

**ŞAHİNBEY İLÇESİ KIZILHİSAR – BAĞLARBAŞI
MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
NOTU DÜZENLEMESİ**

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

KONUM

Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde bulunan alan Gaziantep kent merkezinin güney ve güney batısında yer almakta ve Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

Planlama alanı yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gelişme konut alanları, kentsel çalışma, sosyal altyapı ve açık ve yeşil alan olarak görülmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olan mevcut Ekolojik Teşvik Sistemi raporunda mekanik ve mimari açıdan mevcutta bulunan malzeme seçimi kriterlerinin Türkiye standartlarına uygun olmadığı, arazi kullanımı konusunda istenilen bazı şartların uygulanmasında sahada güçlük çekilmesi, puan alınacak birçok kriterin uygulanması ve malzeme seçimi konusunda büyük maliyet artışlarına sebep olması ve uygulanmaması, enerji performansı başlığı altındaki birçok kriterin Binalarda Enerji Performansı programına atıfta bulunması ancak programın henüz bakanlık tarafından kullanımının sıkıntılı olması ve sisteme girilen verilerin sahada kontrolü konusunda bir dönüşünün olmaması sebebiyle plan notlarında değişiklik ve ekleme yoluna gidilmiş olup yeni hazırlanan teşvik raporu ile minimum enerji tüketimi yapılacağı, ortak kullanım alanlarında kendi enerjisini kendi üreteceği, kriter zorlayıcı uygulamalarda düzenleme olduğu için yapılaşmanın hızlanacağı ve alanın çevresel değerlerinin korunacağı öngörüldüğünden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

MEVCUT

15. TEŞVİK OLARAK ALINAN ATIK YÖNETİMİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ İÇİN BİNALARIN MİMARİ PROJELERİNDE CAM, KÂĞIT, PLASTİK, ORGANİK VE EV ÇÖPLERİNİN AYRIŞTIRILDIĞI YETERLİ BÜYÜKLÜKTE ÇÖP ODALARI TASARLANACAKTIR. CAM, PLASTİK, ORGANİK, METAL, KÂĞIT VE EV ÇÖPLERİNİN AYRIŞTIRILMASINDA ÇÖP ŞUTLARI (0.60X0.60 M2 ASGARİ ÖLÇÜDE) DÜZENLENECEKTİR. BU ATIK BACALARI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KAT SAHANLIKLARINDA EN AZ 3 ADET YAPILABİLECEĞİ GİBİ HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İÇİNDE DE YAPILABİLİR.

20. YAPILAŞMA SÜRECİNDE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN KORUNMASI İÇİN ARAZİDE BULUNAN BITKİ ORTUSUNUN % 60'I KORUNACAKTIR. BUNA EK OLARAK, BU SÜREÇTE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ İÇİN ARAZİNİN BITKİ ORTUSUNUN % 30 ORANINDA ARTTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖNERİ

15. BİNA KULLANICILARI TARAFINDAN ÜRETİLEN VE ÇÖP TOPLAMA ALANLARINA GÖNDERİLEN ATIK MİKTARININ AZALTILMASI VE ATIKLARIN DÜZENLİ BERTARAF EDİLEREK KAYNAKLARIN KORUNMASI GEREKMEKTE OUP BU KAPSAMDA BİNALARIN HER KATINA 6 AYRI AYRIŞTIRMA URUNU (CAM, METAL, PLASTİK, KÂĞIT, EVSEL ATIK VE P.L.) BULUNACAKTIR. BU URUNLER AYRIŞTIRILACAK MALZEMEYE GÖRE SEÇİLMELİDİR.

20. DOĞAL YAŞAMIN KORUNMASI VE BİYÖÇEŞİTLİĞİN ARTTIRILMASINI SAĞLAMAK, MEVCUT DOĞAL ALANLARIN KORUNMASI VE ZARAR GÖRMÜŞ ALANLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİ İÇİN SU GEÇİRİMLİLİĞİ YÜKSEK VE DOĞAL HAYATIN SÜRÜKÜLEBİLİRLİĞİNE MÜMKÜN OLDUĞUNCA KATKI VEREN MALZEME VE DETAY ÇÖZÜMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMELİDİR. BU KAPSAMDA BİNATA TABAN ALANI ÇIKTILKTAN SONRA GERİYE KALAN İNŞAAT ARAZİSİNİN MİNİMUM 130' UNUN GEÇİRİMLİ YÜZEY ALANI OLARAK KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.

31. ARABA KULLANIMININ NEDEN OLDUĞU KİRLİLİĞİN AZALTILMASI İÇİN, TOPLAM OTOPARK KAPASİTESİNİN %5'İ ORANINDA TAM HİBRİT YA DA ELEKTRİK Lİ ARAÇLAR İÇİN ÖZEL OTOPARK ALANININ AYRI LMASI GEREKMEKTEDİR.

32. GECE ARSA DİŞİNE TAŞAN İŞ KİRLİLİĞİNİN MİNİMİZE EDİLMESİ VE GÖKYÜZÜNDE OLUŞACAK PARLAKLIĞIN AZALTILMASI AMACIYLA ENERJİ TASARRUFU AYDINLATMA ARMATÜRLERİ TERCİH EDİLMELİ VE AYDINLATMA URUNLERİ GÖKYÜZÜNE DOĞRU ŞİKLANDIRMA YAPMAMALIDIR. DİŞ AYDINLATMADA KULLANILACAK ARMATÜRLER "FULL-CUTOFF" OLMALI VE DİŞ AYDINLATMA GÜN İŞİĞİ NA GÖRE AYARLANMALIDIR.

33. DUVARLARDAKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN İSİTİLMESİNDE VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK U₀ ≤ 0,60 OLMALIDIR.

34. ÇATILARDAKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN İSİTİLMESİNDE VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK, ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK U₀ ≤ 0,40 OLMALIDIR.

TEMELLERDEKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN İSİTİLMESİNDE VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK U₀ ≤ 0,6 OLMALIDIR.

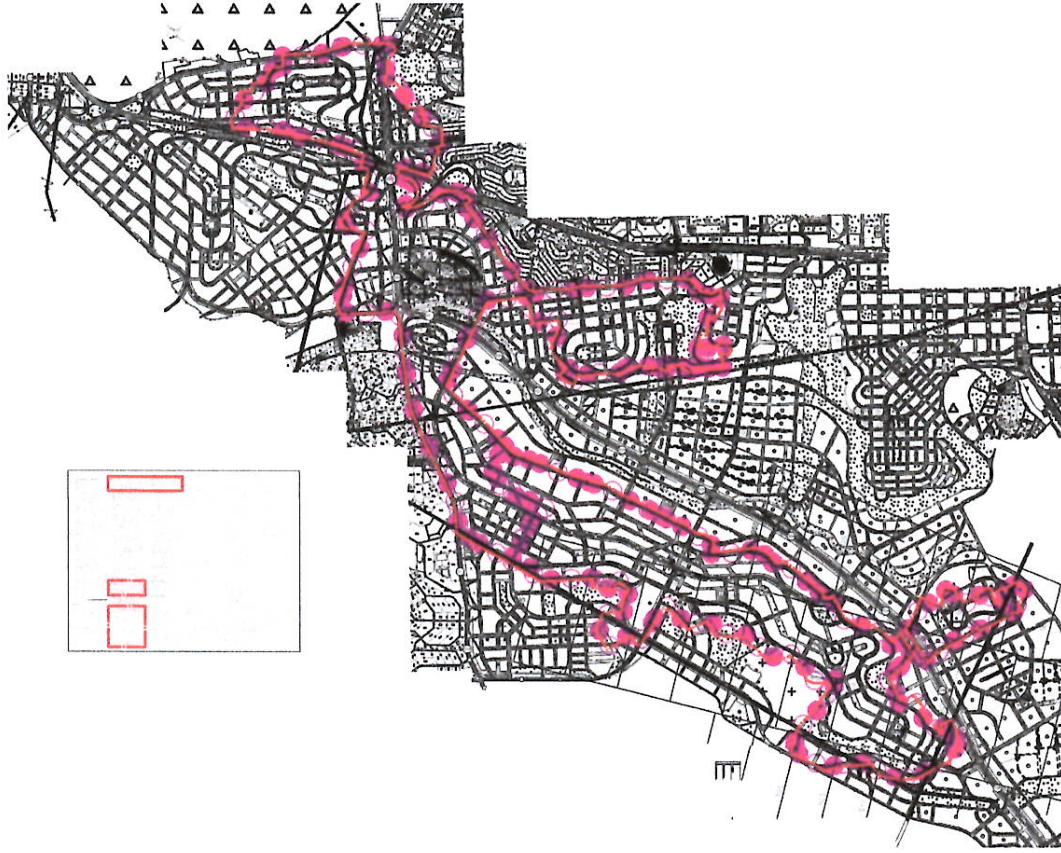
35. TEMELLERDEKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN İSİTİLMESİNDE VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK U₀ ≤ 0,6 OLMALIDIR.

36. PENCERELERDEKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN İSİTİLMESİNDE VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ MİKTARININ SİNİRLAMAK VE ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK U₀ ≤ 2,4 OLMALIDIR.

E
K
L
E
N
T
İ

Şekil 3: Değişen ve Eklenen Uygulama İmar Planı Notları

EİK



Şekil 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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. TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
5. 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.
6. 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 ÜRETMEN, PROJELENDİREN PARSEL/ADALARDA; BU PROJELERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİNİN (MAKSİMUM) %0.30'U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.
7. 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.

8. PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDA KALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. 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.
10. 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.
11. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
12. 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.

13. 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.
14. BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARDA, SICAK KULLANIM SUYU GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ İLE ELDE EDİLEBİLİR.
15. 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.
16. RESTORANLARDA, EKOLOJİK PAZAR ALANI, EKOLOJİK ÇİFTLİK VE KONAKLAMA ALANLARINDA, İLKÖĞRETİM ALANLARINDA ORGANİK ATIKLARDAN KOMPOST ÜRETİM YAPILACAKTIR.
17. 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.
18. 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.
19. 09.06.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANAN "ULAŞIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

E.K

20. IŞIK KONTROLLÜ HEMZEMİN VE YAYA GEÇİTLERİNDE TS 7768 VE TS 11937 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
21. YAYA ALANLARINDA ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI SERVİS AMAÇLI OLARAK VE BELİRLENEN SAATLERDE YAPILACAKTIR.
22. 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.
23. YOL MEKANLARINDAKİ BİTKİLENDİRME: ARAÇLARIN NEDEN OLDUĞU KİRLİLİK VE DIŞ HAVA KOŞULLARININ ETKİLERİNİ MİNİMİZE EDECEK ŞEKİLDE YAPILMASI ESASTIR.
24. AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA, YOLLAR VE MEYDANLARDA ADA ARASI BOŞLUKLARDA VE BİNA BAĞÇELERİNDE; SICAK VE KURU İKLİME UYGUN AZ SU TÜKETEN BİTKİLER VE KENTSEL İSİ ADASI ETKİSİ OLUŞTURMAYACAK GEÇİRGEN YÜZEY KAPLAMALARININ KULLANILMASI ESASTIR. PEYZAJ PROJELERİNDE BU HUSUSLARIN GÖZ ÖNÜNE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
25. 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.
26. 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.
27. YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA AKSLARI VE DURAK YERLERİ "YYEKTR" BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE DÜZENLENECEKTİR. YATAY DÜZLEMDE, YAYA SİRKÜLASYONUNUN DEVAMLILIĞINI SAĞLAYICI HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
28. 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.
29. 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.
30. BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
31. 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.
32. 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 İŞİĞİNE GÖRE AYARLANMALIDIR.
33. DUVARLARDAKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $U_d \leq 0,60$ OLMALIDIR.
34. ÇATILARDAKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK, ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $U_T \leq 0,40$ OLMALIDIR.
35. TEMELLERDEKİ İSİ KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞUTULMASINDA KULLANILAN ENERJİ MİKTARINI SINIRLAMAK VE DOLAYISIYLA ENERJİ TASARRUFUNU ARTTIRMAK İÇİN TS 825 BİNALARDA İSİ YALITIM KURALLARI GEREĞİ YERİNE GETİRİLEREK $U_T \leq 0,6$ OLAMALIDIR.

E.K

36. PENCERELERDEKİ ISI KAYIPLARINI ENGELLEMELİK, BİNALARIN ISITILMASINDA VE SOĞURULMASINDA 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.

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-BAHÇE) 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-BAHÇE FONKSİYONLU İLK SIRA PARSELLERDE, (PLANDA BAĞ-BAHÇE ALANLARI) PARSEL BAZINDA YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA; EV PANSİYONCULUĞU, ORGANİK TARIM VE ÜRETİM ATÖLYELERİ-STİŞ BİRİMLERİ, ELDE PAKETLEME ATÖLYELERİ, KERPİÇ ATÖLYELERİ, AHŞAP ATÖLYELERİ, EL SANATLARI ATÖLYELERİ, 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 GEÇİLMEMEYECİKTİR.
- 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) (TİCK)

- EMSAL 1.20 VE 1.25'DİR.
- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- (A) TİPİ (TİCK) 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

- 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 EDİLMEKSİZİN 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

E.K

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, MEDITASYON, 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. OTO PARK ALANLARI

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

E.K

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 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 OTOPARK, 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, OTOPARKLAR, 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 SPORTİF 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.

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 OTO PARKLAR, 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.

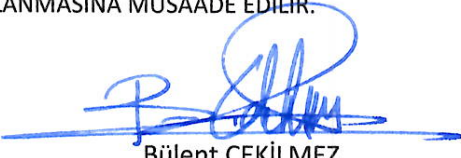
23. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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 KAHRAMAN
Şehir Plancısı


F.İrem ELBEYLİ
Şehir Plancısı


Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı