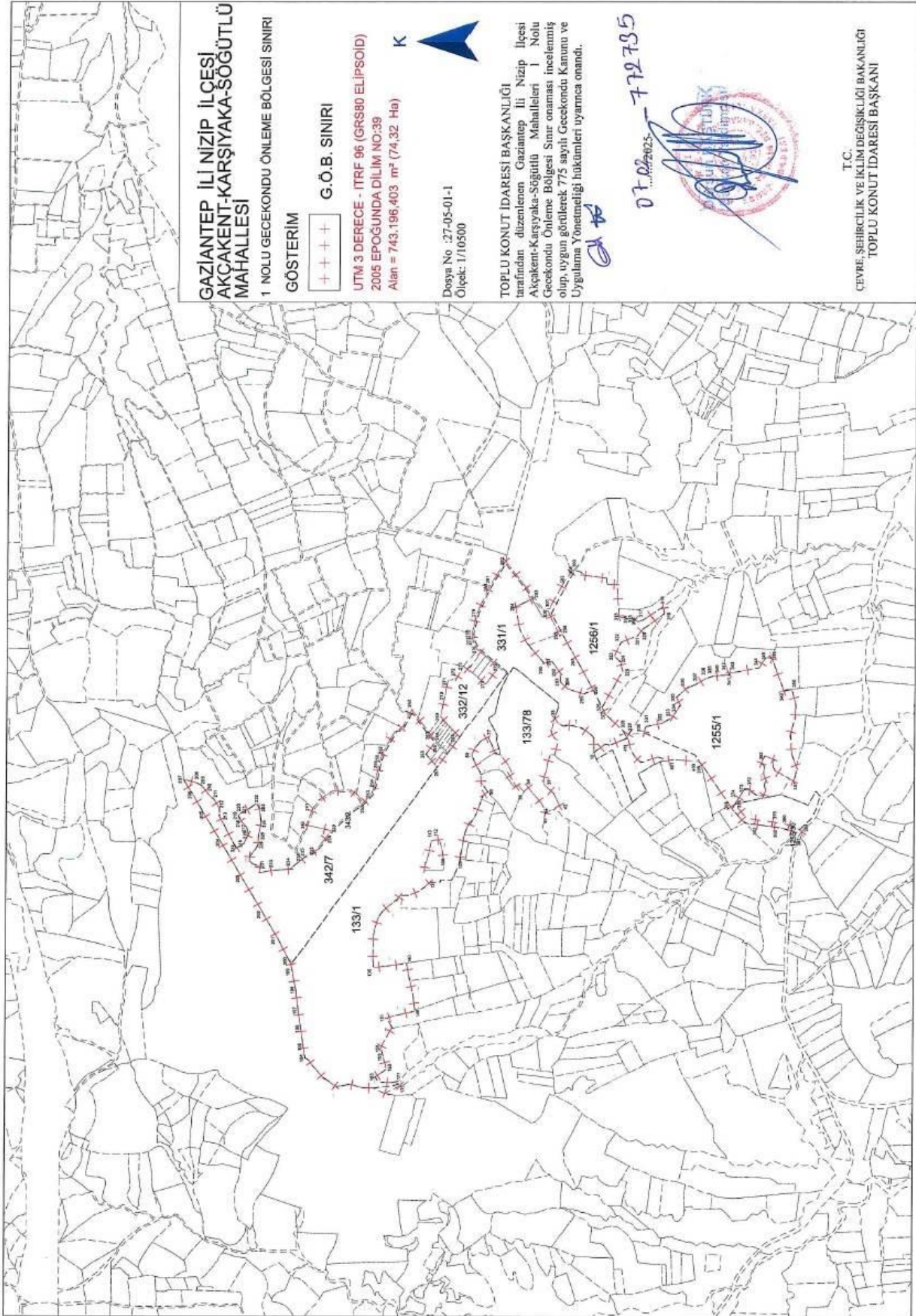
Yörenin iklim şartlarına bağlı olarak bitki örtüsü bozkır olmakla birlikte, zeytin, antepfıstığı, asma gibi kültür bitkileri de yaygın olarak yetişmektedir.

Nizip ilçesi, tarıma dayalı sanayi ve ticaret bölgesidir. Sabun, Antep fıstığı, Nizip zeytini, mercimek, buğday, arpa ve bağcılık faaliyetleri üzerine kurulu çeşitli sanayi kuruluşları ilçeyi ekonomik yönden canlı tutmaktadır. Özellikle zeytinyağı üretimi yaygındır.

Nizip ilçesi, Gaziantep-Şanlıurfa yolu E-90 karayolu üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Gaziantep- Nusaybin demiryolu ilçemizden geçmektedir.

C. GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1255 ada 1 ve 30 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel, 343 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 78 parsel, 332 ada 12 parsel, 342 ada 7 parseli kapsayan yaklaşık 74.31 hektarlık alan 07.02.2025 tarihli ve 772735 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, "Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.



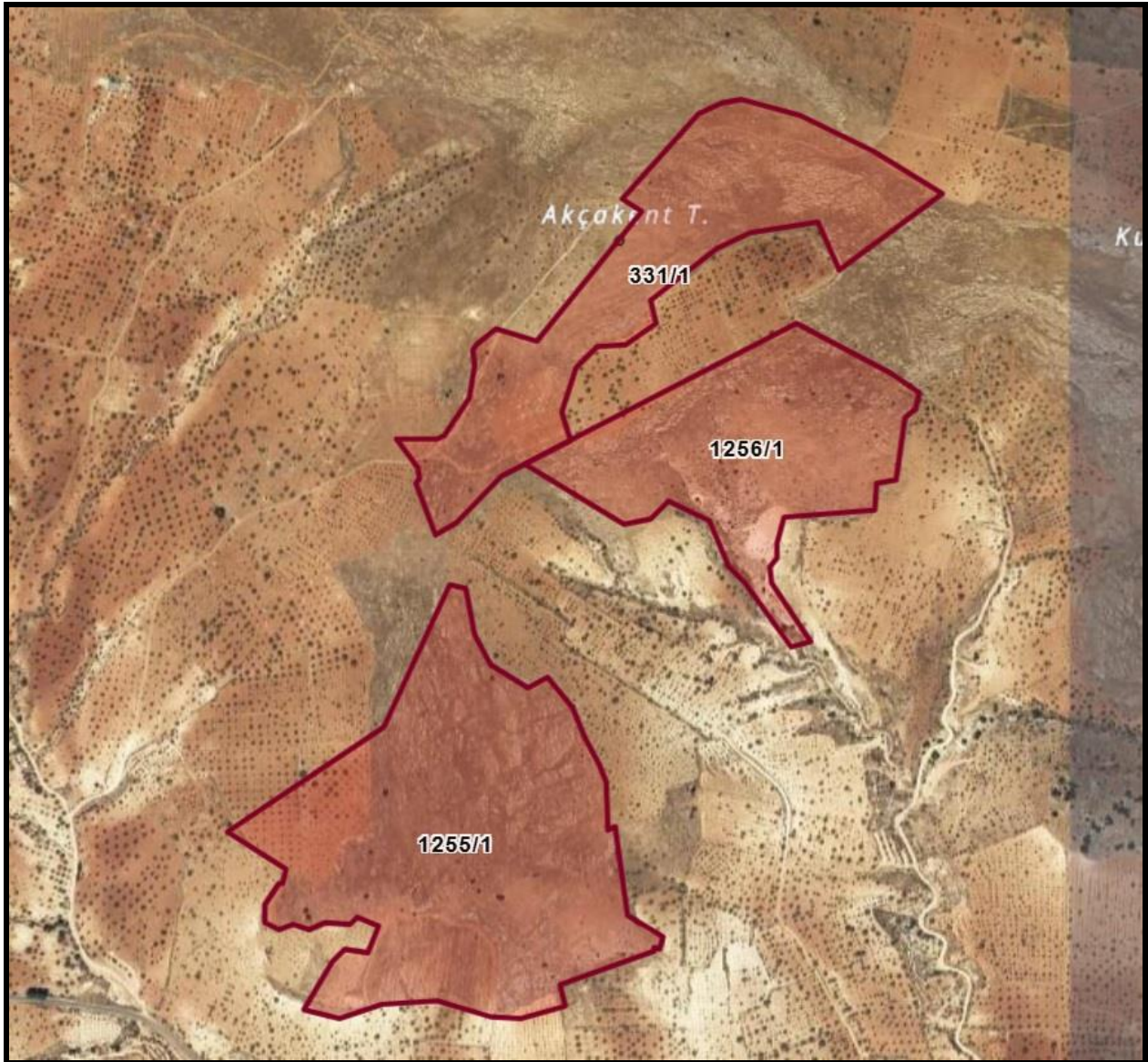
Şekil 7. 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi

D. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİT

1.1.MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, 1255 ada 1 ve 30 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel, 343 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 78 parsel, 332 ada 12 parsel, 342 ada 7 parsel üzerinde yaklaşık 74.31 hektar alan büyüklüğünde olan 1 nolu gecekonu önleme bölgesinin, Akçakent ve Karşıyaka mahallerinde bulunan 1255 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parseli kapsayan 25.07 hektar alan büyüklüğündeki kısmıdır.



Şekil 8. Planlama Alanı Ada/Parsel Durumu

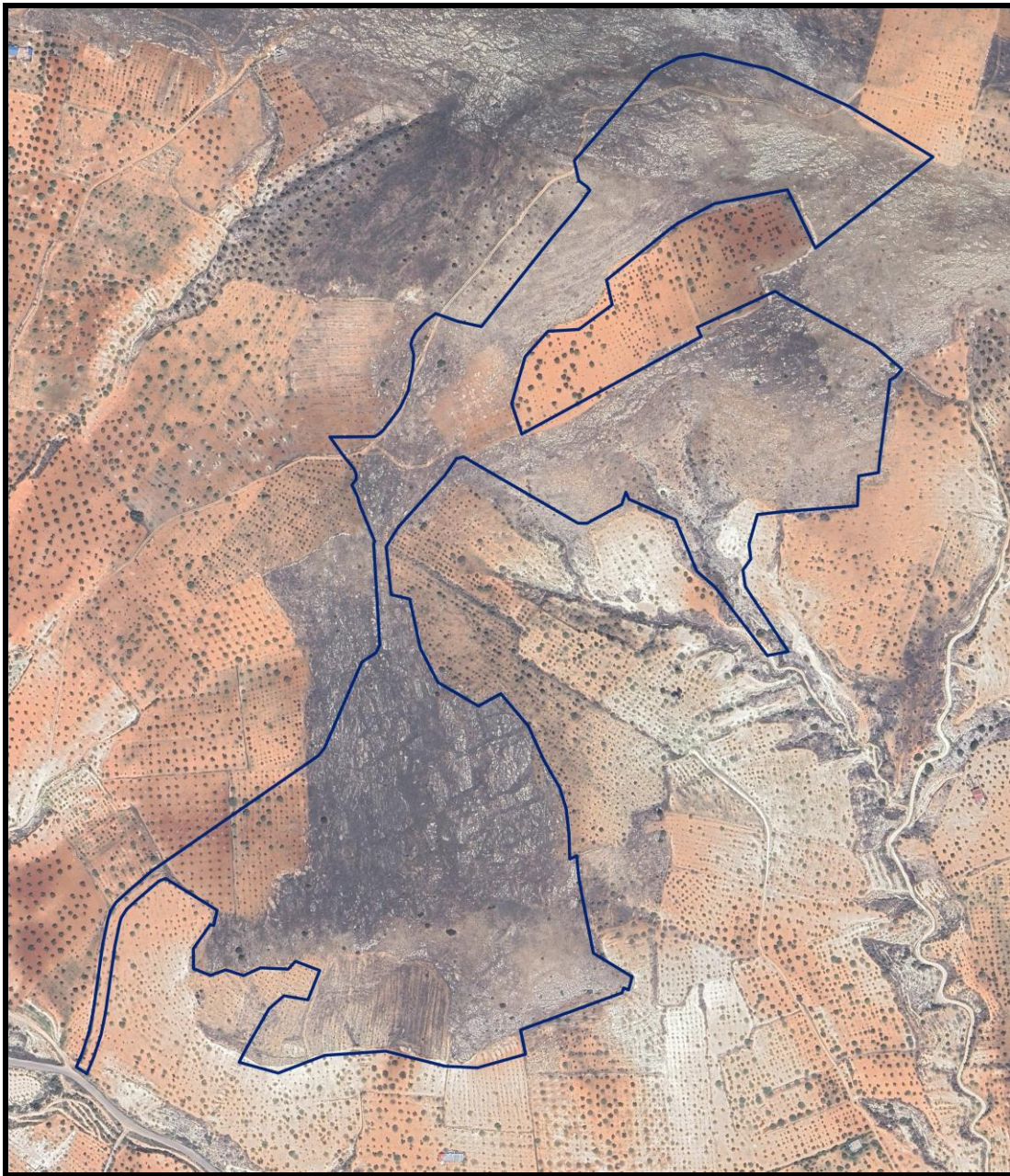
Planlama alanının bulunduğu; 1255 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel numaralı taşınmazların mülkiyeti tam hisse ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

Tablo 2. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	TAPU ALANI (M ²)
331/1	TOKİ	67462.35
1255/1	TOKİ	115041.35
1256/1	TOKİ	60643.07

1.2.ARAZİ YAPISI

Planlama alanı topoğrafik açıdan az eğimli bir yapıya sahiptir. Arazinin eğim durumu % 0-14.2 arasındadır. Alan içerisinde herhangi bir tarımsal faaliyet yapılmamaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanı Arazi Yapısı



1.3.JEOLOJİK ETÜT

Planlama alanına yönelik, 2 etap imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu yapılmıştır.

İlk etap mikrobölgeleme raporu, “Gaziantep ili Nizip İlçesi Karşıyaka Mahallesinde Yer Alan 1/1000 Ölçekli N39D25C2C, N39D25C2D, N39D25C3A, N39D25C3B ve 1/5000 Ölçekli N39D25C Nolu Paftalarda Sınırları Belirtilen 17.56 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 04.06.2024 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

- Önlemler Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Stabilite Sorunlu Alanlar
- Uygun olmayan alanlar 2.3 (UOA-2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler

Önlemler Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Stabilite Sorunlu Alanlar;

İnceleme alanlarının jeolojisini, Üst Eosen-Alt Oligosen yaşlı Gaziantep Formasyonu (Tmga) ait beyazımsı, sarı kahve renkli orta-yüksek dayanımlı az-orta ayrıışmış kırıklı çatlaklı kireçtaşı kaya birimi oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-35 arasında değişmektedir. Gaziantep Formasyonu (Tmga) ait kireçtaşı kaya birimler, RQD’ye göre “Çok Zayıf/Zayıf/Orta Kaliteli” kayaç, nokta yüklemeye göre “Orta/Yüksek Dayanımlı” kayaç, tek eksenli basınç dayanımına göre “Düşük/Orta Dayanımlı” kayaç grubundadır. Topoğrafyanın kırıklı bir yapıda olması, kaya birimlerinin tutturulmamış özellikte ve alanda ondüleli yapılar mevcuttur. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kaanatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir. Eğimin %0-10 arası yerlerde bütünlüğün korunması için ÖA-2.3’e dahil edilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

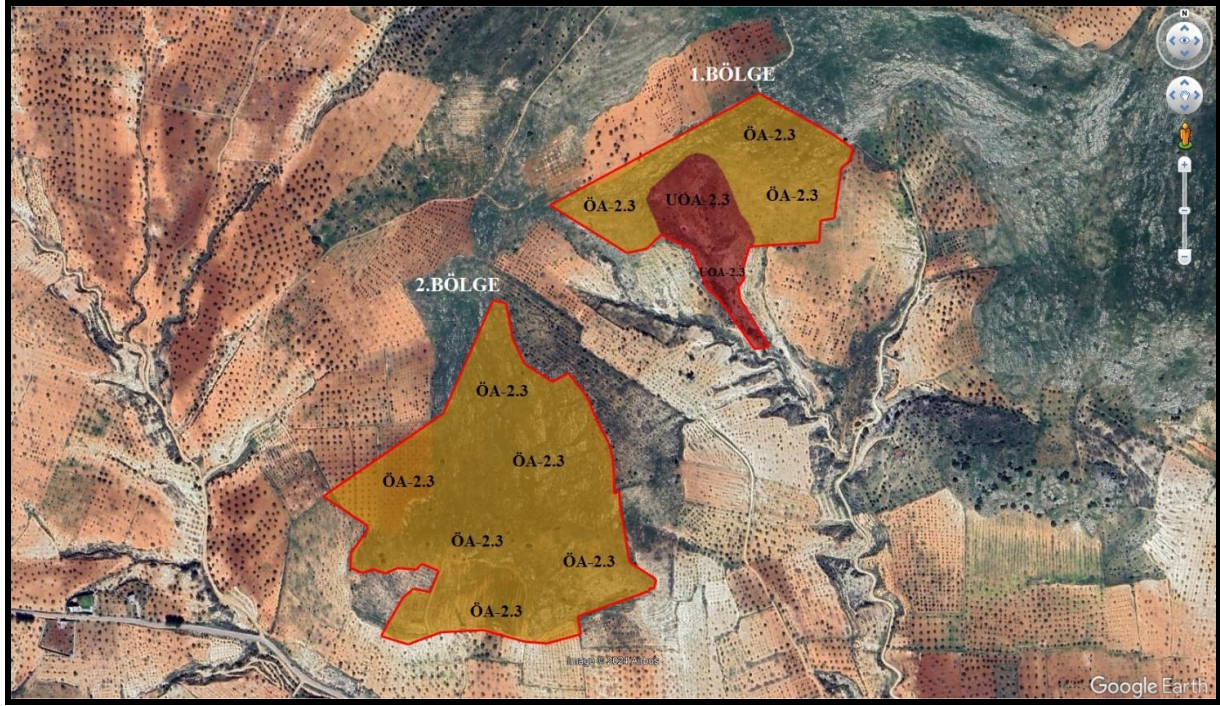


- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Uygun olmayan alanlar 2.3 (UOA-2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler;

İnceleme alanlarının jeolojisini, Üst Eosen-Alt Oligosen yaşlı Gaziantep Formasyonu (Tmga) ait beyazımsı, sarı kahve renkli orta-yüksek dayanımlı az-orta ayrıışmış kırıklı çatlaklı kireçtaşı kaya birimi oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %35-50 arasında değişmektedir. İnceleme alanında eğim değerlerinin fazla olması, ondüleli yapıların mevcudiyeti, kayaların bol kırıklı-çatlaklı olması, askıda/gömülü/yarı gömülü kaya bloklarının düşme riski olması nedeniyle

bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında UOA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.



Şekil 10. 1. Etap Yerleşime Uygunluk Haritası

Planlama alanı kapsayan, “Gaziantep ili Nizip İlçesi Karşıyaka-Akçakent Mahalleleri İçerisinde Yer Alan 53.56 ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” 10.02.2025 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

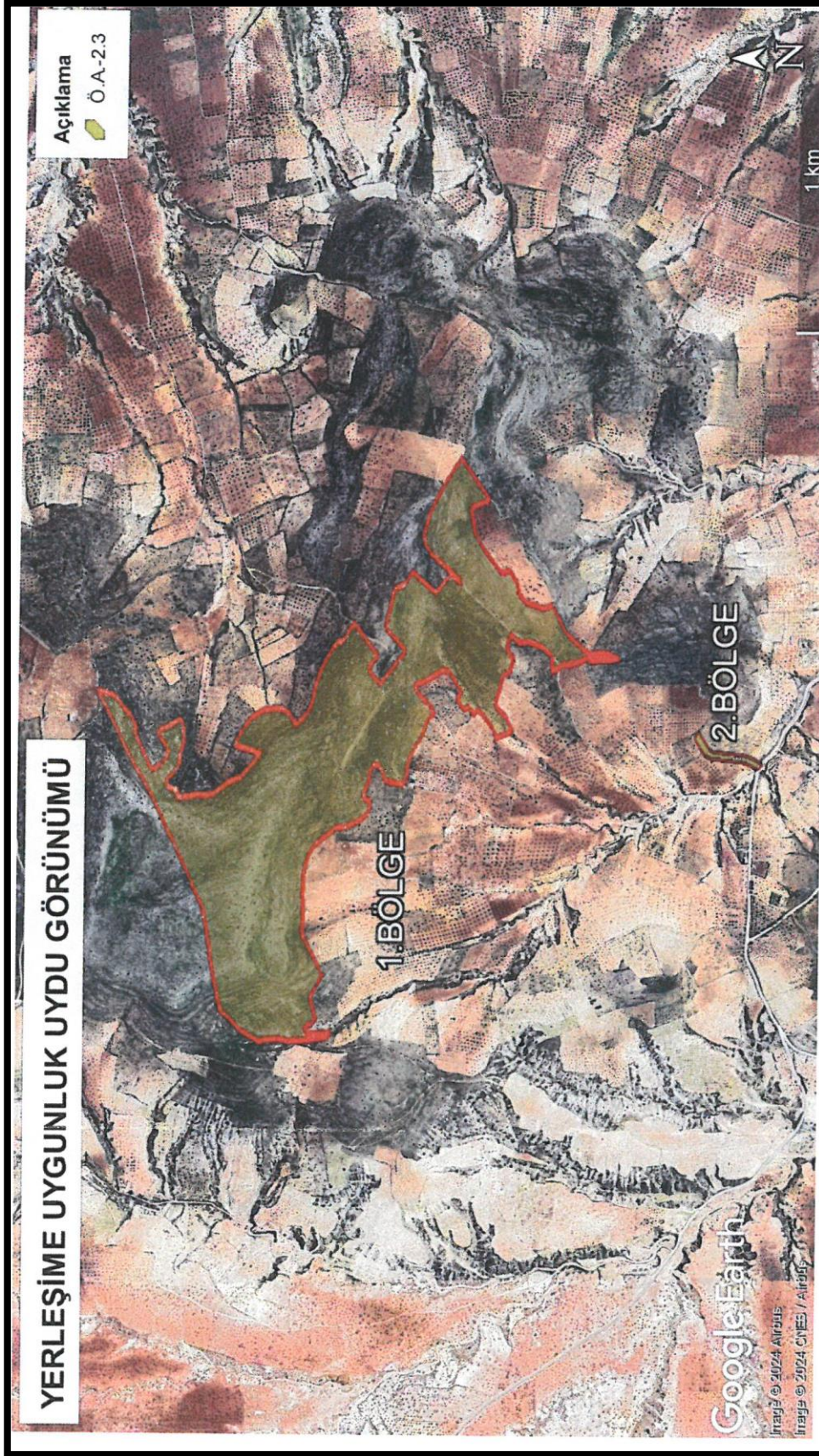
- **Önemli Alanlar-2.3 (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Stabilite Sorunlu Alanlar;**

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyebilecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği saplanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanını etkileyebilecek çökme-tasman-tsunami v.b. mühendislik problemleri bulunmamaktadır. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalarında herhangi bir karstik boşluk gözlemlenmemiştir. Ancak inceleme alanında yapılacak olan parsel bazlı zemin ve temel etüt çalışmalarında karstlaşma konusu detaylı bir şekilde incelenmelidir.
- Yol, altyapı, üstyapı, kanalizasyon, boru hattı vb. sistemlerin depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



Şekil 11. 2. Etap Yerleşime Uygunluk Haritası



1.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından planlama alanına yönelik, 03.05.2023 tarihli ve 413592 sayılı yazısı ile Gaziantep İli Nizip İlçesi Karşıyaka Mahallesi İmar Planlarına Esas Kurum talep edilerek toplanan kurum görüşleri ile, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından planlama alanına yönelik, 05.06.2024 tarihli ve 626857 sayılı yazısı ile Gaziantep İli Nizip İlçesi ve Akçakent Mahallelerinde İmar Planlarına Esas Kurum talep edilerek toplanan kurum görüşleri incelendiğinde tüm kurum görüşlerinin olumlu veya şartlı olarak olumlu görüş bildirdiği görülmektedir.

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazıları rapor ekinde ve cd içerisinde verilmiştir.

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	Gaziantep Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü	10.06.2024/ 104120460 08.05.2023/ 75821675	“..Akçakent mahallesi imar planlarının yapılacağı taşınmazlar ile ilgili müdürlüğümüzce bölgedeki yerleşim planına göre eğitim alanı olarak planlama yapıldığından yerleşim planına göre yatırım programına alınacaktır.” “..Karşıyaka mahallesinde yer alan 1255 ada 1 parsel ve 1256 ada 1 parselde bulunan taşınmazlar ve yakın çevresinde herhangi bir planlama çalışmamız bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtmiştir.
2	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı	01.07.2024/ 80571 05.05.2023/ 53787	“...Bu kapsamda yapılan inceleme neticesinde talebe konu İlgi (a) yazınızda belirtilen alanın Bingöl Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde konik yüzeyde kaldığı tespit edilmiş olup, bu ve müteakip süreçteki benzer projelere ilişkin, Genel Müdürlüğümüzce aksi belirtilmediği takdirde, kamu kaynaklarının etkin ve



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			<p>verimli kullanılmasını teminen Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (f) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini arz ederim..”</p> <p>“..Kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen Genel Müdürlüğümüze görüş sorulmadan söz konusu imar planlarına İlgi (d), İlgi (e), İlgi (f) ve bir örneği Ek'te yer alan İlgi (g) yazılarımız kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtmiştir.</p>
3	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü	02.07.2024/ 1565855 05.05.2023/ 1164163	<p>“..Akçakent mahallesinde sınırları içerisinde Karayolu Ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir.”</p> <p>“..Karşıyaka Mahallesi, 1255 ada 1 parsel ve 1256 ada 1 parsel numaralı taşınmazlarda karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.</p>
4	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	07.06.2024/ 2938596 1005.2023/ 2740698	<p>“.. Akçakent Mahallesi içindeki alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır..”</p> <p>“..Karşıyaka mahallesi sınırları belirtilen söz konusu planlama alanları dâhilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis</p>



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
5	T.C. Gaziantep Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	07.06.2024/ 5254703 17.05.2023/ 3795309	<p>“..Akçakent Mahallesinde yapılacak imar planı çalışmasına konu taşınmazların Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemesi sonucunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na göre turizme ait yerlerden olmadığı tespit edilmiştir.”</p> <p>“..Karşıyaka Mahallesi'nde bulunan 1255 ada 1 parsel ve 1256 ada 1 parselde herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı uzman raporunda belirtilmektedir. Bu nedenle söz konusu planlama çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.</p> <p>Ancak yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler esnasında 2863 sayılı yasanın 4. Maddesinde yer alan "Haber verme zorunluğu" hükmü gereğince aynı yasanın 6. Maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan buluntu veya kalıntıya rastlanması halinde çalışmaların ivedilikle durdurularak bunu en geç 3 (üç) gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesinin zorunlu olduğu, bildirmeyen ilgili tüzel ve özel kişiler hakkında 2863 sayılı kanunun 9. Maddesi kapsamında işlem yapılacağı hususunda;”</p> <p>Şeklinde görüş belirtmiştir.</p>



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



6	T.C. Gaizantep Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	07.06.2024/ 5853004	“..Akçakent Mahallesiinde ilişkin İlgide kayıtlı yazıya istinaden belirtilen güzergah üzerindeki çalışma ile ilgili olarak Müdürlüğümüzün konu ile ilgili herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
7	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	07.06.2024/ 14611560 23.05.2023/ 99446739	“..Akçakent Mahallesiinde planlama çalışması yürütülecek saha sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.” “..Karşıyaka Mahallesi'nde planlama çalışmalarının yürütüleceği taşınmaz sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
8	T.C. Gaizantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	07.08.2024/ 1027828 26.05.2023/ 579824	“..Akçakent Mahallesiinde yer alan/alanlarda İdarenizce planlama çalışmalarına başlanacağı herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı tespit edilmiştir.” “..Karşıyaka Mahallesiinde yer alan/alanlarda İdarenizce planlama çalışmalarına başlanacağı herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı ve proje çalışması bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
9	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt	10.06.2024/ 439748	“..Akçakent Mahallesiinde bulunan parsellerde NATO akaryakıt boru hattı ve



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



	İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı		tesisleri bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
10	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak ve Bölge Başkanlığı	11.06.2024/ 3632584 10.05.2023/ 2359161	“..Akçakent mahallesi içerisinde imar planı yapılacak alanda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri ysak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir. “.. Karşıyaka mahallesi içerisinde imar planı yapılacak alanda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri ysak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
11	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	11.06.2024/ 2513315 10.05.2023/ 1836964	“..Akçakent Mahallesinde belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” “..Karşıyaka Mahallelerinde belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konu su



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
12	T.C. Gaziantep Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	11.06.2024/ 9735659	“..Akçakent Mahallesinde yer alan alan / alanlarda yapacağınız planlama çalışmalarınızın, üst ölçekli planlar, 3194 sayılı imar kanunu, mekansal planlar yapım yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatı hükümleri doğrultusunda yapılması hususunda..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
13	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü	11.07.2024/ 4800138 02.06.2023/ 3478410	“..Akçakent Mahallesinde yer alan sahada yapılacak olan planlama çalışmaları hususunda; sahanın içerisinde başlayan ve kuzey batısında sınırından geçen kuru derelerin taşkın riskine karşı gerekli tedbirlerin alınması şartı ile, Bölge Müdürlüğümüzün Projeleri yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” “..Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan alanlarda planlama çalışmaları yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
14	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı	12.06.2024/ 2024278648 05.05.2023/ 2023209914	“..Akçakent Mahallesinde yer alan 46,11 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.”



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			“..Karşıyaka Mahallesinde yer alan e 17.55 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
15	T.C. Gaziantep Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	13.06.2024/ 246517097	“..Akçakent mahallesinde ileriye yönelik planlamalarda birinci basamak sağlık hizmeti sunum kalitesini arttırmak adına en az 3000 m2 1.basamak sağlık tesis alanları ayrılması hususunda;..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
16	T.C. Gaziantep Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	17.04.2024/ 13930631	“..Gaziantep İli, Nizip İlçesi, Karşıyaka, Akçakent Mahalleleri içerisinde yer alan 1,5726 hektarı kuru dikili tarım arazisi (KDT) ve 23,7622 hektarı kuru marjinal tarım arazisi (KTA) olmak üzere toplam 25,3348 hektar olan muhtelif parseller de idarenizce "İlk Evim Arsa Projesi" yapmak üzere tarım dışı amaçlı kullanım talebi 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilmiş olup Bakanlık Makamının 28.03.2024 tarih ve 13646469 sayılı olurları ile uygun görülmüştür...” Şeklinde görüş belirtmiştir.
17	T.C. Orman Genel Müdürlüğü	19.07.2024/ 12441910	“.. Akçakent Mahallesinde yer alan ve ilgi yazınız ekinde iletilen alanda planlama



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



	Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Gaziantep Orman İşletme Müdürlüğü	10.05.2023/ 8066041	yapılacak olan taşınmazlar 6831 Sayılı Orman Kanununa göre orman olmayıp, aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki yerlerden değildir. İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur...” “..Karşıyaka Mahallesinde yer alan ve ilgi yazınız ekinde iletilen alanda planlama yapılacak olan taşınmazlar 6831 Sayılı Orman Kanununa göre orman olmayıp, aynı kanunun 2/B maddesi kapsamındaki yerlerden değildir. İmar Planı çalışması yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
18	T.C. Gaziantep Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	21.01.2025/ 1218820	“..Akçakent ve Karşıyaka Mahallelerinde yer alan alanlarda herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı'nın bulunmadığı görülmüş olup Kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
19	T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	24.06.2024/ 1979112 23.05.2023/ 1165397	“..Akçakent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır..” “..Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır ..” Şeklinde görüş belirtmiştir.



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



20	Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı	25.06.2024/ 58347 11.05.2023/ 44304	<p>“..Akçakent Mahallesinde yer alan alan/alanlar Gaziantep Havalimanının yaklaşık 12NM kuzeydoğusunda da yer aldığı tespit edilen söz konusu imar planının, yapılaşmanın en üst noktasının (çatı, baca vb. dahil) arazi seviyesinden yüksekliğinin azami 30 metre olacak şekilde planlanması şartıyla Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. Söz konusu sahada arazi zemin seviyesinden itibaren 30 metreyi aşacak planlama yapılması halinde, bahse konu bölgenin köşe koordinatlarının (WGS84 Formatında) işlendiği .KMZ Uzantılı Google Earth görüntü dosyası ile yapılaşmanın ortalama deniz seviyesine göre yükseklik bilgilerinin gönderilerek Kuruluşumuzdan tekrar görüş alınması gerekmektedir..”</p> <p>“..Karşıyaka Mahallesi imar planlamasına ilişkin Havalimanı için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir..” Şeklinde görüş belirtmiştir.</p>
21	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler	26.07.2024/ 5456483	<p>“..Akçakent Mahallesinde herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu</p>



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



	Genel Müdürlüğü Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	18.05.2023/ 3798663	nedence imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” “..Karşıyaka Mahaltesinde herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu nedenle imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
22	T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Tcdd 6. Bölge Müdürlüğü (Adana) Emlak Servis Müdürlüğü	30.07.2024/ 961839 16.05.2023/ 532234	“... Akçakent ve Karşıyaka Mahalleleri sınırları içerisinde imar planlama alanında bugün itibariyle Teşekkülümüz tarafından yürütülen herhangi bir projemiz bulunmamaktadır. Ancak bahse konu çalışmalarınızla etkileşime girmesi halinde; -Teşekkülümüze ait mevcut demiryolu hattı ve mülkiyet arazisinin korunması ve Teşekkülümüz kullanımına ayrılması, -Demiryolu seyrüsefer emniyeti/can ve mal güvenliği için demiryolu geçiş koridorunun imar yolu, karayolu ve yaya yolu ile kesiştiği noktaların alt veya üst geçit olarak planlaması: demiryolu geçiş koridorunun her iki tarafında imar mevzuatı uyarınca inşaat çekme mesafesinin bırakılması; demiryolu kenarında bulunan yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 20.07.2006 kabul tarihli TS12820 sayılı ve 13.11.2014 kabul tarihli TS11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğleri ile 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			<p>en yakın demiryolu hattı mihverine (eksen) hacimlerine göre örtülü tanklar ve yer altı tankları için asgari 10 m.(yer altı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet valfinden itibaren ölçülür.), yerüstü tankları için ise asgari 15 m. emniyet mesafesi bırakılması gerekmektedir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.</p>
23	<p>T.C. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Gaski Genel Müdürlüğü Etüd - Plan ve Uluslararası İlişkiler Dairesi Başkanlığı</p>	<p>29.07.2024/ 5051</p>	<p>“..Akçakent Mahallesinde yer alan adaparsellerde Daire Başkanlığımızca yapılan ve/veya yapılması planlanan herhangi bir altyapı projesi bulunmamaktadır..”</p> <p>“..Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde Planı çalışmalarında;</p> <ul style="list-style-type: none">• Kurum görüşü istenilen alan içerisinde kalan derelerin sağında ve solunda 15 m olacak şekilde taşkın koruma bandının (Yeşil Alan) oluşturulması,• Bölgenin topoğrafik yapısı nedeniyle Park ve Yeşil Alanlarda geçen atıksu ve yağmursuyu hatlarının bakımı, onarımı ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için güzergah boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (minimum 5 m) servis yollarının oluşturulması,• İmar Planlarında oluşturulacak yolların kırmızı kotları belirlenirken, yüzeysel yağmursuyu akışını sağlayacak şekilde arazinin topoğrafyasına uygun olarak oluşturulması,



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



		<ul style="list-style-type: none">• 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu Başbakanlık Genelgesi hükümlerine riayet edilmesi,• Küçük vadi tabanlarında (Doğal arazi topoğrafyasına göre yüzeysel suların toplanarak akışa geçebileceği güzergahlar) en az 15 m genişliğinde yol veya yeşil alan bırakılması,• Söz konusu bölgelerde ve civarında mevcut altyapı, bağlantı yolları bulunmamaktadır. Bu nedenle toplu konut alanlarındaki içmesuyu temini ve atıksuyun uzaklaştırılarak arıtılması (atıksu paket arıtma vs.), mevcut sistemlere bağlantısı mümkün olmadığından, bu bölgelerde imar planı hazırlanırken bu hususların dikkate alınması ve altyapının mevcut sistemlerden bağımsız olarak tarafınızca yapılması gerekmektedir. Son yıllarda yağın zamansız ve aşırı yağışlar, felaketlerle sonuçlanan taşkın ve su baskınlarına sebep olmaktadır. Bu nedenle imar planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak 23.06.2017 tarihli 30105 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkındaki Yönetmelik dikkate alınarak hazırlanması, imar sınırı ve yollarının yağmursularını en yakın dereye deşarjını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi, yol ve kavşaklarda yağmursuyu birikmesine sebep olacak çanaklar oluşturulmaması, yağmursularının mümkün mertebe
--	--	---



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			yüzeysel akışla uzaklaştırılmasını sağlayacak şekilde planlama yapılması hususunda..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
24	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	10.05.2023/ 6378698	“..Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu Gaziantep İli, Nizip İlçesi, bulunan, ilgi yazı ekinde iletilen sınır ve yakın çevresine ilişkin Karşıyaka Mahallesinde olarak Toplu Konut İdaresince imar planı çalışması yapılmasında 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
25	T.C. Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	16.08.2023/ 265023 31.05.2023/ 168863	“..Akçakent Mahallesinde planlama çalışmalarına başlanacağı bahse konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında ağaçlandırılacak alan, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plansız alan olarak görülmektedir. 1/25000 ölçekli nazım imar planına ilişkin kroki yazımız ekinde gönderilmekte olup söz konusu alanda herhangi bir projemiz bulunmamak ile birlikte bahse konu alan mevcut kentsel doku, altyapı ve üstyapı ile



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



			<p>teknik hizmet alanlarına uzak konumdadır. Söz konusu alanda planlama çalışması yapılması durumunda tüm altyapı ve üstyapı ile teknik hizmet çalışmalarının tarafınızca yapılması ve kendi içinde çözülmesi gerekmektedir.”</p> <p>“..Karşıyaka Mahallesi’nde planlama çalışmalarına başlanacağı bahse konu alanın büyük bir kısmı 1/25000 ölçekli nazım imar planında ağaçlandırılacak alan kullanım kararında kaldığı ve kısmen ise tarım alanı içerisinde olduğu görülmektedir. 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise plansız alan olarak görülmektedir. 1/25000 ölçekli nazım imar planına ilişkin kroki yazımız ekinde gönderilmekte olup söz konusu alanda herhangi bir projemiz bulunmamak ile birlikte bahse konu alan mevcut kentsel doku, altyapı ve üstyapı ile teknik hizmet alanlarına uzak konumdadır. Söz konusu alanda planlama çalışması yapılması durumunda tüm altyapı ve üstyapı ile teknik hizmet çalışmalarının tarafınızca yapılması ve kendi içinde çözülmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.</p>
26	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü TEDAŞ 17.	1463438	“..işletme sorumluluğu devredilen Toroslar Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, Gaziantep İli, Nizip İlçesi, Akçakent Mahallesinde belirtilen alan içerisinde



Bölge (Adana)	Müdürlüğü		Şirketimiz kullanımında olan herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda ilgili alanda çalışma yapılırken herhangi bir tesis ve /veya hakkımızın tespit edilmesi halinde mevcut tesis ve haklarımızın korunması ve ilgili güzergah için gerekli kurum ve görüşlerinin de alınması kaydı ile Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. “Şeklinde görüş belirtmiştir.
------------------	-----------	--	---

1.5.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı için ilgili kurumlardan alınan görüşler neticesinde herhangi bir sit alanı, sulak alan, milli park, doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve özel çevre koruma bölgesi bulunmamaktadır.

1.6.EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında; planlamayı yönlendiren gerek kurum görüşleri gerekse de altlık oluşturan veriler neticesinde eşik olabilecek bir durum söz konusu değildir.

2. MERİ PLAN DURUMU

2.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.2.1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

2.3.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Karşıyaka Mahallesi'nde yer alan alanın büyük bir kısmı ağaçlandırılacak alan kullanım kararında kaldığı ve kısmen ise tarım alanı içerisinde planlandığı; Akçakent Mahallesinde yer alan kısmının ise, ağaçlandırılacak alan olarak planlandığı görülmektedir.



Şekil 12. 1/25.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

3. PLAN KARARLARI

Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1255 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel, 343 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 78 parsel, 332 ada 12 parsel, 342 ada 7 parseli kapsayan yaklaşık 74.31 hektarlık alan 07.02.2025 tarihli ve 772735 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanın, Karşıyaka ve Akçakent mahallerinde bulunan 331 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel ve 1255 ada 1 parseli kapsamakta olan yaklaşık 25.07 hektar büyüklüğündedir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Bu amaçlar doğrultusunda 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



3.1.GENEL KARARLAR

Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 1255 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel, 331 ada 1 parsel, 343 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 78 parsel, 332 ada 12 parsel, 342 ada 7 parseli kapsayan yaklaşık 74.31 hektarlık alan 07.02.2025 tarihli ve 772735 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile, “Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi” olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı, gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alanın, Karşıyaka ve Akçakent mahallerinde bulunan 331 ada 1 parsel, 1256 ada 1 parsel ve 1255 ada 1 parseli kapsamakta olan yaklaşık 25.07 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri fiziksel analizler ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup bu kapsamda Nazım İmar Planı değişikliği olarak;

- Konut Alanları ile gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla çeşitli donatılar önerilmiştir.
- Alanın ihtiyacı olan ulaşım bağlantıları, ilgili kurumların görüşleri ile yakın çevresi plan kararları başta olmak üzere arazi yapısına bağlı etmenler göz önüne alınarak kurgulanmıştır.

3.2.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanındaki nüfus ve yoğunluk kararları, alanın çalışma ve yerleşim yerlerine olan uzaklığı, yaşayacakların sosyo-ekonomik yapısı ve mevcut arazi stokuna göre verilmiştir.

Nazım imar planı teklifinde bütün planlama alanını kapsayacak şekilde, yapılması planlanan konut alanları ile donatıların (yol ve ticaret alanları hesap dışı bırakılmıştır) toplam alanı hesaplanarak brüt yoğunluk kararları verilmiştir.

Planlama Alanı yoğunluk bölgesi olarak, Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı ve Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu kararlara göre aşağıdaki yoğunluk tablosu oluşturulmuştur.



GAZİANTEP İLİ NİZİP İLÇESİ AKÇAKENT- KARŞIYAKA MAHALLESİ
1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Tablo 3: Öneri İmar Planı Müstakil Gelişme Konut Alanı Nüfusu

BÖLGE	NİTELİK	ALAN (ha)	MPYY YOĞUNLUK (k/ha)	YOĞUNLUK KABULU (k/ha)	PLAN NÜFUSU
1	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	21.63	Düşük 50-120	100*	2163
2	YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	2.04	Yüksek 251-400	370*	754

➤ Plan nüfusunun hesaplanması;

Müşterek konut alanlarında;

- Konut alanları toplam **2.04** ha
- Ortalama yoğunluk **370** k/ha
- “Plan nüfusu(**2.04** x 370 k/ha) **754** kişidir.

Müstakil konut alanlarında;

- Konut ve donatı alanları toplam **21.63** ha
- Ortalama yoğunluk **100** k/ha
- “Plan nüfusu(**21.63** x 100 k/ha) **2163** kişidir.

Planlama alanında toplam **2917** kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

(Tablodaki alan hesabı plan üzerinden hesaplanmıştır. Yol ve ticaret alanları hesaba dahil edilmemiştir.)



3.3.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcut durumda planlı olan alanda İlk Evim Arsa Projesi kapsamında, konut, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondu önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde yapılan plan ile; konut alanları planlanmış ve bu konut alanlarına hizmet sağlama amacıyla donatılar önerilmiştir. Alana ve bölgeye hizmet edecek 12 metrelik taşıt yolları ile ulaşım sistemi çözümlenmiştir.

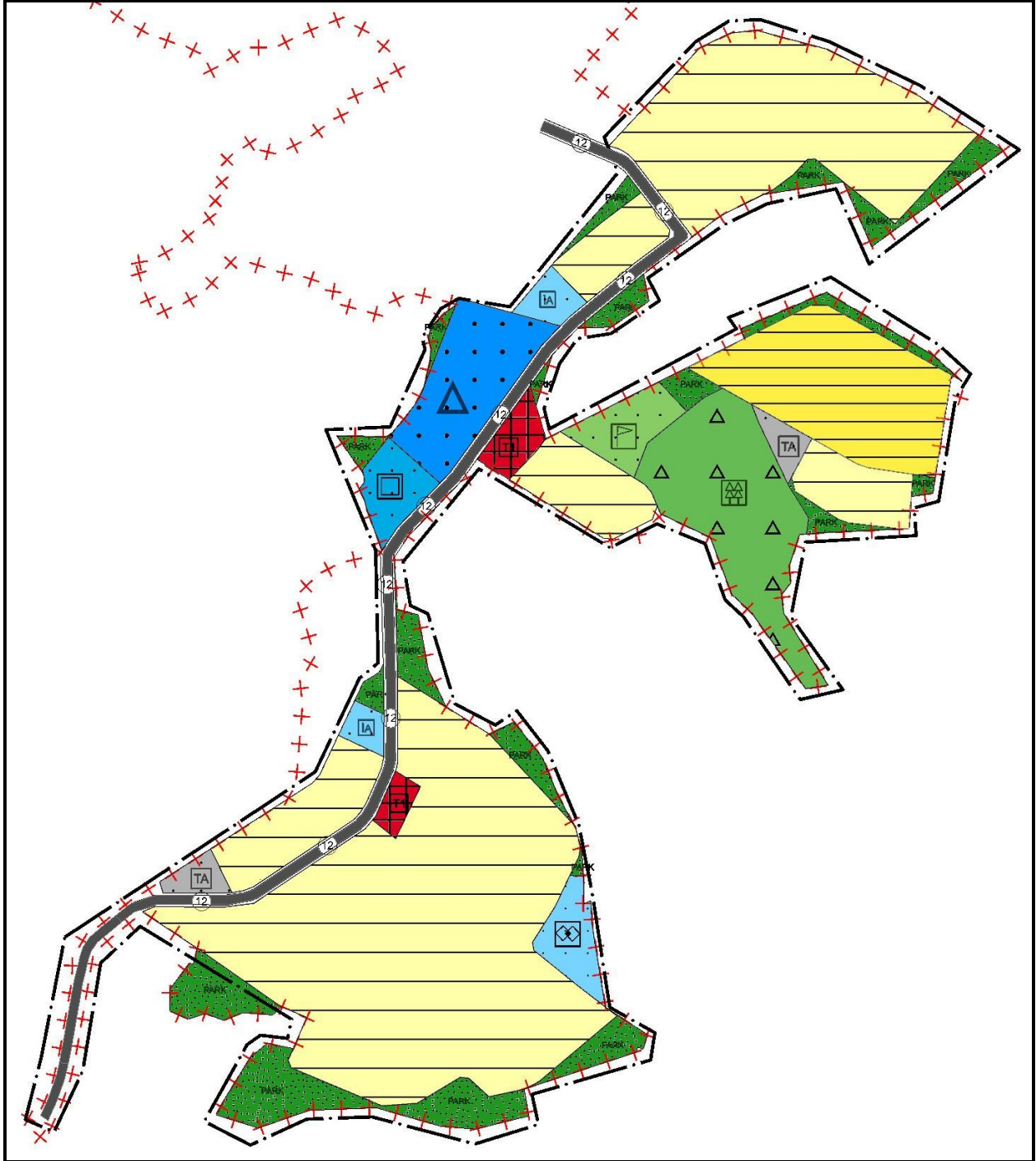
Gaziantep ili, Nizip ilçesi, Akçakent- Karşıyaka Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımı aşağıda (Tablo 6'da) verilmiştir.

Tablo 4: Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılım Tablosu

KULLANIM	ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN M ²	ORAN (%)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	134773.86	53.78%
YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	20465.83	8.17%
EĞİTİM ALANI	11197.56	4.47%
PARK VE YEŞİL ALAN	29494.50	11.77%
SAĞLIK TESİS ALANI	3702.51	1.48%
SOSYAL TESİS ALANI	3846.16	1.53%
İBADET ALANI	3171.58	1.27%
TİCARET ALANI	3777.47	1.51%
SEMT SPOR ALANI	4293.71	1.71%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	19063.41	7.61%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2992.01	1.19%
YOL ALANI	13811.89	5.51%
TOPLAM	250590.48	100.00%

Nazım İmar Planı Değişikliğinin alan dağılımına bakıldığında planlama alanında; en fazla Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut alanları yer kaplamakta olup, onu Park ve Yeşil Alan izlemektedir.

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile, konutsuz vatandaşlara yönelik müstakil konut alanları tasarlanmış olup; donatı olarak, Park ve Yeşil Alan, Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Sağlık Tesis Alanı, İbadet Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Semt Spor Alanı, Ticaret Alanı ve Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır.



Şekil 14. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği