GENEYİK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI
ILAVE UYGULAMA IMAR PLANI İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI SINIRI
- ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

- E=1.00 Yençok=30.50m — GELİŞME KONUT ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI (T1)
- TİCARET ALANI (T2)

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- RESMİ KURUM ALANI
- HASTANE ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- LİSE ALANI
- ORTAÖĞRETİM ALANI
- İLKÖĞRETİM ALANI
- ANAOKULU ALANI
- DİNİ TESİS ALANI
- TR — TRAFO ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- REKREASYON ALANLARI
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. :1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan hükmü ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. :Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılamaz yapılamaz.
3. :Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.
4. :1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, sosyal tesis alanları, park alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
5. :Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kıyılığı Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği ve Yangından Korunma Yönetmeliği ile Elektronik Haberleşme Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. :Ticari alanlarda, açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, kentsel ve sosyal altyapı alanları vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve engellilere doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. :Planda jeolojik açıdan örtüm gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde; imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. :1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

9. :KONUT ALANLARI
a) E: 1.50 konut adalarında;
-Parsel büyüklüğü en az 5000m2'dir.
-Planda E=1,50, y=30,50m konut adalarında; ada bazında uygulamalarda ya da 10000 m2'yi geçen parsellerde yapılacak uygulamalarda, yapılaşma haklarında artış oluşturmamak koşuluyla, nitelikli proje elde edilmesi ve zeminde daha geniş açık alanlar yaratılması amacıyla kat yüksekliği 36,50 metreye kadar artırılabilir.
b) Konut alanlarında maksimum blok boyu 40 metre, maksimum blok derinliği 30 metredir.
c) Ada bazında yapılacak olan uygulamalarda ve büyüklüğü 10000 m2'yi geçmesi durumunda yapılaşma haklarında artış oluşturmamak koşuluyla, zeminde daha geniş açık alanların yaratılması ve nitelikli proje elde edilmesi amacıyla ikili blok uygulaması yapılabilir. İkili blok uygulamasında toplam uzunluk 80 metreye (2x40 metre) geçemez. Bu tür uygulamalarda öncelikle hazırlanacak vaziyet planı çalışmasında bloklar arası mesafe en az 15 metre olmalıdır.
d) Bir parselde birden fazla blok yapılması durumunda bloklar arası mesafe en az 15 metre olarak uygulanır. Yapılarda konsol planlaması durumunda bu mesafe konsollar arasından mesafe olarak kabul edilir. Blok düzenlemesinde; blokların teğet ya da birbiri ile kesişmesi durumunda da minimum mesafelerin sağlanması şartlar.
e) Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesiti yollarda zemiçca yola cephesi bloklarını zemin katlarında günlülerle ticarete yönelik dumansız koku, ti ve atık bırakmayan ticaret birimleri ile ofis birimleri yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
f) Konut alanlarında olupan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
g) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen yapılaşma mesafelerine göre;
h) Konut alanlarında oluşacak parsellerde yan bahçe mesafesi 4 kata kadar 5 metre, artan her kat için 1 metre eklenerek hesaplanır.
i) Tek sınırlı parsel düzenı öngörülmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek sıra yapılaşmaya gidilen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu tür parsellerde arka bahçe mesafesi (y/2) aranmaz.
j)Ada büyüklüğü yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
k) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

10.TİCARETALANLARI(T1)
a) E:1.50 yençok=30.50m
b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

11.TİCARETALANLARI(T2)
a) E=1.00 yençok=9.50m
b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

12.RESMİ KURUM ALANI
a) E=1.00 yençok=5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

13.BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI
a) E=1.00 *yapı yüksekliği plan üzerinde gösterilen değeri geçemez.
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

14.BELEDİYE HİZMET ALANI
a) E=1.00 yençok=5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

15.: EĞİTİM TESİSLERİ (LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM VE ANAOKULU)
a) E=1.00 *yapı yüksekliği plan üzerinde gösterilen değeri geçemez.
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

16.: SOSYAL TESİS ALANI- KÜLTÜREL TESİS ALANI
a) E=1.00 yençok=5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

17.: DİNİ TESİS ALANI
a) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

18.HASTANE ALANI
a) E=1.00 yençok=8 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

19.: SAĞLIK TESİS ALANI
a) E=1.00 yençok=5 kat
b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

20.REKREASYON ALANLARI
a) yapılaşma emsali (0.05), yapı yüksekliği 2 kat 6.50 m.'yi geçemez.
b) Bu alanda ayrılan alanın İçinde projelendirilir ve emsal bulun alan dikkate alınarak hesaplanır.
b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.
c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.:

21.TARIMSAL NİTELİKİ KORUNACAK ALANLAR (TNKA)
a) Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda yapılacak İfraz ve parselasyon İşlemleri; 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kanunu" ne bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metredenfaz parsel cepheisi oluşturulamaz.
b)Tarım arazileri sınıflaması, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca onaylanmamıştır. Bu nedenle; ileride yapılaşma koşulları 1/25 000 ölçekli Gaziantep Büyükşehir Nazım İmar Planı hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

22.OTOPARKLAR
a) Konut amaçlı yapılarda her bağımsız bölüm için 2 araçlık, ticaret amaçlı yapılaşmalarda her 50 m2'lik kullanım alanı için 2 araçlık açık ya da kapalı otopark»n parsel sınırları içinde bulunmaz ise bitişik veya ayrı parsel olarak, ticaret amaçlı mekânlar başka bir amaçla kullanılamaz, otoparkların müşterek kullanım alanı olarak oluşturulması zorunlu olup, bu alanlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz.
b) Yapıların bodrum katlarının, yapının gereksinimi kadar otopark olarak kullanılmaz ise otoparkın yapılacağı parsel sınırı veya cepheleri ve parsel içinde birden fazla yapı yapıları durumlarda yapıların ön cephesinde kalan bahçe alanları hariç; parsellerin diğer bölümleri otopark düzenlemesi için kullanılabilir. Bu alanların kullanılması durumunda, zeminde alçalanmayacak şekilde ve yeşil alan olarak düzenlenmesi zorunludur. Uygulama aşamasında parselasyon tamamı hahredilemez.
c) Kapalı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

K

955