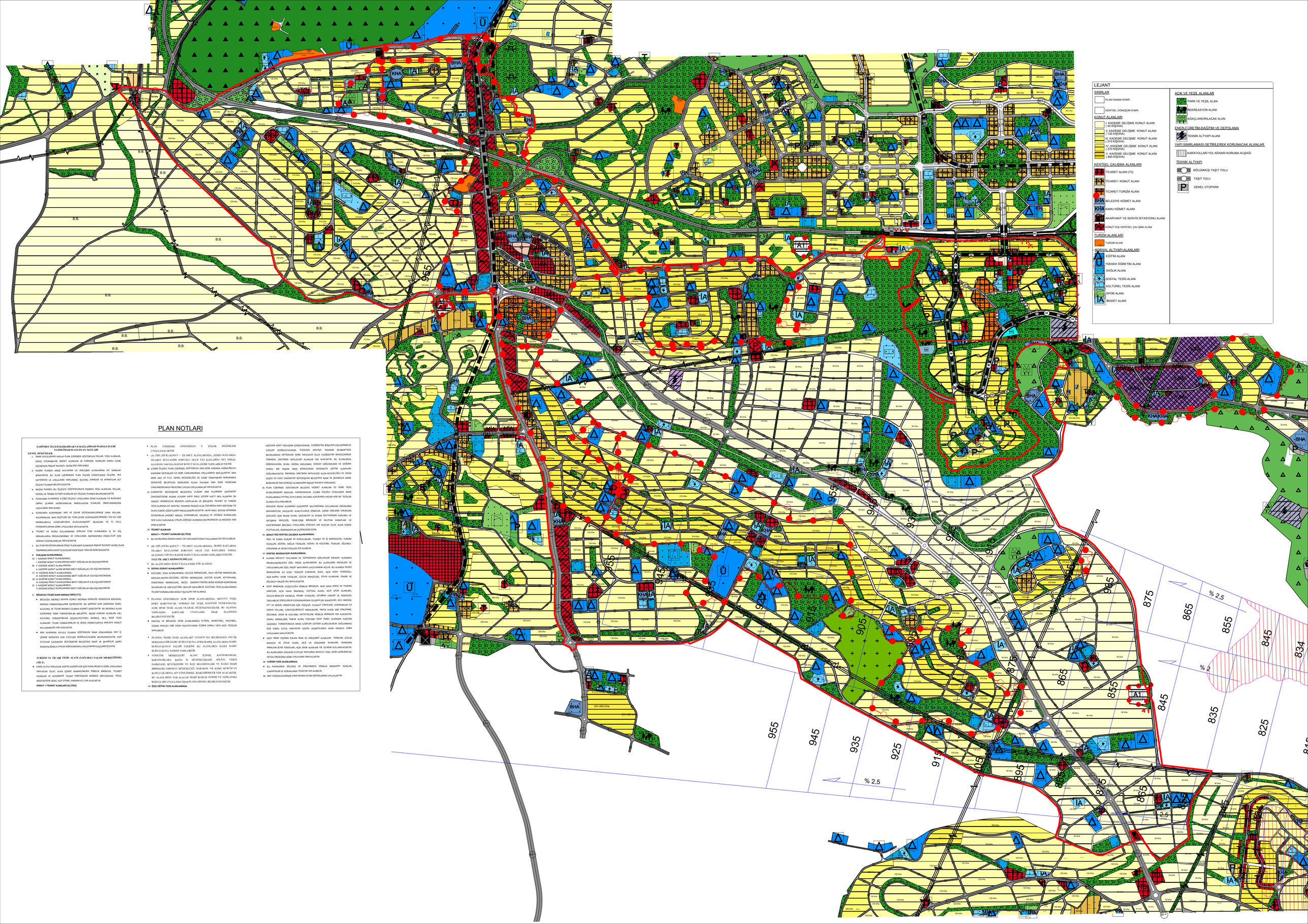

PLAN NOTLARI

ŞAHİNBEY İLÇESİ KIZILHİSAR VE BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ
NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, İBADET ALANLARI VE KARAGÖL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.
2. NAZIM PLANDA ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİKTİR. BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEŞİ GÖSTERİLEREK ÖLÇÜM, YER SAPTAMASI VE UYGULAMA YAPILAMAZ. İŞLEVSEL SINIRLAR VE AYRINTILAR ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRTİLECEKTİR.
3. NAZIM PLANDA BU ÖLÇEKTE GÖSTERİLENLER DIŞINDA YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.
4. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BUNLARA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. PLANLAMA ALANINDAKİ İMFI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (MAN YOLLARI, KALDIRIMLAR, MAA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDEKİ "SN 521 500 NORMLARI)'A ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDA" BİLGİLERE VE TS 9111 STANDARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRİME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
7. BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
8. **YERLEŞİM ALANLARINDA:**
A) I. KADEME KONUT ALANLARINDA;
I. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 40 KİŞİ/HEKTAR'DIR.
B) II. KADEME KONUT ALANLARINDA;
II. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 135 KİŞİ/HEKTAR'DIR.
C) III. KADEME KONUT ALANLARINDA;
III. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 310 KİŞİ/HEKTAR'DIR.
D) IV. KADEME KONUT ALANLARINDA;
IV. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 370 KİŞİ/HEKTAR'DIR.
E) V. KADEME KONUT ALANLARINDA;
V. KADEME KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK 460 KİŞİ/HEKTAR'DIR.
9. **BÖLGESEL TİCARİ İDARİ MERKEZ (MİA) (T3)**
- BÖLGESEL MERKEZ KENTİN GÜNEY AKSİNDA EKİSLİĞİ HİSSESİNİN BÖLGESEL MERKEZ FONKSİYONLARINI İÇERİCİDİR. BU MERKEZ AYNI ZAMANDA İDARİ, KÜLTÜREL VE TİCARİ MERKEZ OLARAK HİZMET VERECEKTİR. BU NEDENLE ALAN İÇERİSİNDE İDARİ FONKSİYONLAR (BELEDİYE, RESMİ KURUM ALANLARI VB.) KÜLTÜREL FONKSİYONLAR (GÜZEL-KÜLTÜREL MERKEZ, VB.), SPOR TESİS ALANLARI, TİCARİ FONKSİYONLAR VE BÜRO HİZMETLERİYLE BİRLİKTE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR.
- MİA ALANINDA AVLULU OLARAK GÖSTİRİLEN İMAR ADALARINDA YAPI İÇ ÇEKME MESAFESİ ASA ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ADA ETÜTLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA UYGUN GÖRÜLMESİN'DEN UYGULAMALARA GEÇİLMİYECEKTİR.

TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİ'NİM) (TİC-T)

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

KONUT + TİCARET ALANLARI (A) (TİCK)

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTİRİLEN Y ENCOK DEĞİŞİKLİĞİ UYGULANAC'AKTIR.
- (A) TİPİ (TİCK) KONUT + TİCARET ALANLARİNDA, ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANİMİ ZORUNLU OLUP ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ %60'INA KADAR KONUT KULLANİMİ YAPILABİLECEKTİR.
10. LİMİN ÖLÇEŞİ PLAN ÜZERİNDE GÖSTİRİLEN ANA DERE AKİNDA YAĞMURSUYU KAZANIM SİSTEMLİERİ İLE DERE CANLANDİRMA UYGULAMAŞI YAPILACAKTİR. ANA DERE AKSI VE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE GASKİ TARAFINDAN KORUNMASI GEREKTİĞİ BİLİRTİLEN DERİLERİN ISLAH HALİNDE ANA DERE YATAĞININ CANLANDİRİLMASI PROJESİNE UYGUN UYGULAMALAR YAPILACAKTİR.
11. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞİM ANA PLANİNİN GAZİANTEP ÜNİVERSİTESİNE KADAR ULAŞAN HAFİF RAYLI SİSTEM HATTI MSA ALANİNA DA HİZMET VEREBİLECİK BİÇİMDE UZATİLACAK VE BÖLGESİ TİCARET VE TURİZM TESİS ALANİNA AİT KENTSEL TASARIM PROJESİ ELDE EDİLİNEN KENT MEYDANI İLE OLAN İLİŞKİSİ GÖZETİLEREK PROJELENDİRİLECEKTİR. HAFİF RAYLI SİSTEM AKTARMA İSTASYONUN (HİZMET BİNASI, OTOPARKLAR, DOLMUŞ VE OTOBÜS DURAKLARI) YERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN BİLİRLİNECİK VE PROJİDE YER AYRILACAKTİR.
12. **TİCARET ALANLARI**
KONUT + TİCARET ALANLARI (B) (TİCK)
- BU ALANLARDA ZEMİN HARİCİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR.
- (B) TİPİ (TİCK) KONUT + TİCARET ALANLARİNDA, ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANİMİ ZORUNLU OLUP ÜST KATLARDA EMSAL ALANİNİN %40'INA KADAR KONUT KULLANİMİ YAPILABİLECEKTİR.
TALİ TİCARET MERKEZİ (Tİ)
- BU ALANLARDA KONUT KULLANMI YER ALAMAZ.
13. **SOSYAL DONATI ALANLARINDA:**
- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜLTÜR MERKEZİLİR, HALK EĞİTİM MERKEZİLİRİ, MİLLİ(-SOSYAL-KÜLTÜREL) EĞİTİM MERKEZİLİRİ, KÜLTÜR EVİLİR, KÜTÜPHANİ, ARAŞTİRMA MERKEZİLİRİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERGİ-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARET-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVİ'İNİ YER ALAMAZ.
- PLANDA GÖSTİRİLİN AÇIK SPOR ALANLARİNDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECİK, AÇIK SPOR TESİS ALANİ OLARAK DÜZENLENECİKTİR. BU ALANDA YAPILASİNA ŞARTLARİ UYGULAMA İMAR PLANİNDA BİLİRLENECİKTİR.
- KENTSİL VE BÖLGESİL SPOR ALANLARİNDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇİRİN KAPALI VEYA AÇIK TESİLER YAPILABİLİR.
- PLANDA "İDARİ TESİS ALANLARI" LEJANTI İLE BİLİRLİNEN ANCAK HİERİARŞİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRİLMAMIŞ ALANLARDA, KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ GÖZİNE BU ALANLARİN İLGİLİ KAMU KURULUŞUNA TAHSİSİ YAPILABİLİR.
- YÖNETİM MERKEZİLİRİ ALANİ İÇİNDE; KAYMAKAMLIK, BAKANLİKLARA BAĞLİ İL MÜDÜRLÜKLERİ, ADLİYE, VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELİDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ, KARAKOL VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMİDİ. İDARİ BİRİMLİR YER ALACAKTİR. BU ALANLARDA YER ALACAK İDARİ KURUM AYRİMİ VE YAPILANMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANLARİNDA BİLİRLİNECİKTİR.
14. **ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANLARINDA:**
EKİOZİK KENT MALAŞİNİ ÇİRÇİVESİNİDE, İLİÖĞİTİM BİNALARI EKİO-MİMARLİK İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA "EKİOZİK KENTİSİL TASARIM REHBERİ"NİDE BİLİRLİNİCİK KRİTİRLİRİ GÖRE YAPILACAK OLUŞ İLİÖĞİTİM BAHÇİLİRİNİDE TARİMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALANLAR YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA ÖĞRENCİLİRİN, İKLİM, DOĞRU BİSLİNMİŞ, DOĞAN GÖZLEMLİME VE DOĞRA SAHİSİ İİR İNŞAAT İHİZ KONUSUNDA İNTİRAKTİF EĞİTİM ALANLARI SAĞLANACAKTIR. TARİMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE ÜRÜN ÇİŞİDİ İLE İLİGİLİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BİLİDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
15. PLAN ÜZERİNDE GÖSTİRİLİN BİLİDİYE HİZMİT ALANLARI İLİ İDARİ TESİS ALANLARINDAN BAŞLAMI HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İHTİNÇ DUYULMASI HALİNDİ AÇIK/KAPALI PAZAR VERİ VİL TESİLİR OLARAK KULLANILABİLİR.
EKİOZİK PAZAR ALANİNDA GAZİANTİP MALYİNİ'NİDİ KULLANILAN ÜRÜNLİRİN (BAHARATLAR, SALÇALAR, KURUTULMUŞ SEBZİLİR, DİĞİR ORGANİK ÜRÜNLİRİ) SATILDİĞI AÇIK PAZAR ALANI, GAZİANTİP VE DÜNYA MUTFAĞININ SUNUMU VE SATIŞİNİN YAPILDİĞI, YEMİK-İÇİME BİRİMLİRİ VE MUTFAK SANATLARI VE GASTRONOMİ BÖLÜMÜ UYGULAMA ATÖLYİSİ YER ALACAK OLUP, ALAN İÇİNDİ FİSTİVALLİR, WORKSHOPLAR DÜZİNLİNİCİKTİR.
16. **KONUT DIŞI KENTSİL ÇALIŞMA ALANLARINDA:**
ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARİT VE İŞ MİRKEZİLİRİ, TURİZM TESİSLİRİ, EĞİTİM, SAĞLIK TESİSLİRİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİLİR, EĞİLİNCİ-DİNLİNMİ VE SPOR TESİLİRİ YER ALABİLİR.
17. **KENTSİL REKREASYON ALANLARINDA:**
- ALANIN MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFİK ÖZELLİKLİRİ DİKKATE ALINMAK PROBLİMİDİLİRİK ÖZİL PROJİ ALANLARİDİR. BU ALANLARİN PROJİLİRİ VE UYGULAMALARI ÖZİL PROJİ YAPILARAK UYGULAMARIN AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYON İLİ İLİGİLİ TESİLİR (LOKANTA, İÇİFİ, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK KAPALI SPOR TESİLİLİİ, ÇOCUK BAHÇİLİRİ, OYUN ALANLARI, PİKNİK VE EĞLİNCİ YERLİRİ VB.) YAPILACAKTIR.
- KENT İMİKİNDİKİ KUŞÇULUĞA YÖNİLİK BİRİMLİR, AÇIK HAVA SİRGİ VE TİYİTRO AMFİLİRİ, AÇIK HAVA SİNİMASI, FİSTİVAL ALANİ, AÇIK SPOR ALANLARI; ATÇULUK-BİNİCİLİK MİRKİZİ, PİKNİK ALANLARI, OTURMA YERLİRİ VE TİŞKİLİR, TAKLİALİLİR SÖKÜLİBİLİR ELİMANLARDAN OLUŞAN ÇAİ BAHÇİLİRİ, AÇIL WİRİMİ, PTT VE SERVİS HİZMİTLİRİ İÇİN TESİLİR, TUVALİT ÜNİTİLİRİ, OTOPARKLAR İLİ SERVİS YOLLARI, YÖRÜYÜŞ-BİSİKLİT İMİKLİLARİ, PİTİN ALANİ GİBİ DİNLİNME, EĞİLİNME, SPOR VE KÜLTÜREL AKTİVİTİLİRİE YÖNİLİK BİRİMLİR YER ALACAKTIR. KAMU BİRİMLİRİNİ İMİAN ALANİ TOPLİAMI KENT PARKİ ALANİNİN %70'İNİ GEÇMİYİCİ FONKSİYONLAR ARASI İLİŞKİLİR İŞTİMİ KURULUŞUNUN SAĞLANMASI İÇİN KAMU İLİYLİ YAPILACAK SOSYAL DONATILARDA AİAN PROJİYİ GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KENT PARKİ DIŞINDA KALAN PARK VE DİNLİNİMİ ALANLARI; PARKLAR, ÇOCUK BAHÇİSİ VE OYUN ALANİ, GİZİ VE DİNLİNİMİ ALANLARI; MANZARA PARKLARI-SEYİR TİRASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA EKİOLİJİK ETÜTLİR YAPILARAK MEVCUT YEŞİL DİKİ KORUNACAK, PEYZAJ PROJİSİNİ GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
18. **TURİZM TESİS ALANLARINDA:**
- BU ALANLARDA EĞİLİNCİ VE DİNLİNİMİYİ YÖNİLİK REKREATİF TESİLİR, LOKANTALAR VE KONAKLAMA TESİLİRİ YER ALABİLİR.
19. İMA YÖKİSİKLİRİNİDİ İMAN MANAA PLANI KRİTİRLİRİNİ UYULACAKTIR.