

**ŞAHİNBEY İLÇESİ K.KIZILHİSAR - BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ
EKOLOJİK TABANLI UYGULAMA İMAR PLANI**

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

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

- 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU**

2.PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

- 2.1.DOĞAL YAPI**
- 2.2.JEOLOJİK YAPI**
- 2.3.İKLİM YAPISI**
- 2.4.NÜFUS**
- 2.5.TARİHSEL GELİŞİM**
- 2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ**

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- **1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI**
- **1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**
- **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

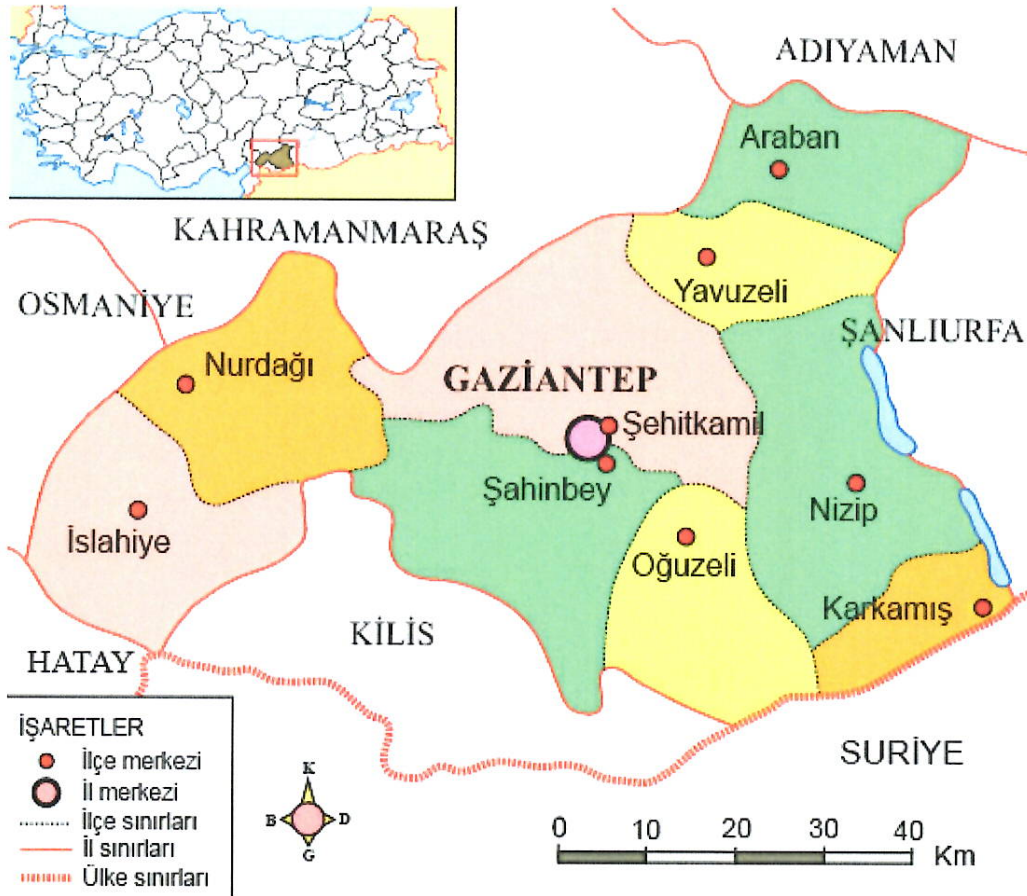
3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

3.4.PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Şahinbey İlçesi, kent merkezinin güneybatısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Şehitkamil, batısında Nurdağı, doğusunda Oğuzeli ilçeleri ve güneyinde Kilis kenti bulunmaktadır. Planlama alanı, Gaziantep kentinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 'Kentsel Yerleşik Alan' ve 'Kentsel Gelişme Alanı' ve 1/25.000 ölçekli Gaziantep Nazım İmar Planında çoğunluğu seyrek yoğunluklu konut alanı olmak üzere orta yoğunluklu konut alanının da yer aldığı gelişme konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.

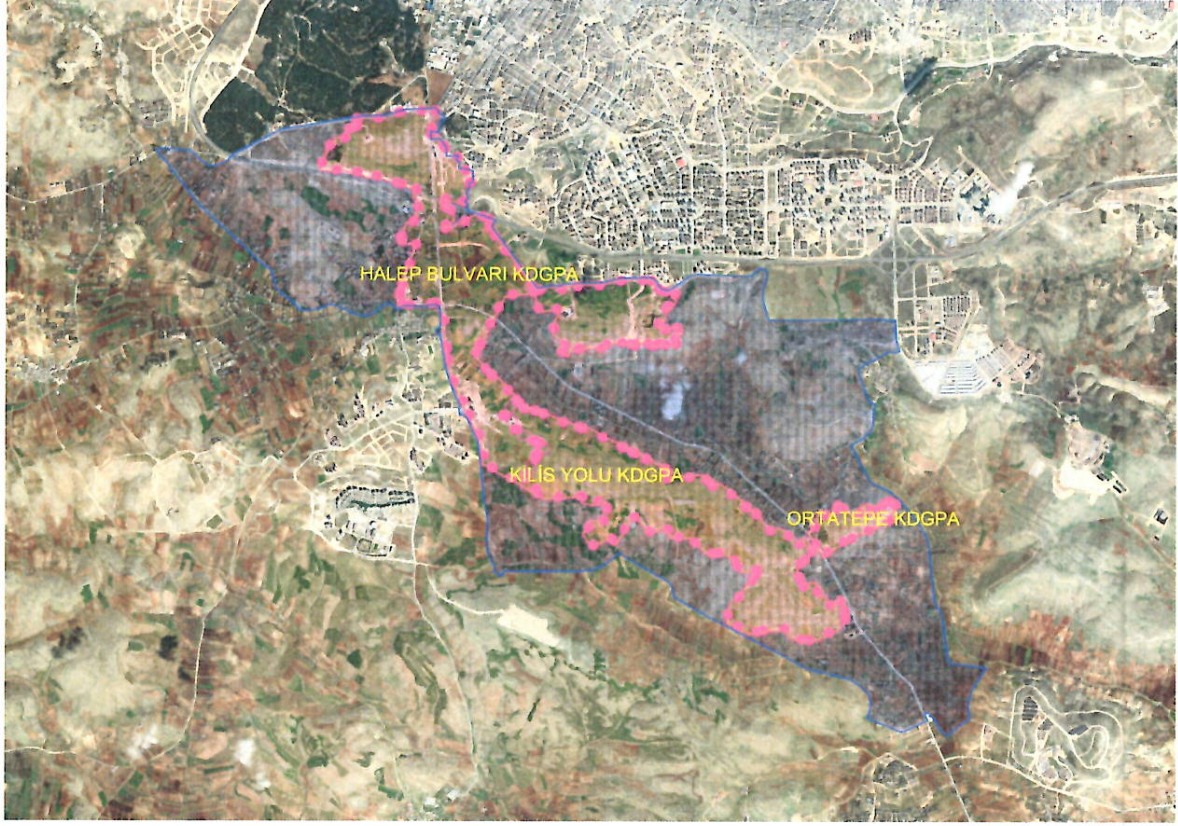


Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanını kapsayan Şahinbey İlçesi; 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. Ayrıca merkez ilçe olup, il merkezini teşkil etmektedir. 38° 38' batı ve 37° 32' doğu enlemleri, 36° 28' batı ve 38°, 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Denizden yüksekliği 850 m olup, birçok çanaklaşmış havza ve alçak tepeden oluşmuştur. Plato üzerinde vadiler ve karstik çukurlar oldukça yaygındır. Vadiler genellikle yerleşme bölgeleri durumundadır.

Planlama alanı; Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde, kuzeyde O-54 Çevre Yolu, güneyde Oğuzeli ilçe sınırının yer aldığı ve Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanların da yer aldığı yaklaşık 3000 hektarlık bölgeyi kapsamakta ve K.Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Şahinbey Kaymakamlığı ve Şahinbey Belediye Başkanlığı yetki alan sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca Gaziantep Büyükşehir yetki alanı içindedir.

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı O-54 Çevre Yolu' nun güneyinde yer almakta olup, Gaziantep-Kilis yolu üzerinde yer alan Halep Bulvarı alanda erişimi güçlendiren en önemli ulaşım akslarından biridir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 10 km' dir.

2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1. DOĞAL YAPI

Gaziantep ili Akdeniz Bölgesi'nden Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne geçiş alanında, ilk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ile Akdeniz arasında, kuzeye ve batıya giden yolların kavşak noktasında bulunmakta, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamı ve 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İlin toplam yüzölçümü 6745 km²'dir.

Şahinbey ilçesinde yer alan planlama alanının konumlandığı alan; yer yer alçak tepeler olmasına rağmen genel olarak eğimin çok yüksek olmadığı bir bölge olup; alanın çok az bir kısmı yapılaşmış durumdadır.

2.2.JEOLOJİK YAPI

Gaziantep kent merkezi 3. Ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı Gaziantep kentinin merkezinde yer aldığından kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda Gaziantep' in genel yapısına bakacak olursak; bölge Jeolojik durum olarak alüvyon ve neojenden oluşmuştur. Alüvyon, batıdan doğuya doğru akan Alleben Deresinin yatağı boyunca, dar bir alanda görülür. Kumlu çakıllı ve killi olan alüvyonun kalınlığı çok az olup genellikle 1 m'yi geçmemektedir. Neojen, miosen yaşlı kalker, marn ve kumtaşından oluşmuş olup, bölgede geniş bir alanı kaplar. Kalker, dokusal su içerir ve içinde su bulunduğu sürece yumuşak, kuruduğunda serttir.

2.3.İKLİM YAPISI

Planlama alanı genel olarak Gaziantep kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Gaziantep, Akdeniz ve karasal iklimin geçiş noktasındadır. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisindedir. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. İl en fazla yağışı kış ve ilkbahar aylarında alır. Özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hava oldukça sıcak; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise soğuktur. Ölçülen en yüksek sıcaklık 44°C, en düşük sıcaklık ise -17,5° C'dir.

2.4.NÜFUS

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Şahinbey, nüfus artış hızı Gaziantep geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 1980-2017 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, 2000' li yıllarda göçün de etkisiyle artışın katlanarak devam ettiği görülmektedir.

İlçe	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2015	2017
Şahinbey	32440	34334	421753	454859	538385	700056	870493	902424

2.5.TARİHSEL GELİŞİM

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük kentidir. Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisidir. Verimli ovaları içinde barındırdığından, İlk Çağ'dan günümüze yerleşime konu olmuştur. Arkeolojik ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Bölgede Kalkolitik, Tunç, Mitanni, Hitit, Asur, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu, Osmanlı dönemlerine ait buluntular elde edilmiştir.

Gaziantep'te ilk kent kuruluşunun kalenin bulunduğu tepede olduğu ve M.Ö. 4000 yıllarında burada yaşayanların bulunduğuna ilişkin bulgular elde edilmiştir. Daha sonraki dönemlerde de ilk gelişmeler kale çevresinde olmuştur. Romalılar zamanında Dülük önemli merkez olmuştur.

1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra bölgede Selçuklu İmparatorluğuna bağlı bir Türk Devleti kurulmuştur.1270 yılında Moğolların istilası ile yıkılan kent, daha sonra Dulkadiroğulları' nın (1389) ve Memlûklüler' in (1471) eline geçmiştir. 1516 yılında Yavuz Sultan Selim tarafından Memlûklüler'e karşı yapılan Mercidabık Meydan Savaşı'ndan sonra Gaziantep ve yöresi Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetimine girmiştir. Osmanlılar idaresinde

Ek

önce Zulkadriye (Maraş) eyaletine bağlı bir sancak merkezi, daha sonra, 1818'de Maraş vilayetinden alınarak bir kaza halinde Halep Eyaleti Merkez Sancağı' na bağlı kaza merkezi olmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme dönemine ait birçok cami, mescit, medrese, han ve hamam bulunmaktadır. Osmanlı Dönemi'nde oldukça gelişmiş olan Kent, Avrupa'ya dokuma ihraç eder hale gelmiştir. Ticaret yolları üzerinde bulunma avantajından yararlanan kent, bölgesel merkez olarak işlev yüklenmiştir. 1918'de Osmanlı Devleti'nin I. Dünya Savaşında yenilgiyi kabul etmesi üzerine imzaladığı Mondros Mütarekesi sonucunda 1919'da önce İngilizler tarafından işgal edilen kentin Fransızlara devredilmesiyle işgalin sürekli olduğu anlaşılmıştır. Ancak, Gaziantep'liler, hiçbir kuvvete ve desteğe güvenmeden sadece istiklal ve hürriyet emeliyle 1 Nisan 1920 de direnişe başlamış, 25 Aralık 1921'de de Kent işgalden kurtulmuş, Ankara Antlaşması imzalanmıştır.

2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ

18. yüzyıla kadar Türkmen oymaklarının göçleri aralıklarla devam etmiştir. Türkmen oymakları mevcut mahallelere yerleşmek yerine kendi mahallelerini oluşturmak istemişler ve bu yerleşim sırasında da diğer mahallelerden mümkün olduğunca uzak konumlanmaya çalışmışlardır. Zaman içerisinde artan nüfusu barındırmak için kurulan yeni mahalleler ise mahalleler arasındaki bu boşluklara kurulmuştur. Gaziantep kent merkezinin gelişme etapları ve yönleri, 1930 yıllar sonrasında planlama kararlarıyla şekillenmiştir.

1930–1950 Dönemi: 1935 yılında Jansen tarafından yapılan imar planında ekonominin dokuma üzerinde gelişeceği öngörüldüğünden kentin güney ve kuzeyinde işçi konutlarına yer verilmiştir. Bu plan kararlarının kentin gelişmesini yönlendirmesi açısından önemli etkileri olduğu söylenebilir. Yapılaşma yasağı getirilen Değirmişem, İncilipınar, Sarıgüllük gibi Alleben deresinin çevresindeki bağ bahçe düzenindeki tarımsal alanların korunmasını sağlamıştır.

1930-1950 yılları arasında geçen bu dönemde, Gaziantep kent merkezindeki ana ulaşım akslarına yönelik genişletme kararı, bazı ana arterler üzerinde kısmen uygulanmaya başlanmış, bunun yanında kentin merkezi iş alanı gelişmeye ve geleneksel sınırlarının dışına genişlemeye başlamıştır.

1950–1970 Dönemi: Kentin ikinci nazım imar planının yapıldığı yıl olan 1950 yılından sonra kentin aldığı ilk göç dalgası sonucunda Karşıyaka Mahallesi oluşmuştur. 1950 yıllarından sonra giderek artan göç ile gelen düşük gelirli gruplar Karşıyaka ve Düztepe eteklerinde yer seçmiştir. Diğer yandan bu dönemde Jansen planında öngörülen akslar üzerinde gelişme devam etmiştir. Atatürk Caddesi devamında Ordu caddesinin açılması ile Kilis ve Halep aksı bu güzergâha kaymıştır. Üst gelir grubu kavaklık mevkiinde yer seçerek kentin güneybatı yönünde gelişmesini sağlamıştır. Garaj ve küçük sanatların geliştiği İnönü Caddesi bu dönemde açılmıştır. Kent merkezinin güneye ve batıya doğru büyüdüğü, merkez fonksiyonlarının ayrışmaya başladığı söylenebilir. Eski kent merkezinin yolları motorlu taşıt trafiğine uygun olacak şekilde genişletilmiştir. Bu dönemde hızlı gelişmeye karşın Alleben deresinin kuzeyinde yer alan tarım alanları korunmuştur.

Makroformu etkileyen önemli bir diğer etken de İpek Yolunun E-90 karayolu olarak şimdiki Karşıyaka ve Gar binasının kuzeyinden bağlanmasıdır. Kent merkezi fonksiyonlarını taşımasının yanı sıra aynı zamanda şehirlerarası ulaşımın sağlandığı bu yolun yer değiştirmesi, bu fonksiyonların da merkez dışına taşınmasına yol açmıştır. Diğer bir etkisi de Karşıyaka, Yeşilova ve Boyno mahallelerinde kontrolsüz yapılaşma ve büyümenin oluşmasıdır.

İstasyon Caddesi'nin devamı olan Nizip Caddesi'nde, Araban Yolu ve İpek Yolu üzerinde küçük sanayi gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde, planlı gelişen Bahçelievler, Kavaklık ve Öğretmenevleri mahallelerinin yanı sıra, hazine arazileri üzerinde ve hisseli tapu alanlarında kaçak 40'a yakın mahalle oluşmuştur.

1970–1980 Dönemi: Gaziantep kentinin üçüncü planının yapıldığı bu dönemde nüfusun bir milyonu aşması öngörülmüştür. Bu yaklaşım yeni gelişme alanlarının açılması hızlandırmış, imalat sanayi yer seçimi belirginleşmiş, kentin güney ve güneydoğusunda organize sanayi bölgesinin temelleri atılmıştır. Küçük sanayi sitesi doğu yönünde geliştirilmiş, karşısında Gazikent toplu konut alanı oluşturulmuştur. Kaçak yapılaşma alanlarının büyümesi devam etmiş, doğu yönünde Çıksorut mahallesi oluşmuştur. Üçüncü plan dönemine kadar tarımsal niteliği korunan İncilipınar, Değirmişem ve Sarıgüllük üzerinde artan baskılar sonucunda yapılaşmaya açılmıştır. Orta ve üst gelir grubunun yer seçtiği bu alanlar yeni kent merkezinin de geliştiği kesim olmuştur. Bu kesimde valilik, emniyet belediye gibi yönetim birimlerinin yer alması ile hız kazanmıştır. Hemen her yöne doğru yapısal gelişme olmuş yağ lekesi şeklinde büyüme görülmüştür.

1990 Sonrası Dönem: Bu dönemde yeni planlama çalışmaları gerçekleştirilmiş, planlı alan büyüklüğü 8010 hektardan 21.000 hektara çıkarılmıştır. Güneybatı ve kuzey yönlerinde yeni gelişme alanlarında mahalleler oluşmuştur. Hızlı gelişen kent yakın çevresindeki kırsal yerleşimler ile günöbirlik iş ilişkisi kurulmasına, günöbirlik ticari ilişkinin gelişmesine yol açmıştır. Başta organize sanayi bölgesi olmak üzere kent e bu l n a r n a l a r n a y e ve küçük sanayi alanları bu dönemde hızla gelişmiştir.

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- 1/100.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

16.06.2017 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Revizyonu' nda; planlama alanı 'Kentsel Yerleşik Alan' ve 'Kentsel Gelişme Alanı' kullanımına ayrılmıştır.

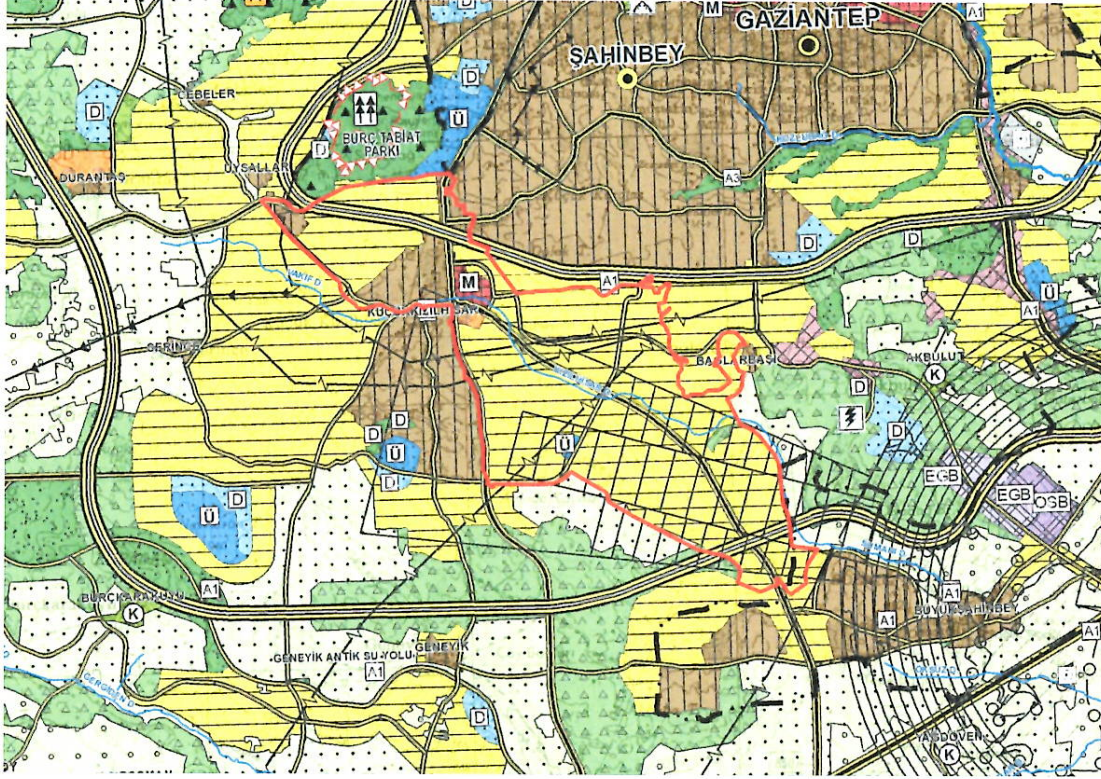
Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

'Kentsel Yerleşik Alanlar' "Gaziantep Merkez Kent ile ilçe merkezlerinde bu planla belirlenmiş, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda kentsel yapılaşmasını tamamlamış olan alandır.",

'Kentsel Gelişme Alanı' ; "Bu planın hedef yılı ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejileri doğrultusunda bu planla kentsel kullanımların geliştirileceği alandır. " şeklinde tanımlanmış olup

'Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi siteleri, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama vb. kullanımlar yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Detaylı kullanım kararları 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda tanımlanacaktır.'

uygulama hükmü bulunmaktadır.



Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

- **1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı' nda Orta, Düşük, Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ile Kentsel Çalışma, Sosyal Altyapı ve Açık ve Yeşil Alan Kullanım kararlarının yer aldığı bir bölgedir.

Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

3.1.1. Konut Alanları

3.1.1.1. Mevcut Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük yoğunlukta gruplanmış, kentsel, kırsal veya yarı kırsal yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmalarının bulunduğu alanlardır.

3.1.1.1.1. Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

3.1.1.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.2. Gelişme Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşmasına uygun alanlardır.

3.1.2.1. Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 251-400 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında

3.1.2.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.2. Çalışma Alanları

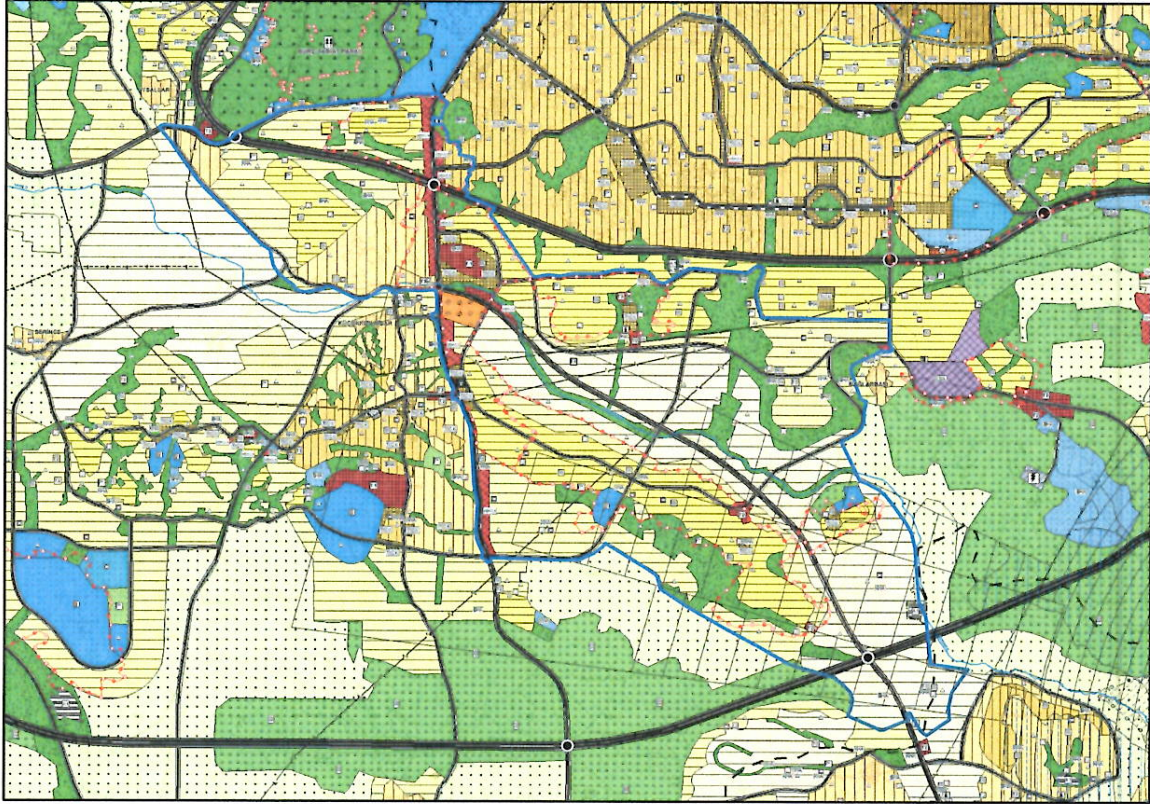
3.2.5. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları:

3.2.5.1. Ada ölçeğinde tümüyle konut alanı olarak kullanılmamak koşuluyla, alt ölçekli planlarda ticaret ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır. Bu alanlarda, parsel ölçeğinde karma kullanım öngörülmesi durumunda, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

3.2.5.2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

3.2.5.3. Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz. ”

hükümleri yer alır.

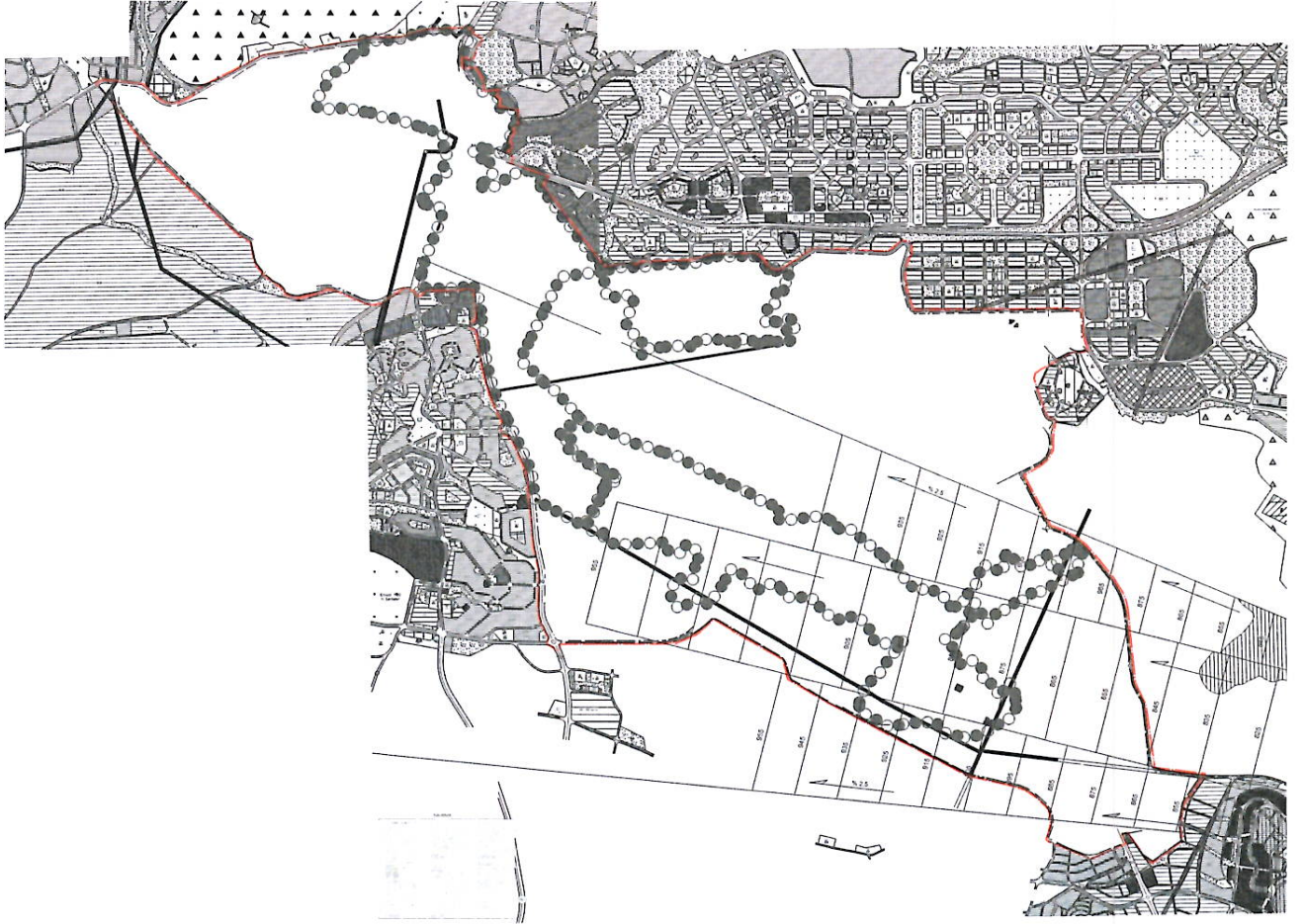


Şekil 4: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İ.K.

- **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Şahinbey Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri, Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve çevresinde 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2018 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanmıştır ancak Gaziantep 2. İdare Mahkemesi 27.03.2019 tarih ve Esas:2018/518, Karar:2019/386 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Planlama alanı bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planında plansız alan olarak görülmektedir. Bu doğrultuda Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.05.2019 tarih ve 137 sayılı kararı bulunmakla birlikte alanda yeniden plan çalışması yapılmasına karar verilmiştir.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Şahinbey Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri, Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve çevresinde 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2018 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanmıştır ancak Gaziantep 2. İdare Mahkemesi 27.03.2019 tarih ve Esas:2018/518, Karar:2019/386 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Planlama alanı bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plansız alan

olarak görülmektedir. Bu doğrultuda Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.05.2019 tarih ve 137 sayılı kararı bulunmakla birlikte alanda yeniden plan çalışması yapılmasına karar verilmiştir.



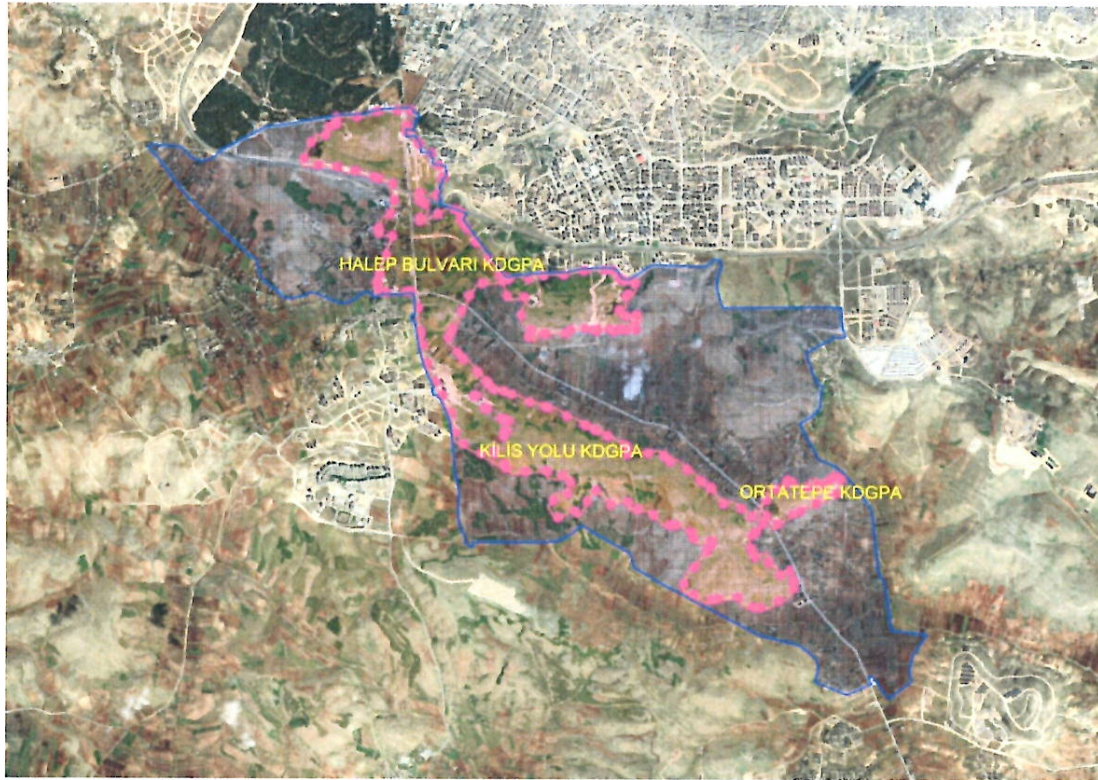
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Mekansal planlar arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirerek, fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla hazırlanır. Söz konusu bölgede planla öngörülen nüfus projeksiyonunun denetimini sağlamak, projeksiyon nüfusu için önerilmiş olan sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar dengesini koruyabilmek ve alt ve üst ölçekli planlar arasında kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla mahkeme kararları da göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

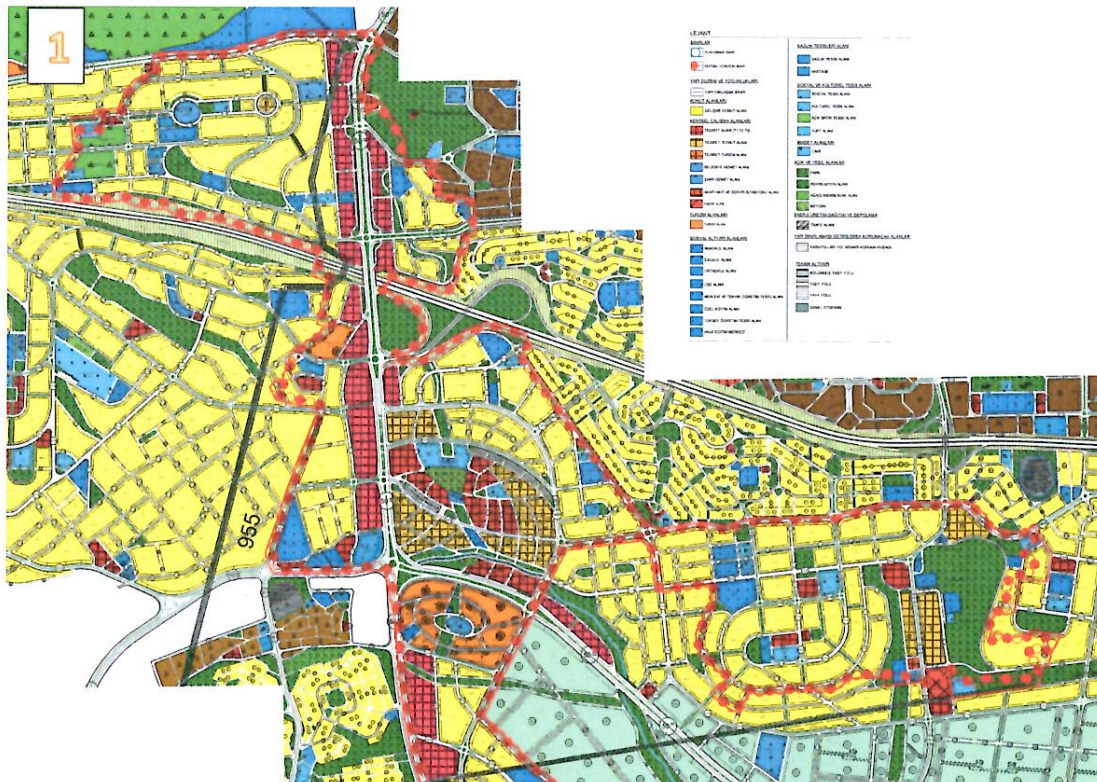
Hazırlanan plan kamu yararı gözetilerek, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca donatı alanlarının erişim mesafesi Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği' nin 4. bölümünde "Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar" ın Yürüme Mesafeleri de göz önünde bulundurularak konumlandırılmıştır. 1030 hektar alana sahip olan uygulama imar planı toplamda 3000 hektar alana sahip olan nazım imar planının %35 lik bölümüne denk geldiğinden planlama bütünü içerisindeki projeksiyon nüfusu, sosyal donatı ve açık ve yeşil alanlara ve erişim mesafelerine 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporunda yer verilmiştir.

Ε.Κ.



Şekil 7: Kilis Yolu, Halep Bulvarı ve Ortatepe KDGPA Sınırları

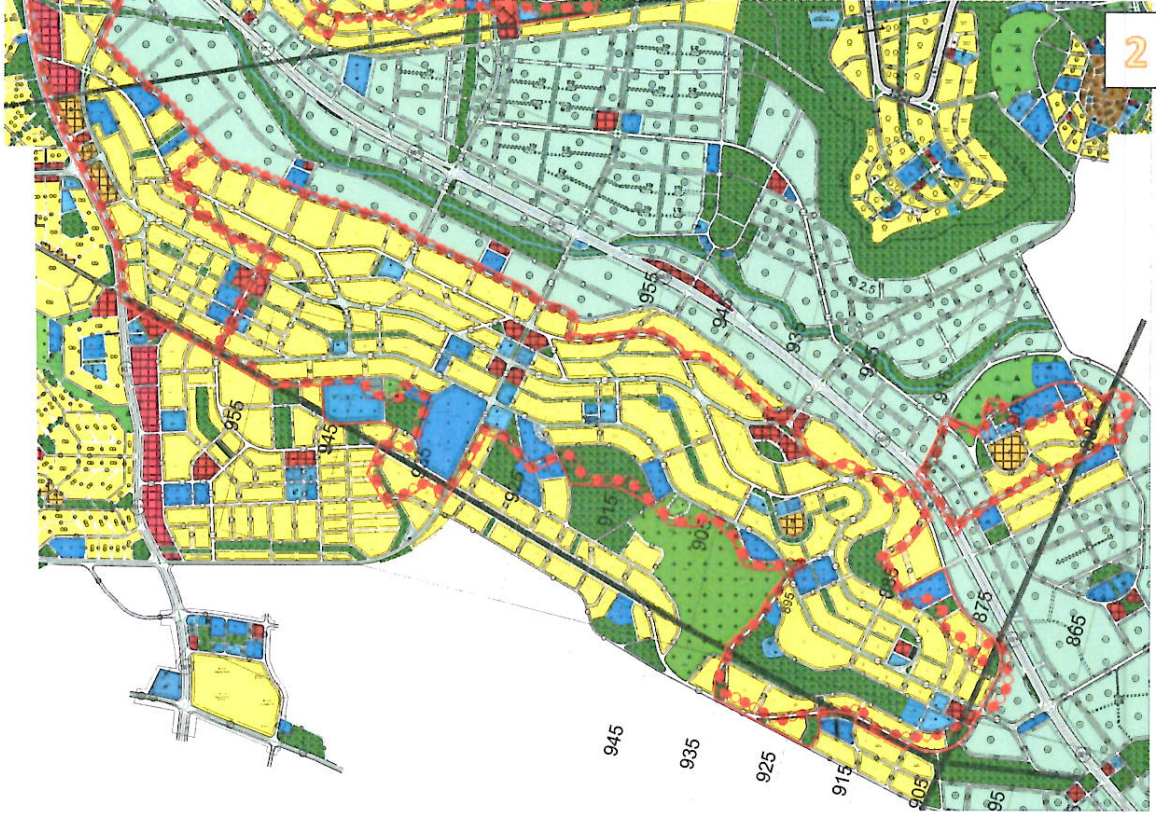
1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı;



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Σ.Κ





Şekil 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.4.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOYOLLAR, İBADET ALANLARI VE KARAKOL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.
2. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) SN 521 500 NÖRLERİYLE ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDAKİ BİLGİLER VE TS 9111 STANDARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. EKOLOJİK KENT UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARIN DIŞ CEPHE RENGİ AÇIK RENK SEÇİLECEK OLUP, UYGULAMADAN ÖNCE İDARENİN ONAYINA SUNULACAKTIR.
5. TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA İLGİLİ BELEDİYESİNCE PROJELERİ VE PEYZAJ PROJELERİ İSTENİLECEKTİR. AYRICA 3000 M2 VE ÜZERİNDEKİ ADA VE/VEYA PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
7. YERLEŞİM ALANLARINDA; YAPILAŞMAYA YÖNELİK "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİNDE TANIMLANAN ENERJİ VERİMLİLİĞİ, PASİF EV, YEŞİL ÇATI UYGULAMALARI İLE PARSEL VE ADA BAZINDA ATIK TOPLAMA, DÖNÜŞÜM VE GERİ KAZANIM SÜREÇLERİNDE VE PARSEL/ADA İÇİ PEYZAJ DÜZENLEMELERİNDE YER ALARAK TASARIM REHBERİNİN TANIMLADIĞI KOŞULLARDA YAPI VE ÇEVRE ÜRETEN, PROJELENDİREN PARSEL/ADALARDA; BU PROJELERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİNİN (MAKSİMUM) %0.30'U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.

İ.K.

8. PLANDA GÖSTERİLEN HAVA MANİA HATTI KRİTERLERİNE VE ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ 23.09.1993 TARİH VE SHT-150/5300 SAYILI TALİMATLARINA VE 26.06.2007 TARİH VE 610/20000 SAYILI GENELGESİNDE TANIMLANAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDA KALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 M.YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME YADA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 M.YE KADAR GENİŞLETMEYE VEYA KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
11. KONUT VE TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇERİSİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YOLA BAKAN CEPHELER PLANLA BELİRLENMİŞ ÇEKME MESAFELERİ OLUP AYRICA BAHÇE MESAFELERİ KOMŞU PARSELE BAKAN CEPHELERDE MİNİMUM 5 METRE OLMAK ÜZERE H/4 OLMALIDIR. BUNUNLA BİRLİKTE AYRICA İKİ BİNA ARASINDAKİ EN YAKIN MESAFE 6 M.NİN ALTINDA OLAMAZ. 4 KATTAN SONRA İLAVE HER 3.00 METRE İÇİN BU MESAFE HER BİNA İÇİN 0.50 M. ARTTIRILACAKTIR. 2.50 METREYİ AŞAN ARTIK DEĞERLER 1 KAT ADEDİ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABINDA DİKKATE ALINACAK KAT ADEDİ O CEPHEDE KISMEN VEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALAN KATLAR HARIÇ DİĞER KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİNİN ÜÇE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. 2.50 M'Yİ AŞAN ARTIK DEĞERLER 1 KAT ADEDİNE TEKABÜL EDER.
12. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
13. EKOLOJİK YAPILARI TEŞVİK ETMEK İÇİN;

1A KATEGORİSİNDEKİ (YEŞİL) BİNALARDA	% 30
1B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK YEŞİL) BİNALARDA	% 25
2A KATEGORİSİNDEKİ (MAVİ) BİNALARDA	% 20
2B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK MAVİ) BİNALARDA	% 15
3A KATEGORİSİNDEKİ (SARI) BİNALARDA	% 10
3B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK SARI) BİNALARDA	% 5

ORANINDA İNŞAAT EMSALİ ARTIŞI YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU KATEGORİLERDEKİ BİNALARA AİT MİMARİ AVAN VE UYGULAMA PROJELERİNİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİ BELİRTİLEN ORANLARDA ARTTIRILABİLİR. ANCAK HİÇBİR KOŞULDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİN % 30'UNDAN FAZLA EMSAL DEĞERİ ARTIŞI YAPILAMAZ.

14. MANİA PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARIN ÇATILARI; YEŞİL ÇATI YAPILACAKTIR. AYRICA UYGULAMA PLANI SINIRLARINDA YEŞİL ÇATI VEYA YANSITICI ÖZELLİKTE BEYAZ ÇATI YAPILMASI ESASTIR.
15. BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARDA, SICAK KULLANIM SUYU GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ İLE ELDE EDİLEBİLİR.
16. BİNA KULLANICILARI TARAFINDAN ÜRETİLEN VE ÇÖP TOPLAMA ALANLARINA GÖNDERİLEN ATIK MİKTARININ AZALTILMASI VE ATIKLARIN DÜZENLİ BERTARAF EDİLEREK KAYNAKLARIN KORUNMASI GEREKMEKTE OLUP BU KAPSAMDA BİNALARIN HER KATINA 6 AYRI AYRIŞTIRMA ÜRÜNÜ (CAM, METAL, PLASTİK, KAĞIT, EVSEL ATIK VE PİL) BULUNACAKTIR. BU ÜRÜNLER AYRIŞTIRILACAK MALZEMEME GÖRE SEÇİLMELİDİR.
17. RESTORANLARDA, EKOLOJİK PAZAR ALANI, EKOLOJİK ÇİFTLİK VE KONAKLAMA ALANLARINDA, İLKÖĞRETİM ALANLARINDA ORGANİK ATIKLARDAN KOMPOST ÜRETİM YAPILACAKTIR.
18. TEŞVİK OLARAK ALINAN ATIK YÖNETİMİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ İÇİN GRİ SUYUN YENİDEN KULLANILMASI VE YAĞMUR SUYUNUN KULLANILMASI DURUMUNDA BİNA BAŞINA 500 LİTREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE YAĞMUR SUYUNUN DEPOLANMASINI SAĞLAYAN SİSTEMLER (YAĞMUR TANKLARI, SARNIÇLAR VS.) TASARLANMALIDIR.
19. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, YOLLAR VE MEYDANLARDA AYRIK SİSTEM KANALİZASYON UYGULAMASI YAPILARAK, YAĞMUR SUYUNUN AYRI KANALLARDA TOPLANIP YENİDEN KULLANIMI VE DERENİN CANLANDIRILMASI SAĞLANACAKTIR. AYRICA, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA YAĞMUR SUYUNU DEPOLAMA AMAÇLI SARNIÇLAR YER ALACAKTIR.

E.K

20. 09.06.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "ULAŞIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
21. IŞIK KONTROLLÜ HEMZEMİN VE YAYA GEÇİTLERİNDE TS 7768 VE TS 11937 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
22. YAYA ALANLARINDA ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI SERVİS AMAÇLI OLARAK VE BELİRLENEN SAATLERDE YAPILACAKTIR.
23. BİSİKLET İLE ULAŞIMI TEŞVİK ETMEK İÇİN ARAÇ VE YAYA AKIŞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK UYGUN YERDE VE BÜYÜKLÜKTE BİSİKLET OTOYOLLARI OLUŞTURULACAKTIR.
AYRICA KONUT ALANLARINDA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ 2 ADET KAPALI BİSİKLET PARK YERİ VE HER PARSELDE 4 MESKEN İÇİN 1 ADET AÇIK VEYA KAPALI BİSİKLET PARK YERİ YAPILMASI YAPILMASI ZORUNLUDUR. HER PARK YERİ İÇİN (0.2X2.2 M) ALAN AYRILACAKTIR. PARK YERLERİ ZEMİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ DUVARDA ASILI OLARAK DA TERTİPLENEBİLİR.
24. YOL MEKANLARINDAKİ BİTKİLENDİRME: ARAÇLARIN NEDEN OLDUĞU KİRLİLİK VE DIŞ HAVA KOŞULLARININ ETKİLERİNİ MİNİMİZE EDECEK ŞEKİLDE YAPILMASI ESASTIR.
25. AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA, YOLLAR VE MEYDANLARDA ADA ARASI BOŞLUKLARDA VE BİNA BAĞÇELERİNDE; SICAK VE KURU İKLİME UYGUN AZ SU TÜKETEN BİTKİLER VE KENTSEL ISI ADASI ETKİSİ OLUŞTURMAYACAK GEÇİRGEN YÜZEY KAPLAMALARININ KULLANILMASI ESASTIR. PEYZAJ PROJELERİNDE BU HUSUSLARIN GÖZ ÖNÜNE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
26. SOSYAL FARKINDALIĞI, MEKANSAL KALİTEYİ VE BÖLGENİN GÖRÜNÜRLÜĞÜNÜ GÜÇLENDİRMEK AMAÇLI TASARLANACAK BİLGİLENDİRME PANOLARI, YÖNLENDİRME PANOLARI VE FLAMALAR İÇİN ALAN GENELİNDE PANOLARIN KONUMU, İÇERİĞİ VE KURGUSUNUN BELİRLENDİĞİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN, ALT ÖLÇEKLİ AVAN VE UYGULAMA PROJELERİNİN KENT ESTETİĞİ PROJELERİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
27. YAYA MEYDANLARI ALANLARI, MEYDAN ALANLARINA AÇILACAK SOKAKLARIDA İÇERECEK ŞEKİLDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ ÖLÇEĞİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA TÜRLERİNE AİT AÇIK DURAK YERLERİ YER ALABİLİR. KAPALI İSTASYON YAPILARI YER ALAMAZ.
28. YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA AKSLARI VE DURAK YERLERİ "YYEKTR" BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE DÜZENLENECEKTİR. YATAY DÜZLEMDE, YAYA SİRKÜLASYONUNUN DEVAMLILIĞINI SAĞLAYICI HER TÜR LÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
29. DOĞAL YAŞAMIN KORUNMASINI VE BİYOÇEŞİTLİĞİN ARTMASINI SAĞLAMAK, MEVCUT DOĞAL ALANLARIN KORUNMASI VE ZARAR GÖRMÜŞ ALANLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİ İÇİN SU GEÇİRİMLİLİĞİ YÜKSEK VE DOĞAL HAYATIN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA KATKI VEREN MALZEME VE DETAY ÇÖZÜMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMELİDİR. BU KAPSAMDA BİNA TABAN ALANI ÇIKTIKTAN SONRA GERİYE KALAN İNŞAAT ARAZİSİNİN MİNİMUM %30' UNUN GEÇİRİMLİ YÜZEY ALANI OLARAK KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
30. YENİ YAPI DAHA ÖNCEDEN İNŞA EDİLMİŞ OLAN BİR YAPININ YERİNE YAPILIYORSA YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BİNANIN AYAK İZİNİN EN AZ % 60'INI YENİDEN KAPSAMASI ZORUNLUDUR.
31. BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
32. ARABA KULLANIMININ NEDEN OLDUĞU KİRLİLİĞİN AZALTILMASI İÇİN, TOPLAM OTOYOL KAPASİTESİNİN %5' İ ORANINDA TAM HİBRİT YA DA ELEKTRİKLİ ARAÇLAR İÇİN ÖZEL OTOYOL ALANININ AYRILMASI GEREKMEKTEDİR.
33. GECE ARSA DIŞINA ÇIKAN IŞIK KİRLİLİĞİNİN MİNİMİZE EDİLMESİ VE GÖKYÜZÜNDE OLUŞACAK PARLAKLIĞIN AZALTILMASI AMACIYLA ENERJİ TASARRUFLU AYDINLATMA ARMATÜRLERİ TERCİH EDİLMELİ VE AYDINLATMA ÜRÜNLERİ GÖKYÜZÜNE DOĞRU IŞIKLANDIRMA YAPMAMALIDIR. DIŞ AYDINLATMADA KULLANILACAK ARMATÜRLER 'FULL-CUTOFF' OLMALI VE DIŞ AYDINLATMA GÜN IŞIĞINA GÖRE AYARLANMALIDIR.
34. DUVARLARDAKİ ISI KAYIPLARINI ENGELLEMEK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA ISI YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $U_d \leq 0,60$ OLMALIDIR.
35. ÇATILARDAKİ ISI KAYIPLARINI ENGELLEMEK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK, ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA ISI YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $U_T \leq 0,40$ OLMALIDIR.

36. TEMELLERDEKİ ISI KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA ISI YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $UT \leq 0,6$ OLAMALIDIR.
37. PENCERELERDEKİ ISI KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA ISI YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $UP \leq 2,4$ OLMALIDIR.

EKOLOJİK BALKON KONSEPTİ

- a). EKOLOJİK BALKON KONSEPTİ; EKOLOJİK PLAN İÇERİSİNDEKİ KONUTLARDA YEŞİL ALAN KULLANIMINI ARTIRMAK VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN III., IV., V. KADEME KONUT ALANLARI VE KONUT+TİCARET (TİCK) ALANLARINDA BÖLGEYE PEYZAJ ETMENLERİ KAZANDIRMAK AMACIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI BAĞÇE/BALKON DÜZENLEMELERİNİ KAPSAMAKTADIR.
- i. EKOLOJİK BALKON: BİNA İÇİNDE YEŞİL DOKU İLE İÇ İÇE YAŞANMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
- b). EKOLOJİK BALKON KULLANIM ALANLARINDA KONSEPT OLUŞTURMAK İÇİN TERASLI MİMARİ ÇÖZÜMLEME, GÖMME-ÇIKMA BALKONLAR VEYA HER İKİSİ BERABER ÖZGÜN MİMARİ KONSEPTLER UYGULANABİLİR.
- c). EKOLOJİK BALKONLAR İÇİN OLUŞTURULACAK ÇIKMALAR, GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA TABİİDİR. EKOLOJİK BALKONLAR YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPILANIR.
- d). EKOLOJİK BALKONLAR, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ ŞEKLİ İLE YAPTIRILACAKTIR. EKOLOJİK BALKONLAR, BİR KATTA BULUNAN BALKONLARIN TOPLAM BRÜT ALANININ EN FAZLA %60 ORANINDA YAPILABİLECEKTİR. EKOLOJİK BALKONLAR KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. BU ORAN ARTIŞIYLA KAZANILAN EMSAL ALANININ EKOLOJİK BALKON ALANI OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. EKOLOJİK BALKONLAR MAKSİMUM 15 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR.
- e). EKOLOJİK BALKONLARIN ZEMİNLERİ MİNİMUM %60 ORANDA TOPRAK DOLGU İLE DOLDURULACAKTIR, EKOLOJİK BALKON ZEMİN DETAYLARI PROJELERDE GÖSTERİLECEK VE İLGİLİ BELEDİYENİN ONAYINA BIRAKILACAKTIR.
- f). EKOLOJİK BALKONLARIN CEPHELERİ CAM, PVC, ÇELİK VB. MALZEMELER İLE KAPATILAMAZ. EKOLOJİK BALKONLARIN ÜSTÜ AÇIK OLMASI DURUMUNDA PERGOLE (GÖLGELİK) YAPILABİLİR.
- g). PEYZAJ MİMARİ PROJESİ, İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR. PEYZAJ PROJESİNE UYGUN VE BİTKİLENDİRME TAMAMLANMADAN İSKÂN VERİLMEMEYECİKTİR.
- h). EKOLOJİK BALKONLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. İLGİLİ BELEDİYESİ; KONSEPT AMACI DIŞINDA KULLANIMINI TESPİT ETTİĞİ DURUMDA TESPİT SONRASI RUHSAT İPTALİ VE DİĞER İDARİ İŞLEMLERİ YAPAR.

KENTSEL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARI, TİCARET MERKEZLERİ (TİCK) (KONUT + TİCARET) VE BÖLGESEL İDARİ-TİCARİ MERKEZDE (MİA) YAPILACAK YAPILARDA EMSALLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR.
- ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 KİŞİ OLARAK ALINMIŞTIR.
- KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM EMSALE DÂHİL OLMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ALMAMAK KAYDIYLA EMSALIN %20'SİNİ, Y ENÇOK: 5.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SPOR, SOSYAL TESİS VE GÜNÜBİRLİK TİCARET KULLANIMI İÇEREN BİNALAR YAPILABİLİR.

1.A I. KADEME (BAĞ-BAĞÇE) KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M², TAKS:0,10, KAKS:0,15 Y ENÇOK=2 KAT OLACAKTIR VE HER PARSELDE BİR KONUT YAPILABİLECEKTİR.
- ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADADAKİ KONUT SAYISI ADA ALANININ 1500 M²'İ YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5' DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)
- YOL GENİŞLİĞİ 50 M. OLARAK PLANLANAN KİLİS YOLUNA CEPHELİ BAĞ-BAĞÇE FONKSİYONLU İLK SIRA PARSELLERDE, (PLANDA BAĞ-BAĞÇE ALANLARI) PARSEL BAZINDA YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA; EV PANSİYONCULUĞU, ORGANİK TARIM VE ÜRETİM ATÖLYELERİ-STİŞ BİRİMLERİ, ELDE PAKETLEME ATÖLYELERİ, KERPIÇ ATÖLYELERİ, AHŞAP ATÖLYELERİ, EL SANATLARI ATÖLYELERİ,

E.K. 

GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK MUTFAKLAR, KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE YER ALABİLİR. BU KULLANIMA İLİŞKİN DETAYLAR EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİNDE BELİRLENMİŞTİR

- BAĞ-BAHÇE NİZAMI ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMA, KADASTRAL YOL VE AĞAÇ DOKUSU GÖZETİLEREK AVAN PROJEYE DAYALI OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNUN KORUNMASI ESASTIR. BU ADALARDA YERLEŞİM PLANI, AĞAÇ RÖLÖVESİNE UYGUN BİR BİÇİMDE HAZIRLANACAKTIR.

1.B II. KADEME KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M², EMSAL 0.50, Y ENÇOK=3 KAT OLACAKTIR.
- ADA VEYA PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM KONUT SAYISI; PARSEL VE/VEYA ADA NET ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL VE ETS KATSAYISI ÇARPIMINDAN ELDE EDİLEN DEĞERİN 150 M²'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

1.C III. KADEME KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², EMSAL 1.00, Y ENÇOK = 5 KAT OLACAKTIR.
- ADA VEYA PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM KONUT SAYISI; PARSEL VE/VEYA ADA NET ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL VE ETS KATSAYISI ÇARPIMINDAN ELDE EDİLEN DEĞERİN 130 M²'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

1.D IV. KADEME KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², EMSAL 1,20 Y ENÇOK = 8 KAT OLACAKTIR.
- ADA VEYA PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM KONUT SAYISI; PARSEL VE/VEYA ADA NET ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL VE ETS KATSAYISI ÇARPIMINDAN ELDE EDİLEN DEĞERİN 130 M²'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

1.E V. KADEME KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², EMSAL 1,50 Y ENÇOK = 12 KAT OLACAKTIR.
- ADA VEYA PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM KONUT SAYISI; PARSEL VE/VEYA ADA NET ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL VE ETS KATSAYISI ÇARPIMINDAN ELDE EDİLEN DEĞERİN 130 M²'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

2. BÖLGESEL İDARİ – TİCARİ MERKEZ (MİA)

- MİA ALANINDA AVLULU OLARAK GÖSTERİLEN İMAR ADALARINDA YAPI İÇ ÇEKME MESAFESİ ADA ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ADA ETÜTLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.
- MİA ALANININ EMSALİ 1,20'DİR. Y ENÇOK = SERBESTTİR
- ÖNCELİKLE YAPININ ,GEREKLİ MÜŞTEREK OTOPARK İHTİYACI KARŞILANDIKTAN SONRA, EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE ZEMİN KATLARDA TİCARET AMAÇLI OTOPARK ALANI YAPILABİLİR.

2.A KONUT + TİCARET ALANLARI (A) (TICK)

- EMSAL 1.20 VE 1.25'DİR.
- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- (A) TİPİ (TICK) KONUT + TİCARET ALANLARINDA; ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ % 90'İNE KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.
- KONUT FONKSİYONLU BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI, KONUT İÇİN AYRILAN EMSAL ALANININ 130'A BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLİR. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)
- EMSALLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR.

2.B TİCARET ALANI (MİA) (T1)

- TİCARET ALANLARININ EMSALİ 1.20'DİR. Y ENÇOK = 6 KATTIR.
- BÖLGESEL MERKEZ SINIRLARI İÇİNDEKİ TİCARET (MİA) (T1) ALANLARINDA KONUT YAPILAMAZ.
- PARSELLER İÇERİSİNDE BİNA HARİCİNDE (GARAJ, DEPO VB.) HERHANGİ BİR MÜŞTEMİLAT VE EKLENTİ YAPILAMAZ.

2.C BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BELEDİYE HİZMET ALANLARI

E.K. 

- YENİLENEBİLİR ENERJİ MÜZESİ:

MÜZE YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİMİ KONUSUNDA BİLGİLENDİRMENİN YAPILDIĞI, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINI KULLANAN DÜNYA ÖRNEKLERİ MAKETLERİNİN YER ALDIĞI, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU, AR-GE BİRİMLERİNDEN OLUŞAN BİR KOMPLEKSTİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA:

KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERĞİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARET-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.

- SOSYO – KÜLTÜREL TURİSTİK TESİS ALANI:

EMSAL: 1.00, Y ENÇOK = SERBESTTİR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.D ZEMİN KATTA TİCARET ÖNERİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİ YAYA KULLANIMINA AÇIK OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

2.E MEYDAN OLARAK AYRILAN ALANLAR, ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ALTI ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.F MİA ALANINDAKİ YAYA ARTERLERİ ACİL DURUM VE HİZMET ARAÇLARI DIŞINDA ARAÇ TRAFİĞİNE AÇILAMAZ. MİA ALANINDA ANA ULAŞIM YAYA YOLLARI İLE SAĞLANACAK, SERVİS YOLLARI İLE DESTEKLENECEKTİR.

2.G YAYAYOLLARI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI BELİRLENECEK SAATLERDE YAPILMAK KAYDI İLE SERVİS VE OTOPARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.

2.H PARSELLERİN PEYZAJ DÜZENLEMESİNDE ÇEVREDEKİ YEŞİL ALANLAR İLE BÜTÜNLÜĞÜ SAĞLANACAKTIR. PARSELLER ARASINDA DUVAR (İSTİNAT DUVARI HARİÇ), TELÇİT VB. BÖLMELER YAPILAMAZ, YEŞİL BİTKİLER İLE BÖLÜNEBİLİR. YOLA BAKAN CEPHELERDE 40 CM TAŞ ÜZERİ 60 CM BİTKİ OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. ANCAK DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ADALARINDA, YAPILACAK OLAN BAHÇE DUVARLARI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞININ ONAYI VE MAL SAHİBİNİN TAAHHÜTÜ ALINMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR.

3. TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (TİCT)

- SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİNDE:

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000M² OLACAKTIR. E=1.00, Y ENÇOK=SERBESTTİR.

- KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER, TİCARET ALANLARI VE ALTERNATİF TEDAVİ YÖNTEMLERİ MERKEZİ (REFLEKSLOJİ, YOGA, MEDİTASYON, REİKİ, HOT STONE, HAMAM VS.) YER ALACAKTIR.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ANA DERE AKSINDA YAĞMURSUYU KAZANIM SİSTEMLERİ İLE DERE CANLANDIRMA UYGULAMASI YAPILACAKTIR. ANA DERE AKSI VE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE GASKİ TARAFINDAN KORUNMASI GEREKTİĞİ BELİRTİLEN DERELERİN ISLAHI HALİNDE ANA DERE YATAĞININ CANLANDIRILMASI PROJESİNE UYGUN UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

5. TİCARET ALANLARI

- KONUT+TİCARET ALANLARINDA (B) (TİCK):

BU ALANLARDA ZEMİN HARİCİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR. EMSAL: 1,30, Y ENÇOK: SERBESTTİR.

ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA EMSAL ALANININ %90 KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR. KONUT FONKSİYONLU BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI, KONUT İÇİN AYRILAN EMSAL ALANININ 130'A BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLİR. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

- TALİ TİCARET MERKEZLERİ (T3)

BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. E=0.50, Y ENÇOK= 3 KATTIR.

- TİCARET ALANLARINDA; PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR BÜROLAR, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERGİ SATIŞ, SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, MOTEL, TURİSTİK TESİS, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.
- TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ MEVZUATA VE ŞEHİRCİLİK ESASLARINA UYGUN ALANLAR ELDE EDİLDİKTEN SONRA YAPILABİLİR.

6. OTOPARK ALANLARI

- PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ HER TÜR YAPILAŞMADA, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPARK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 1 ARAÇLIK OLMAK ÜZERE, MÜŞTEREK OTOPARK ALANI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
- OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATLARDA KARŞILANMASI ESASTIR. ANCAK ÇEŞİTLİ SEBEPLERDEN DOLAYI OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATLARDA KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA GEREKLİ OTOPARK İHTİYACININ EN FAZLA %20 Sİ YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERİNE(KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE) AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR VE SERVİS RAMPASI DÜZENLENEBİLİR.

7. SOSYAL DONATI ALANLARI

- SAĞLIK, YÖNETİM, İBADET ALANI VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA E=1.00 Y ENÇOK=SERBESTTİR.
- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜLTÜR EVLERİ, KÜTÜPHANE, ARAŞTIRMA MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARET-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.
- PLANDA "İDARİ TESİS ALANLARI" LEJANTI İLE BELİRLENEN ANCAK HERHANGİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRILMAMIŞ ALANLARDA KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ ÜZERİNE BU ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞUNCA KULLANILABİLİR.
- YÖNETİM MERKEZLERİ ALANI İÇİNDE; KAYMAKAMLIK, BAKANLIK İL MÜDÜRLÜKLERİ, ADLİYE, VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ, KARAKOL VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALACAKTIR.

8. ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ

- E=1.00, Y ENÇOK= SERBESTTİR.(PLAN ÜZERİNDE FARKLI BİR DEĞER ATANMAMIŞ OLMASI KOŞULUYLA)
- EKOLOJİK KENT YAKLAŞIMI ÇERÇEVESİNDE, İLKÖĞRETİM BİNALARI EKO-MİMARLIK İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" NDE BELİRLENECEK KRİTERLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, İLKÖĞRETİM BAHÇELERİNDE TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALANLAR YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİLERİN; İKLİM, DOĞRU BESLENME, DOĞAYI GÖZLEMLEME VE DOĞAYA SAYGILI BİR YAŞAM TARZI KONUSUNDA İNTERAKTİF EĞİTİM ALMALARI SAĞLANACAKTIR. TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE ÜRÜN ÇEŞİDİ İLE İLGİLİ GAZİANTEP BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

9. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK/KAPALI PAZAR YERİ VB. TESİSLER OLARAK KULLANILABİLİR.

EKOLOJİK PAZAR ALANINDA GAZİANTEP MUTFAĞINDA KULLANILAN ÜRÜNLERİN (BAHARATLAR, SALÇALAR, KURUTULMUŞ SEBZELER, DİĞER ORGANİK ÜRÜNLER) SATILDIĞI AÇIK PAZAR ALANI, GAZİANTEP VE DÜNYA MUTFAĞININ SUNUMU VE SATIŞININ YAPILDIĞI, YEME-İÇME BİRİMLERİ VE MUTFAK SANATLARI VE GASTRONOMİ BÖLÜMÜ UYGULAMA ATÖLYESİ YER ALACAK OLUP, ALAN İÇİNDE FESTİVALLER, WORKSHOPLAR DÜZENLENECEKTİR. YEME-İÇME BİRİMLERİ Y ENÇOK: 2 KAT, MUTFAK SANATLARI ATÖLYESİ

E.K

Y ENÇOK: 3 KAT YAPILANMALIDIR. E=0.30, KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10. TİCARET ALANLARI (T2)

- ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE - DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOYOL, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
- BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², E=1.00, Y ENÇOK=4 KATTIR.

11. KENTSEL REKREASYON ALANLARI

- ALANIN MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ÖZEL PROJE ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI ÖZEL PROJE YAPILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYON İLE İLGİLİ TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNIK VE EĞLENCE YERLERİ VB.) YAPILACAKTIR. E=0.05'İ GEÇEMEZ, Y ENÇOK=2 KATTIR.
- KENT PARKINDA; KUŞÇULUĞA YÖNELİK BİRİMLER, AÇIK HAVA SERGİ VE TİYATRO AMFİLERİ, AÇIK HAVA SİNEMASI, FESTİVAL ALANI, AÇIK SPOR ALANLARI, ATÇILIK-BİNİCİLİK MERKEZİ, PİKNIK ALANLARI, OTURMA YERLERİ VE TERASLAR, TAKILABİLİR SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN ÇAY BAHÇELERİ, ACİL YARDIM, PTT VE SERVİS HİZMETLERİ İÇİN TESİSLER, TUVALET ÜNİTELERİ, OTOYOLLAR, İLE SERVİS YOLLARI, YÜRÜYÜŞ-BİSİKLET PARKURLARI, PATEN ALANI GİBİ DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE KÜLTÜREL AKTİVİTELERE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR. KAPALI BİRİMLERİN TABAN ALANI TOPLAMI KENT PARKI ALANININ %20'SİNİ GEÇEMEZ. FONKSİYONLAR ARASI İLİŞKİLER SİSTEMİ KURGUSUNUN SAĞLANMASI İÇİN KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILARDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KENT PARKI DIŞINDA KALAN PARK VE DİNLENME ALANLARI; PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI, GEZİ VE DİNLENME ALANLARI, MANZARA PARKLARI-SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA EKOLOJİK ETÜTLER YAPILARAK MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

12. TURİZ TESİS ALANLARINDA: E=1.00, Y ENÇOK=SERBESTTİR. BU ALANLARDA EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK REKREATİF TESİSLER, LOKANTALAR VE KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR.

13. AKARYAKIT – LPG TESİS İSTASYONU

- E: 0.25, Y ENÇOK = 2 KATTIR.
- AKARYAKIT+LPG İKMAL İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANDA; AKARYAKIT+LPG İKMAL-SATIŞ İSTASYONU YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAZ AYRICA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE SINIRLAMALARA VE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

14. FUAR ALANLARI (F)

BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN TAŞINABİLİR MALZEMEDEN YAPILMIŞ ÇEŞME, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, AÇIK SPOR TESİSİ, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANI, ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİ, YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. E=0.50, Y ENÇOK = SERBESTTİR.

15. SPOR TESİS ALANLARI

- İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. SPOR TESİSLERİ AÇIK YADA KAPALI OLARAK YAPILABİLİR, KAPALI TESİSLERE BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- PLANDA GÖSTERİLEN AÇIK SPOR ALANLARINDA MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK AÇIK SPOR TESİS ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANDA E:0.50 VE Y ENÇOK = SERBESTTİR.
- KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARINDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VEYA AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAKS=0.50 VE Y ENÇOK=SERBESTTİR.

E.İ.K. 

16. "Ö" İŞARETLİ ALANLARDA DOLGU TOPRAĞI KALDIRILARAK TABİİ ZEMİN AÇIĞA ÇIKARILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

17. EMSAL VE Y ENÇOK UYGULAMASI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK VEYA BLOK NİZAM ŞEKLİNDE OLABİLİR.

18. PLANLAMA GENELİNDE PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ YOLLARDAN 5 M OLACAKTIR. ANCAK PLANDA MEYDANA BAKAN İLK SIRA PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİ PLANDA VERİLDİĞİ GİBİ OLUP MEYDANDAN YÜZ ALAN KISIMLARDA ÇEKME MESAFESİ UYGULANMAYACAKTIR.

19. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM ANA PLANINDA GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİNE KADAR ULAŞAN HAFİF RAYLI SİSTEM HATTI MİA PROJE ALANINA DA HİZMET VEREBİLECEK BİÇİMDE UZATILACAK VE BÖLGESEL TİCARET VE TURİZM TESİS ALANINA AİT KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE İLİŞKİLİ OLARAK PROJELENDİRİLECEKTİR.

20. ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN UYGUN BULACAĞI ALANLARDA ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL (E): 0.20 EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (Y ENÇOK: 7.50 M)

21. PARK VE DİNLENME ALANLARI

PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI, GEZİ VE DİNLENME ALANLARI, MANZARA PARKLARI-SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA EKOLOJİK ETÜTLER YAPILARAK MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK UYGULAMA PROJELERİ VE UYGULAMALAR PARK VE BAHÇELER DAİRE BAŞKANLIĞININ ONAYLAYACAĞI AVAN PROJEYE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

22. (M) NOTASYONLU ADALARDA VERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KULLANILAMAZ.

23. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

24. 50M.LİK YOLDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YÖNETMELİK GEREĞİ 25M. ÇEKME MESAFESİ BIRAKILDIĞINDAN YAPILAR TABİ ZEMİNDEN KOT ALABİLİRLER. BİR YOLA CEPHELİ VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLUP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. ANCAK, BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 3.00 METREDEN DAHA YÜKSEK OLAN ADABAZI UYGULAMALARDA VE PARSELLERDE, TABİİ ZEMİN KOTU İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMINDA GEREKLİ ETÜTLER YAPILMAK VE MEVCUT TEŞEKKÜLDE GÖZ ÖNÜNE ALINMAK KOŞULU İLE BİNA OTURUM KOTU İLGİLİ BELEDİYENİN ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE UYGULANIR.

25. PLANLAMA ALANI GENELİNDE DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA, PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN ÇEKME MESAFESİ 10M. VE ÜZERİ OLAN ADA VEYA PARSELLERDE YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YÜZME HAVUZU VEYA SÜS HAVUZLARINA, BU ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE ANCAK PARSEL SINIRININ İLK 5M. Sİ DIŞINDA YAPILAŞMASINA VE YOL KOTU SEVİYESİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE UYGULANMASINA MÜSAADE EDİLİR.

Ebru KAHBAMAN
Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı

F. İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı