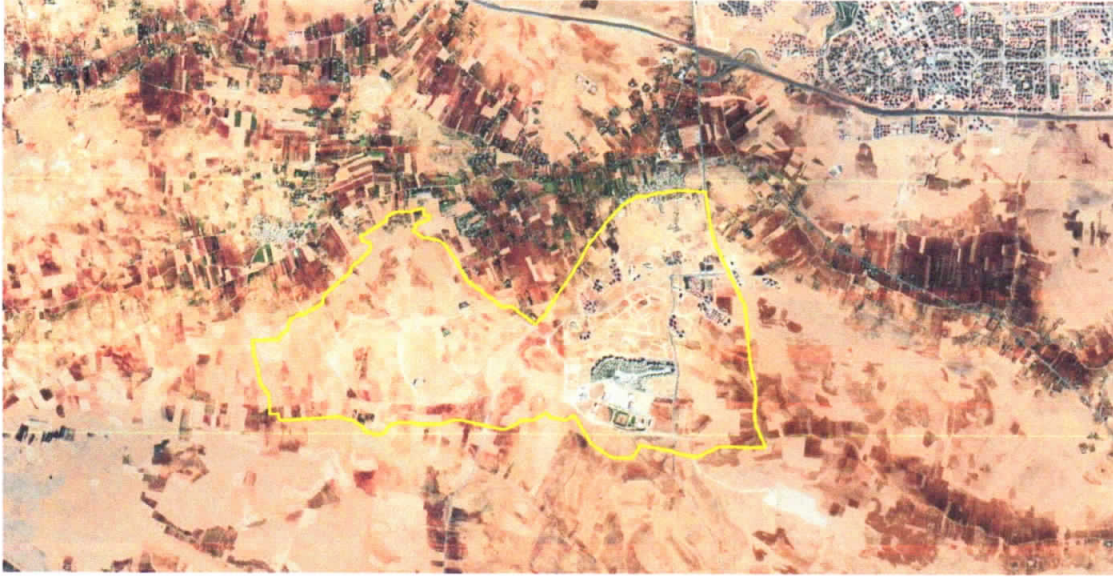


**KIZILHİSAR – SERİNCE TOPLU KONUT ALANI YEŞİL
BALKON KONSEPTİ PLAN NOTLARI VE OTOPARK ALANI**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

KONUM

Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi' nde yer alan Kızılhisar – Serince Toplu Konut Alanı kent merkezinin güney batısında yer almakta ve kent merkezine yaklaşık 10 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu



Şekil 2: Hastane Alanı Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Büyükşehir belediyesi Kızılhisar- Serince Toplu Konut Alanında planlama çalışmaları 1990' lı yıllara dayanmaktadır. Yaklaşık 1200 hektar alana sahip olan bölge kent merkezinin güneybatısında ve gelişme alanı

do con collare metallico.



Sekil 2: Operatif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

E.K

EK PLAN NOTLARI

1.YEŞİL BALKON KONSEPTİ

- a). Yeşil balkon konsepti; Binalarda yeşil alan kullanımını artırmak ve plan notlarında belirtilen emsal 1.00 ve üzerindeki konut ve konut+ ticaret (tick) alanlarında bölgeye peyzaj etmenleri kazandırmak amacıyla bağımsız bölümlere bağlı bahçe/balkon düzenlemelerini kapsamaktadır. Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut ve konut+ticari alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent silueti için önemli bir konumda bulunan planlama alanında kent silüetine peyzaj etmenler kazandırmak amacıyla müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı bahçe/balkon düzenlemelerini kapsamaktadır.
- i. Yeşil Balkon: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde yer alan müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
 - ii. Çatı Terası/Bahçesi: Son kat tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
 - iii. Zemin Kat Terası/Bahçesi: Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 0,5 m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
- b). Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konseptini oluşturmak için teraslı mimari çözümleme, gömme-çıkma balkonlar veya her ikisi beraber özgün mimari konseptler uygulanabilir.
- c). Yeşil Balkonlar için oluşturulacak çıkmalar, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara tabidir. Yeşil Balkonlar yapı yaklaşım mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılır.
- d). Yeşil Balkonlar; bağımsız bölümlere bağlı olarak veya müşterek alanlar olarak ya da her ikisi beraber kat planlarında çözümlenebilir.
- e). Yeşil Balkonlar, en az binanın toplam kat sayısının yarısı kadar ara katlarda (zemin ve çatı katı hariç) uygulanacaktır. Yeşil Balkonların dağılımı, belediyesince uygun görüldüğü şekli ile yaptırılacaktır. Yeşil Balkonlar, kat brüt alanının %12'sinden az ve %20'sinden fazla olamaz (Müşterek zemin kat ve çatı katı dahil değildir).
- f). Yeşil Balkonlar, bağımsız bölüme ait yapılması durumunda en az 2,5 metre genişliğinde ve minimum 12 m² büyüklüğünde olacaktır. Müşterek alan olarak yapılması durumunda en az 4 metre genişliğinde ve minimum 30 m² büyüklüğünde olacaktır.
- g). Yeşil Balkon kullanımlı konut alanlarında emsal alanı %20 artırılabilir. Kazanılan bu emsal alan yeşil balkon alanı olarak kullanılması zorunludur.
- h). Yeşil Balkonların cepheleri cam, pvc, çelik vb. malzemeler ile kapatılamaz. Yeşil Balkonların üstü açık olması durumunda pergole (gölgelek) yapılabilir.
- i). Yeşil Balkonlarda dört mevsime hitap eden bitki ve yeşilliklerin kullanılması zorunludur. Bitki ve yeşillikler, bina cephesinin silüetini oluşturacak şekilde balkonların cephelerinde bulundurulacaktır.

- j). Bina silueti ve kullanılacak cephe malzemesi, bitkilendirme ile beraber düşünülecektir. Bitkilendirme saksı vb.leri içerisinde ya da drenaj levhası kullanılması şartı ile 50 cm' e kadar toprak dolgu kullanılarak peyzaj çözümleri ile kat zemininden ayrıştırılarak yerleştirilecektir.
- k). Peyzaj mimari projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacaktır. Peyzaj projesine uygun peyzaj mobilyaları ve bitkilendirme tamamlanmadan iskân verilmeyecektir.
- l). Yeşil Balkonlar amacı dışında kullanılamaz. İlgili belediyesi; konsept amacı dışında kullanımı tespit etmek, tespit sonrası ruhsat iptali ve diğer idari işlemleri yapmakla yükümlüdür.

2. İmar planında birden fazla yola cepheli parsellerde ön cephe şartı plan ile belirtilmemiş ise ön cephenin belirlenmesine ilgili idare yetkilidir. Belirlenen bu ön cephelerde uygulama imar planında belirlenen bahçe mesafelerine uyulacak olup; ön cephedeki yollar ile kamusal alanlara komşu olan diğer bahçe mesafeleri en az 5.00 metre olarak uygulanacaktır.


Ebru KAHRAMAN
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı