

**GAZİANTEP
KİLİS YOLU VE ÇEVRESİ
EKOLOJİK TABANLI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ARALIK 2015



EG PLANLAMA

ve

KENTSEL TASARIM HİZ. A.Ş.

Beyoğlu V.D. No: 3230496473

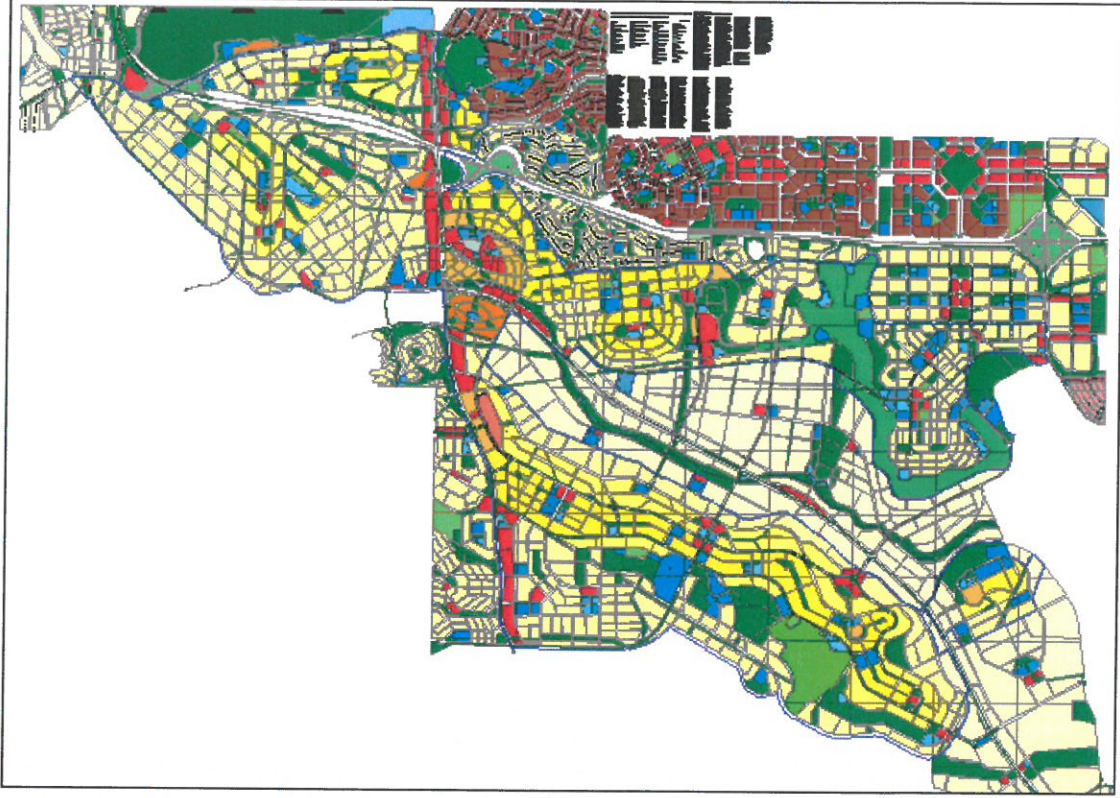
1. Planlama Alanının Genel Tanımı

Planlama alanı; Kilis yolu ve çevresini değerlendiren ve planlama alanındaki mevcut yapılaşmayı, alanın ekolojik değerlerinin korunmasına öncelik veren bir anlayışı öne çıkartarak kent yönetiminin önüne yeni bir planlama vizyonu koymayı amaçlayan "Kilis Yolu ve Çevresi Vizyon Planı" ve bu vizyon çerçevesinde hazırlanan ve yaklaşık 3000 hektar alanı kapsayan "Kilis Yolu ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı" içerisinde yer almaktadır. Gaziantep kentinin güney aksında yer alan planlama bölgesi Ekolojik kentsel yaklaşımın uygulama araçlarının kamu eli ile yürütülmesini sağlamak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı güney aksının giriş noktası niteliğinde olan Burç Kavşağından başlayarak Kilis Yolu Boyunca yayılım göstermektedir. Planlama alanı güney aksın eğimi yüksek tepelerinin oluşturduğu plato üzerinde yer almaktadır. Planlama alanının alt kotları ise Kilis Yoluna cephe vermektedir. Alanın özellikle Burç kavşağı ile Kızılhisar köyü arasında kalan bölümü dağınık ve düzensiz konut alanları ile biçimlenmiştir. Fıstıklık alanlar içerisinde yer alan düzensiz konutlar, ağırlıkla hafta sonu evi niteliğinde kullanılmaktadır. Revizyon plan yaklaşık 2100 hektar alanı kaplamaktadır.

Kentin güneybatı aksında yer alan Gaziantep Kilis Yolu kent makro formunun da yönlendirmesi ile otoyol içerisinde yoğunlaşan toplu konut uygulamaları ile çevrelenmiştir. Toplu konut alanlarında yaşayan yoğun nüfusun güneybatı aksında yarattığı yeni kentsel işlevler güneybatı aksının ekolojik değerleri ile birleştiğinde yüksek gelir gruplarının hafta sonu evleri için uygun bir alan haline gelmiştir. Düzensiz bağ evlerinin kaçak bir biçimde alanda yaygınlaşması bölgedeki tarımsal uygulamaları sekteye uğratmış, düzensiz yapılaşmalar alanın hakim işlevi haline dönüşmeye başlamıştır.

PLANLAMA ALANININ GENEL GÖRÜNÜMÜ



2. Üst Ölçekli Planlama Kararları

1/25000 ve 1/5000 ölçekli Plan Kararları

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmaları kapsamında kentin güney aksının en önemli gelişme bölgesi olarak tanımlanmış ve güney aksının bölgesel ticari ve idari merkez alanı planlama alanı içerisinde gösterilmiştir. Mevcut ağaçlık dokuların olduğu düşük kotlu alanlar bağ bahçe niteliğinde yerleşim yerleri olarak belirlenmiş ve eğimin arttığı topografya ya bağlı olarak yoğunluk kademelendirilmiştir.

Çevre Düzeni planının plan kararlarına uygun bir biçimde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım planlarda üst ölçekli planın ana ulaşım ve yerleşim kararlarına uygun bir yaklaşım geliştirilmiştir. Üst ölçek planın arazi kullanım kararlarına bağlı kalınmış, bağ-bahçe tanımı getirilen alanlar alt ölçek plan kararları ile korunmuş ve üst ölçek planın ana kentsel ulaşım kararları da plana aktarılmıştır. Burç kavşağından başlayarak Kızılhisar kavşağına kadar tanımlanan konut dışı çalışma alanları ile MİA kararları 1/5000 ölçekli nazım planın alanı sadece banliyö konut yerleşimi olarak

görmediğini ve çalışma alanları ile bütünleşen bir konut yerleşim desenini benimsendiğini ortaya koymaktadır.

Revizyon Nazım Planda daha önceki planlama kararlarını korumuş ve alanın ana yol şeması ve fonksiyonel dağılım esas alınmıştır. 1/5000 planda özel proje alanı olarak tanımlanmış olan bölge Gaziantep Büyükşehir Belediyesinde yaptırılan kentsel tasarım dikkate alınarak alt ölçekli revizyon uygulama imar planına aktarılmış ve "özel proje alan sınırı" kaldırılmıştır.

3. Revizyon Planın Yapılma Gerekçeleri; Amaç ve Hedefler

Sürdürülebilir kentleşmenin öncü uygulamalarından birisi olarak tasarlanmış olan Kilis Yolu Planlama çalışmaları aynı zamanda Ekokent yaklaşımının deneyselleştirileceği bir uygulama alanı olarak örnek teşkil etmektedir. Bu amaçlara uygun olarak hazırlanan Revizyon plan, vizyon planın ortaya koyduğu temel planlama prensiplerine bağlı kalmıştır.

Ancak planlama süreçlerinin gecikmesine bağlı olarak Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin planın ekolojik gelişmeyi teşvik etmek amacıyla çevresinde yer alan yerleşim alanlarından daha düşük yoğunluklarla tasarladığı planlama alanında yatırımcıların;

- ekolojik yapılaşmanın inşaat maliyetlerini arttıracığına yönelik kaygıları,
- ekolojik rehberde tanımlanan teşvik sisteminin sahip olduğu ayrıntının alışılmış inşaat sistemi içerisinde yapı üreten kesimler için karmaşık gelmesi,
- teşvik sistemini cazip hale getirmek için planlama alanında önerilen başlangıç emsallerinin alanın çevresinde yer alan planlama alanlarından düşük tutulmuş olması,
- Planlama alanı içerisinde belediyesince başlanan parselasyon uygulamalarında karşılaşılan güçlükler,
- alan içerisinde yer seçmeye başlayan kamu yatırımlarının yeniden planlanması ihtiyacı,
- Çevreyolu ile kent yol sistemini birbirine bağlayan kavşakların ve bağlantı yollarının değiştirdiği imar adalarının yeniden planlanmasının gerekli olması,
- imar mevzuatında yaşanan değişiklikler dikkate alınarak,

planda revizyon yapılması gerekli görülmüştür.

Planlama Alanı Genel Amaç ve Hedefleri

Revizyon Plan daha önce onaylı olan planın amaç ve hedeflerini korumuş, bir önceki plandan farklı olarak, başlangıç emsalleri yükseltmiş ancak teşvik sisteminde isteğe bağlı bırakılmış ekolojik uygulamaların bazıları teşvik mekanizmasından çıkartılarak plan notları arasına alınmış ve zorunlu hale getirilmiştir.

Bu kapsamda daha önceki planın temel planlama yaklaşımları olan;

1. Ekolojik planlama anlayışı ile şekillenmiş ve özgünlüğü ortaya konulmuş bir kent markasının yaratılması,
2. Gaziantep kentinin küresel ölçekte ekolojik kentler ağına taşınması ve bu bağlamda gelişen bir destinasyon merkezinin oluşturulması,
3. Doğal değerler ve kalkınma hedefleri arasındaki dengeyi korumaya yönelik taşıma kapasitesi kavramını göz önüne alan, fiziksel planlamaya altlık oluşturacak bir teorik ve teknik çerçevenin geliştirmesi ve vizyon planının oluşturulması,
4. Alt-bölgede dinamik, esnek ekolojik bir planlama altlığının geliştirilmesi,
5. Eko-kent planlama politikalarının uygulanması için stratejilerin geliştirmesi,
6. Eko-kent planlama sürecine halk katılımını sağlayacak mekanizmaların geliştirilmesi,
7. Planlama alanında farkındalığın arttırılması, çözüm önerilerinin geliştirilmesi, çalışma gruplarının oluşturulması gibi çok sayıda faaliyetin yerel halkla birlikte gerçekleştirilmesi, çalışmaların yerel yönetimler, STK'lar, meslek kuruluşları ve farklı kesimlere ait temsilcilerin (öğrenci gençlik, çalışan gençlik, kadınlar, özürllüler vd.) Katılımının sağlanarak, ortak çözüm arayışlarına yönelik faaliyetlerin sürdürülmesi,
8. Doğal limitler ve doğal kaynak özellikleri gözetilerek fiziksel mekanın planlanması,
9. Yenilenebilir, sağlıklı enerji kaynaklarının geliştirilmesi ve kullanımının sağlanması,
10. İçme suyu kaynakları, orman statüsündeki alanlar (2/B alanları da dahil), doğa koruma alanları, sulak alanlar, sit alanları ve verimli tarım topraklarının hızlı kentleşme baskısı altında tahrip edilmesinin önüne geçilmesi,
11. Yerleşme alanının, içinde yer aldığı çevrenin mikro iklimasına olumsuz etkide bulunmasının önlenmesi,
12. Kentlerin küresel iklim değişikliği üzerindeki etkilerini göz önüne alan planlama yaklaşımlarının geliştirmesi,
13. Katı atık (evsel, endüstriyel, tarımsal, tıbbi) yönetiminin sağlanması,
14. Havayı kirleten kaynaklar yönetimi,

15. Su kaynakları üzerindeki baskının (kirlenme ve aşırı kullanma) azaltılması,
 16. Kent içi doğal/ekolojik verilere planlamada yer verilmesi (topoğrafya, dere, bitki örtüsü, toprak, vb.),
 17. Kentsel biyolojik çeşitliliğin parçası olan ve doğal ortamında yaşayan hayvanların ihtiyaçlarını gözetken planlamaların gerçekleştirilmesi,
 18. Ekolojik değeri olduğu halde herhangi bir koruma statüsü olmayan alanların korunmasının sağlanması,
- revizyon planlarının de genel hedef ve stratejileri olarak belirlenmiştir.

Benzer bir biçimde, onaylı planın makro hedeflerinin bazılarının proje fikirleri haline getirilmesi yaklaşımı revizyon plan tarafından da benimsenmiş ve bu proje fikirlerinin mekansal bağlamları korunmuştur.

EKOLOJİK KENT PROJE FİKİRLERİ

1. "Yenilenebilir Enerji Araştırma ve Eğitim Merkezi"nin Gaziantep'te kurulmasının sağlanması kapsamında plan kapsamında MİA alanı içerisinde "Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı" ayrılmıştır.

- Merkezin kurulması, EKOLOJİK KENT yaklaşımının kente, bölgeye yaygınlaştırılmasının ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasının en önemli ögesidir.

Böylelikle;

- Ulusal ve Uluslar arası yenilenebilir enerji araştırma merkezleri ile ortaklıklar ve girişim ortaklıkları geliştirilebilecek,
- Termal güneş enerjisi, foto voltaik laboratuvarlar, bölgenin rüzgâr kaynaklarını ölçen rüzgâr araştırmaları yapılabilecek,
- Bölgeye, Türkiye'ye ve Ortadoğu'ya 'temiz teknoloji' danışmanlık hizmetleri verilebilecek,
- Bölgede gelişme eğiliminde olan yenilenebilir enerji kümeleme çalışmaları desteklenebilecek,
- Gaziantep'teki Üniversitelerin yenilenebilir enerji kaynakları konusunda uzmanlaşması ve sanayi-üniversite işbirlikleri genişletilebilecektir.

2. Pasif ev prensiplerini ve yeşil çatı örneklerini içerisinde barındıran demonstratif "EKOLOJİK YAPI-Pasif Ev"'in kent içinde ortak bir alanda inşa edilmesi kapsamında MİA alanı içerisinde "Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı" ayrılmıştır.

- Yapının inşa edilmesi ile enerji konusunda duyarlılığın artırılması, yeni teknolojilerle ilgili bilgilerin geniş bir kesimle paylaşılması, paydaşların EKOLOJİK KENT'in unsurlarından birisi olacak olan yapıyı sağladığı faydalarla birlikte öğrenmesi sağlanabilecektir.
- Güneş enerjisi, izolasyon, foto voltaik pil, biyolojik arıtma, yağmur suyunun kazanımı, atık suların geri kazanımı, kerpiç ve ahşap taşıyıcı sistemlere ve benzeri kavramlara olan ilgi arttırılabilecek,
- Çevreye duyarlı yapı yapmanın önemi kavratılabilecek,
- İnşaat sektöründe yer alan aktörlerin bilgilenmesi ve yeni malzemeleri tanınması sağlanabilecektir,
- Okul çağındaki nüfusun sürdürülebilirlik, ekoloji, güneş enerjisi, yenilenebilir enerji kaynakları vb. konularda bilgi sahibi olmaları sağlanabilecektir,
- Ulusal ve uluslar arası örneklerin tanıtılabilecektir.
-

3. "EKOLOJİK ÇİFTLİK" in kurulması amacıyla planlama alanı içerisinde bağ bahçe alanları olarak tanımlanan alanların içerisinde mevcut bir kuru dere yatağının geçtiği alanda ekolojik çiftlik alanı ayrılmıştır.

Kentin ihtiyaçlarının kentsel alan içerisinde ve kent çeperinden organik tarım ilkelerine göre elde edilmesinde örnek bir uygulama alanı oluşturulacaktır. Sürdürülebilir yaşam ve çevre bilinci ekolojik çiftlik aracılığı ile geniş kesimlere tanıtılabilecek, yerel ekonomiye katkı sağlayacaktır.

- Ekolojik tarımın nasıl yapıldığının üreticiye öğretilmesinin merkezi,
- Ekolojik mimari tasarım, eğitim ve uygulamaları,
- Atıkların çevreye zarar vermeyecek şekilde doğaya geri kazandırılması ve eğitimi,
- Organik tarım ve hayvancılık uygulamalarının tanıtıldığı ve uygulandığı bir yaşam merkezi olabilecektir.

4. Yaya ve bisiklet dostu bir yaşam alanının oluşturulması kapsamında ana ulaşım arterleri kenarında ve MİA alanında bisiklet yolları tasarlanmış, MİA alanı kentsel tasarım çalışmasında bisiklet yollarının ayrıntıları verilmiş, ekolojik kentsel tasarım rehberinde de uygulama ilkeleri tanımlanmıştır.

Ekolojik kentin önemli unsurlarından olan yaya dostu bir kentsel ulaşımın elde edilebilmesi için, toplu taşımın yaygınlaştırılması ve bisiklet ulaşımının desteklenmesi önemli görünmektedir.

- Bisiklet kullanımının özendirilmesi için destek mekanizmalarının oluşturulabileceği,
- Eğitim ve farkındalık faaliyetleri yaygınlaştırılabilir.
- EKOLOJİK KENT, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının önemi, organik tarım ve hayvancılık, geri kazanım, sürdürülebilirlik vb. konularda paydaşlara çeşitli eğitim faaliyetleri ile farkındalığı artırıcı faaliyetler programlanabilir görülmektedir.

İmar planları; ülke, bölge ve kent verilerine göre, kent yaşayanlarının konut, çalışma ve ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimlerini en iyi şekilde yerine getirmek ve kentte yaşayanlara iyi yaşama koşulları sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

Planlama alanında gerekli fonksiyonel kullanım alanlarını oluşturarak, ulaşım altyapısını iyileştirip, kentsel çevre kalitesini yükselterek, yaşam kalitesi yüksek kentsel bir yapıya dönüşümüne yön verilmesi, planlamadaki öncelikli amaç ve hedeflerdendir.

Yerleşme alanında düzenli, planlı ve mülkiyet problemleri çözülmüş arsa üretilmesi ile mevcut yapılaşmış alanlardaki sıkışıklık ve ekolojik değeri yüksek bağ bahçe alanları üzerindeki baskının önüne geçilecek, gelişme ve yapılaşmalar gelişmeye daha uygun üst kotlarda yer alan bölgelere kaydırılacaktır. Bu alanlarda; sosyal donatı alanlarıyla, rahat bir yapılaşmaya imkan verecek uygun parsel büyüklükleriyle, önerilen yoğunluk ve kat yükseklikleriyle, yapılaşmaları ve talepleri bu alanlara yönlendirecek plan önerilerinin getirilmesi amaçlanmıştır.

Sonuç olarak;

Bu hususlar doğrultusunda planlama alanının mevcut durumu ve gelecekteki yükleneceği kimlik de göz önünde bulundurulduğunda mevcut imar planları ve plan kararları; yerleşmenin değişen ve gelişen yapısı ile birlikte ortaya çıkan ve çıkabilecek gerek mekânsal gerekse sosyo-

ekonomik sorunlara çözüm önerileri ve alternatifler üretecek, kentin gelişme seyrine yön verecek, sağlıklı bir kentsel yapıya imkân tanıyacak bir yapıda ele alınmıştır.

Kent gelişimini kontrol altına alarak çarpık yapılaşmayı önlemek, kentin yeni gelişme alanlarını oluşturmak, nüfusun ihtiyacını karşılayacak nitelikli konut alanları için kentsel mekânda çözüm önerileri aramak, bu alanların ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanlarını elverdiği ölçüde oluşturmak, mevcut yerleşmedeki sağlıklı yapılaşmaların bulunduğu bölgelerin kentsel yapı içerisinde değerlendirilerek yenilenmesini sağlamak ve yaşanılabilir hale dönüştürmek, kentin ihtiyaç duyduğu bir takım fonksiyon alanlarını yaratmak ve mevcut fiziki yapı ile imar planları arasında uygulamada problem yaratan sorunların irdelenerek çözüm önerilerinin üretilmesi revizyon uygulama imar planının diğer amaçları olarak tanımlanmıştır.

4. Planlama Kararları

4.1. Mekansal Kullanım Kararları

4.1.1. Ulaşım Kararları

Hazırlanan revizyon uygulama imar planı, revizyon 1/5000 ölçekli nazım plan kararların uygun olarak hazırlanmıştır. Bu kapsamda onaylı Nazım imar planının ana ulaşım kararları korunmuştur. Alan içerisinde tanımlanan en önemli ulaşım türü bisiklet ve yaya ulaşımıdır. MİA alanına kadar ulaşacak olan Raylı sistem bağlantısına erişimi kolaylaştırılmış bisiklet ve yaya yolları yeni ulaşım türü olarak mekana kazandırılmaya özen gösterilmiştir. Alanın eğimli kotları üzerinde yer alan düz platoda konut alanları içerisinden yaya ve bisiklet katılımını özendiren yeşil arterler önerilmiştir. Yeşil yaya aksları konut alanları içerisinde yer alan ünite ticaret merkezlerine kadar ulaştırılmış ve 25 m. ve daha üzeri yolların kenarlarında tasarlanacak olan bisiklet yollarına erişim kolaylığı kazandırılmıştır.

Konut alanlarında ada bazı uygulama yapmayı özendirici kararlar geliştirilmiş ve ulaşım bağlantıları ada bazı uygulamanın yaratacağı ekolojik verimlilik üzerine kurgulanmıştır. Kentsel ulaşım arterlerinin alanın eğimli bölümlerinde fazlaca dolgu ve yarma sorunları yaratabileceği öngörülerek mümkün olan en dar yol kesitleri önerilmiştir. Dağıtıcı ve toplayıcı yollar kademelendirilmiş, konut alanlarından başlayarak ana arterlere ulaşımı sağlayan ulaşım aksları göreceli olarak geniş tutulmuştur. Plan dönemi

sonrasında kentsel ulaşım talebinin nüfus artış oranına bağlı olarak artış göstereceği öngörülerek yol genişlikleri plan dönemi sonunda ulaşılabilecek toplam nüfusun ihtiyaç duyacağı genişliklerde planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde önerilen bölgesel ticari-idari merkeze kadar uzatılacak olan raylı toplu taşıma sistemi merkeze özel araç dışında ulaşımı kolaylaştıracak bir etken olacaktır. Komşuluk üniteleri içerisinde önerilen bisiklet ve yaya yollarının ana arterlere bağlanması ile de bölgeler arası ulaşımında bisikletin yaygınlaşması özendirilmektedir. Bölge içi ulaşım talebinin karşılanmasında en önemli araç; bisiklet ve yaya ulaşımıdır. Bu ulaşım türlerini destekleyen ve araç yollarıyla ilişkilendiren bir ulaşım planlaması yapılmıştır. Bölgesel merkezindeki otopark çözümlemeleri sistemin işlemesi için büyük önem arz etmektedir. Mevcut ve gelişme konut alanlarında doğacak yeni ulaşım talebinin çözülmesinde en temel yöntem; ulaşım planlamasının belli bir kademelenme esasına göre yapılmış olmasıdır.

Kilis karayolu planlama alanı içerisinde geçen diğer önemli arterdir. Kilis karayolu planlama alanı boyunca devam etmekte ve bölgeyi Kilis üzerinden Suriye'ye bağlamaktadır. Kilis yolu gibi önemli bir arterin planlama alanı içerisinde geçmesinin olumlu etkilerinin yanı sıra olumsuz etkileri de bulunmaktadır. Alana erişilebilirliği arttıran Kilis yolunun varlığı alanda önerilen bölgesel merkez, turizm ve konut dışı kentsel çalışma alanı gibi kullanımların alan içerisinde gelişmesine fırsatlar yaratırken, diğer taraftan içerdiği transit trafiğin ekosistem üzerinde etkileri ve komşuluk üniteleri arasında önemli bir kesici rol oynaması olumsuz etkiler olarak öne çıkmaktadır. Bu nedenle bölge içi ve bölgeler arası yol sistematigi ve kademelenmesi Kilis yolunun transit geçiş özelliği dikkate alınarak ele alınmıştır.

Sonuçta ulaşım sistemi konusundaki planlama kararları verilirken mevcut ulaşım aksları ve ulaşım problemleri ile düşünülen yeni ulaşım güzergahları da göz önünde bulundurularak, sistematik, güvenli ve hiyerarşik bir yapıya sahip bir ulaşım sisteminin oluşturulması hedeflenmiş, alanda yaya ve bisiklet kullanımını özendirecek düzenlemelere gidilmiştir. Planlamada ulaşım sistemi içinde yerleşim alanlarına bağlantı sağlayan yollara karayolundan bağlantı kurulmuş ve uygun noktalarda da kavşak düzenlemeleri yapılmıştır.

Özellikle Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (T2 alanları) ve MİA bölgesinde karayoluna paralel servis yolları ayrılmaya çalışılmış, bu bölgelerde karayoluna direk çıkışların önlenmesi amaçlanmıştır.

Kent içi ulaşımı sağlayan ikinci kademe yollar birinci kademe yollara ve karayollarına bağlanarak bölgesel merkeze ve konut alanlarını üst kademe yollara bağlamaktadır. Bir alt kademe olan üçüncü kademe yollar konut alanları ve kent merkezi içinde araç ulaşımını sağlamaktadır. Planlama alanları içinde ana ulaşım sisteminin omurgasını bu yol bağlantıları oluşturmaktadır. Bunun dışındaki yollar kent içi toplayıcı ve dağıtıcı yollar olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanının sahip olduğu ekolojik değerler, yetişmiş ağaç dokusu ve topografya nedeni ile açılacak yollarda oluşacak olan derin şevler göz önüne alınarak trafiğin daha yavaş seyredebileceği bir trafik düzenlemesine gidilmiştir. Planlamada 1. Derece erişme kontrollü yollar dışında alan içi 30-25-20 yollar toplayıcı ve ring yapan yollardır. 15-12 ve 10 m.lik trafik yolları ise alan içi dağıtıcı-servis yolları niteliğindedir. Alan içerisinde yoğunluklar ve kullanım türleri göz önünde bulundurularak gerekli yol genişlikleri önerilmiş ve ulaşım belli bir sistematikte ele alınıp, yol hiyerarşisine bağlı kalan bir kademelenme sağlanmıştır.

4.1.2 Konut Yerleşme Alanları

"Kilis Yolu Ekolojik Tabanlı Revizyon Uygulama İmar Planı", revizyon nazım planın yoğunluk kararlarıyla gerçekleştirilen emsal artışları ve yeni önerilen konut yerleşim alanları ile birlikte mevcut plan nüfusuna yaklaşık 32000 kişilik bir nüfus eklenmiştir.

Son dönemde Gaziantep kentinde daha büyük parsellerde veya ada bazında ve yüksek katlı toplu konut tarzı konut yapılaşmaları yaygınlık kazanmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer alan hakim tepeler daha yüksek yoğunluklu yapılaşmalara ayrılmıştır. Yüksek tepelerin bağ bahçe konut alanları ile sınırlanan alt kotları orta ve az yoğun konut gelişimine ayrılmıştır. Bu alanlarda daha büyük parsellerde, açık alanlarının fazla olduğu, daha nitelikli, farklı yükseklikte yapılaşmalara imkân verecek türde orta-yüksek yoğunluklu konut gelişmelerine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon Plan doğrultusunda 2100 ha. alan planlanmış ve bu alanın toplam 1019 ha'ı konut alanı olarak önerilmiştir.

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Konut Kullanımları	E=0.50 EMSALLİ ADALAR	6188644	618.9	29.47
	E=1.00 EMSALLİ ADALAR	1809721	181.0	8.62
	E=1.25 EMSALLİ ADALAR	1813944	181.4	8.64
	E=1.50 EMSALLİ ADALAR	55170	5.5	0.26
	E=1.20 MERKEZ KONUT ALANI	58983	5.9	0.28
	E=1.30 TİCARET + KONUT ALANI	270840	27.1	1.29
	KULLANIM TOPLAM	10197304	1019.7	48.56

4.1.3. Konut Alanları Yoğunluk ve Nüfus Değerleri

Revizyon planla eklenen 32000 kişilik nüfus konut alanlarına ortalama brüt 70 kişi/hektar yoğunlukla yerleşecektir. Gelişme konut yerleşme alanlarında birbirinden farklı niteliklere sahip ve farklı yoğunluklarda az, orta ve yüksek yoğunluklu konut alanları önerilmiştir.

Planlama alanında 618.9 ha. alanı kaplayan az yoğun konut alanları planlama alanının yaklaşık % 30'unu oluşturmaktadır. Orta yoğun konut alanları 181 ha. alana yayılım göstermekte ve planlama alanını % 8.6'sına tekabül etmektedir. Çok yoğun konut alanları 219 ha ile alanın % 10.4'ünü oluşturmaktadır.

4.1.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

Planın yerleşim deseni göz önünde bulundurularak sosyal donatı alanları yürüme mesafesi içerisinde, ulaşılabilirliği yüksek, plan yoğunluklarına uygun bir biçimde yerleştirilmiştir. Donatı alanlarının ayrılmasında mümkün olduğunca tarımsal verimliliği yüksek bağ bahçe arazilerin korunması ilkesi ile hareket edilmiş ve seçilen alanların rasyonel ve verimli kullanılması ilkesi göz önünde bulundurulmuştur.

Planlama alanında yaşayacak nüfusun ticaret, eğitim, sağlık, sosyo-kültürel tesis, yeşil alan, spor tesis alanları, rekreasyon alanları vb. ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar yeterli ve dengeli miktarda, uygun konum ve büyüklüklerde, ulaşım mesafeleri de göz önünde bulundurularak planlamada ayrılmıştır.

Planlama alanının toplam 137.9 hektarı sosyal donatı alanlarına ayrılmıştır. Teknik Altyapı Alanları plan genelinde standartların altında gözüküyor olsa da, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaçları doğrultusunda planlanması daha uygun olan teknik altyapı alanları için her mahallede alanlar ayrılmıştır. Planla ayrılanların dışında ihtiyaç duyulabilecek teknik altyapı alanları için plan genelinde önerilen park ve rekreasyon alanları içerisinde gerekli teknik altyapının ayrılabilceği plan notları ile tanımlanmıştır.

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Teknik Alt Yapı Alanları	TEKNİK ALTYAPI ALANI	8510	0.9	0.04
Yollar	YOLLAR	4770974	477.1	22.72
	REFÜJ	151024	15.1	0.72
	KULLANIM TOPLAM	4930508	493.1	23.48

Plan genelinde 10.8 hektar Belediye Hizmet Alanı, 9.7 hektar Resmi Kurum Alanı ayrılmıştır. MİA Alanı içerisinde kamusal kullanımlar önerilmiş ve MİA'nın aynı zamanda planlama alanın yönetsel merkezi olmasına yönelik kararlar üretilmiştir. Planda toplamda idari hizmetler için 20.5 hektar alan ayrılmıştır.

Sosyal Donatı Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Kamusal Kullanımlar/Sosyal Donatılar	BELEDİYE HİZMET ALANI	107586	10.8	0.51
	RESMİ KURUM ALANI	97456	9.7	0.46
	EĞİTİM TESİS ALANLARI	661642	66.2	3.15
	KREŞ	3035	0.3	0.01
	ÜNİVERSİTE ALANI	111234	11.1	0.53
	YURT ALANI	9882	1.0	0.05
	HALK EĞİTİM MERKEZİ	15766	1.6	0.08
	İBADET ALANI	118415	11.8	0.56
	SAGLIK TESİS ALANI	100816	10.1	0.48
	SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	152979	15.3	0.73
	KULLANIM TOPLAM	1378809	137.9	6.56

Eğitim tesis alanları için planda 66.2 hektar alan ayrılmıştır. Üniversite alanı da dahil edildiğinde plan genelinde toplam 77.3 hektar alan eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır. Temel eğitim tesis alanları komşuluk ünitelerinden yaya ulaşımı ile erişilebilir ve ana trafik arterlerinden uzak bir

biçimde tasarlanmıştır. Yaya ulaşım mesafesi olarak 500-700 m aralığı korunmuştur. Orta öğretim tesisleri 750-1000 m yürüme mesafesi gözetilerek konumlandırılmıştır. Okul alanları yanında park, oyun ve spor alanlarının bulundurulmasına özen gösterilmiştir.

Planda 11.8 hektar ibadet alanı, 10.1 hektar sağlık tesis alanı, 15.3 hektar sosyal ve kültürel tesis alanı ayrılmıştır. Sosyal donatı alanlarının mekansal yer seçiminde, tali ticaret merkezi, dini tesis alanı, okul, park ve kültürel tesisin bir arada bulunarak oluşturacağı düşünülen alt merkez yaklaşımı benimsenmiştir. Alt merkeze yaya ve bisiklet ulaşımı kolaylaştırılmıştır.

4.1.5 Aktif ve Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında aktif yeşil alanların konut alanlarının alt merkezi içerisinde bulunmasına özen gösterilmiştir. Mahalle ölçeği yaklaşımı benimsenmiş bu ölçeğin oluşabilmesi için yapı yükseklikleri, sosyal donatı dağılımı, yay ulaşımı bir arada çözümlenmeye çalışılmıştır. Konut alanları içerisinde daha küçük ölçekte tasarlanan yeşil alanlar birden fazla komşuluk ünitesine hizmet verecek olan büyük parklara ve kentsel parka kademeli olarak dönüştürülmüştür. Mahalle ölçeğinde küçük bir parktan başlayan ilk kademe kent parkı ile sonlandırılmıştır.

Özellikle planlama alanını yatay doğrultuda ikiye bölen kuru dere yatağı ana yeşil aks olarak tasarlanmış ve derenin canlandırılmasına MİA alanından başlanması öngörülmüştür. Canlandırılması düşünülen dere yatağına bağlanan diğer kuru dere yatakları da birbirini tamamlayan yeşil alan veya rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, planlama alanında kurgulanan yeşil sistemin, bölgeler arası yaya ve bisiklet dolaşım aksları olması da öngörülmüştür.

Planlama alanın % 25 eğimden yukarıda olan alanları yerleşime açılmamış ve yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının eğimi en sert bölgeleri ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanmış ve bu alanlar içerisinde kalan kamu mülklerinin uygulamaya konu olmamasına yönelik bir plan notu geliştirilmiştir. Yerleşime uygun olmayan bu alanlar plan uygulamasının haricinde tutulmuştur.

Aktif ve Pasif Yeşil Alanların Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Yeşil Alanlar	SPOR ALANI	98584	9.9	0.47
	REKREASYON ALANI	160723	16.1	0.77
	PARK	1835393	183.5	8.74
	MEYDAN	20412	2.0	0.1
	AGACLANDIRILACAK ALAN	190574	19.1	0.91
	KENTPARKI	740605	74.1	3.53
	DERE	11605	1.2	0.06
	MERA	367864	36.8	0.06
	KULLANIM TOPLAM	3425761	342.6	14.64

Planlama alanı içerisinde park alanları 183.5 ha, kent parkı 74.1 ha, rekreasyon alanları 16.1 ha, spor alanları ise 9.9 hektar olarak önerilmiştir. Planda açık ve yeşil alanlar planlama alanının 342.6 hektarını kapsamaktadır. Planda ayrıca, halen ağaçlık bir doku olarak varlığını sürdüren ve kamu mülkiyetinde olan alanlar ağaçlandırılacak alan olarak tasarlanmıştır.

4.2. Kentsel Çalışma Alanları

4.2.1 Bölgesel İdari ve Ticari Merkez-Tali İş Merkezleri (Ticaret Alanları)

Planlama ile kent merkezinde var olan işlevler ile yarışmayan alanın yakın çevresinde ve alanda yaşayan nüfusun bölgesel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonlarla desteklenen yaya ve bisiklet dolaşımının teşvik edildiği yeni bir merkezin oluşturulması öngörülmüştür. Bölgesel idari ve ticari merkezin sadece ticaret işlevleri ile sınırlandırılmasının merkezin gece kullanımını ve güvenliğini olumsuz yönden etkileyeceği öngörülerek alanda konut kullanımının da yer alması teşvik edilmiştir. Planlama alanının yakın çevresinde yer alan Üniversitelerin varlıkları ile merkezde önerilen fonksiyonların yaşayabileceği, alanın gece kullanımının da mümkün olabileceği düşünülmektedir. Ticaret bölgesinde ofis kullanımlarının yer alması teşvik edilmiştir. Kent merkezinde sıkışan ofis kullanımlarının bu alanda yer seçebileceği düşünülmektedir. Modern bir merkez olarak tanımlanan alanın farklı büyüklüklerde konut kullanımları içermesi ile alanda öğrenci nüfusunda yerleşebileceği öngörülmektedir.

Öğrenci nüfusun ticaret merkezinde yer seçmesi merkezin gece kullanımını da arttıracak bir etken olarak görülmektedir.

Revizyon planda MİA–Bölgesel İdari Ticari Merkezi olarak toplam olarak 54,23 ha. alan ayrılmış ve bu alanın 9.7 hektarı MİA olarak tasarlanmıştır. Planda ayrıca, kültür havzası içerisinde 4.49 hektar ikinci bir ticaret alanı önerilmiş ve plan genelindeki MİA alanı 14.2 hektar olarak planlanmıştır. Plan bütününde tali ticaret merkezi olarak 31.1 ha. alan önerilmiştir.

Merkez Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Ticari Kullanımlar	MİA	141950	14.2	0.68
	TİCARET	311676	31.2	1.48
	KULLANIM TOPLAM	453626	45.4	2.16

Planlama alanının 45.4 hektarı merkez fonksiyonları kullanımına ayrılmıştır.

4.2.2 Çalışma Alanları

Planlama alanında, Burç kavşağından başlayarak bölgeye hizmet vermesi amaçlanan ve aynı zamanda yeni istihdam olanakları da yaratacak belli iş kollarının nitelikli bir şekilde bir arada olacağı konut dışı kentsel çalışma alanları niteliğinde alanlar düzenlenmiştir.

Plan bütününde 42.3 ha. konut dışı kentsel çalışma planlanmıştır.

Planda turizm tesis alanı niteliğinde 12.6 ha. büyüklükte iki alan önerilmiştir. Bunlardan birincisi Kızılhisar Köyü meskun dokusu içerisinde yer alan ve halen turizm tesisi olarak faaliyet sürdüren alandır. Diğer proje alanında tanımlanan yeni kimliğin oluşmasının önemli ayaklarından birisi olarak tanımlanan, Turizm ve Ticaret Alanıdır. GASKİ su deposunun da üzerinde yer aldığı ve alanın en yüksek tepesini de içerisinde barındıran bu planlama alanı Kilis Yolunun ayrıldığı ana kavşak noktasını karşıdan görmekte ve alanda önemli bir algı noktası oluşturmaktadır. Bölgesel İdari ve Ticari Merkez ile Turizm Ticaret Alanının bir arada kurgulanmış olması bu iki işlevin alana dışsal olarak verilmesi amaçlanan kimliğin oluşmasında üstlenecekleri rollerle ilgilidir. Bölgesel merkezin üstleneceği yeni fonksiyonların ihtiyaç duyacağı otel, motel, kongre merkezi, toplantı salonu ve dinlenme eğlence mekanlarının bu alan içerisinde yer alacak biçimde tasarlanmıştır.

Çalışma Alanlarının Mekansal Dağılımı

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Çalışma Alanları	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	423291	42.3	2.02
	AKARYAKIT TESİS ALANI	10001	1.0	0.05
	FUAR ALANI	35805	3.6	0.17
	TURİZM TESİSİ ALANI	125945	12.6	0.6
	PAZARLAMA	18881	1.9	0.09
	KULLANIM TOPLAM	613924	61.4	2.93

Planlama alanı bütününde çalışma alanları 61.4 hektar alanı kapsamaktadır.

KİLİS YOLU EKOLOJİK TABANLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI

	KULLANIM ADI	ALAN M2	HEKTAR	ORAN%
Konut Kullanımları	E=0.50 EMSALLİ ADALAR	6188644	618.9	29.47
	E=1.00 EMSALLİ ADALAR	1809721	181.0	8.62
	E=1.25 EMSALLİ ADALAR	1813944	181.4	8.64
	E=1.50 EMSALLİ ADALAR	55170	5.5	0.26
	E=1.20 MERKEZ KONUT ALANI	58983	5.9	0.28
	E=1.30 TİCARET + KONUT ALANI	270840	27.1	1.29
Yeşil Alanlar	SPOR ALANI	98584	9.9	0.47
	REKREASYON ALANI	160723	16.1	0.77
	PARK	1835393	183.5	8.74
	MEYDAN	20412	2.0	0.1
	AGACLANDIRILACAK ALAN	190574	19.1	0.91
	KENTPARKI	740605	74.1	3.53
	DERE	11605	1.2	0.06
	MERA	367864	36.8	1.75
Ticari Kullanımlar	MİA	141950	14.2	0.68
	TİCARET	311676	31.2	1.48
Çalışma Alanları	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	423291	42.3	2.02
	AKARYAKIT TESİS ALANI	10001	1.0	0.05
	FUAR ALANI	35805	3.6	0.17
	TURİZM TESİSİ ALANI	125945	12.6	0.6
	PAZARLAMA	18881	1.9	0.09
Kamusal Kullanımlar/Sosyal Donatılar	BELEDİYE HİZMET ALANI	107586	10.8	0.51
	RESMİ KURUM ALANI	97456	9.7	0.46
	EĞİTİM TESİS ALANLARI	661642	66.2	3.15
	KREŞ	3035	0.3	0.01
	ÜNİVERSİTE ALANI	111234	11.1	0.53
	YURT ALANI	9882	1.0	0.05
	HALK EĞİTİM MERKEZİ	15766	1.6	0.08
	İBADET ALANI	118415	11.8	0.56
	SAGLIK TESİS ALANI	100816	10.1	0.48
	SOSYAL KÜLTÜREL ALAN	152979	15.3	0.73
Teknik Alt Yapı Alanları	TEKNİK ALTYAPI ALANI	8510	0.9	0.04
Yollar	YOLLAR	4770974	477.1	22.72
	REFÜJ	151024	15.1	0.72
	TOPLAM	20999931	2100.0	100.0

KİLİS YOLU VE ÇEVRESİ HALEP BULVARI EKOLOJİK TABANLI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI 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. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ EKİ OLARAK HAZIRLANAN "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONANMADAN ALANDA YAPILAŞMAYA GEÇİLEMEZ.
3. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) "SN 521 500 NORMLARIYLA ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDAKİ" BİLGİLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR
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 GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN GEREK GÖRÜLDÜĞÜNDE 1/500 ÖLÇEKLİ VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ VE PEYZAJ PROJELERİ İSTENEBİLİR. 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;** "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" NDE 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 GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİNİN **(MAKSİMUM) 0,30'**U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ EKİ OLARAK HAZIRLANAN YAPILAŞMAYA YÖNELİK "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" PLANLAMA ALANINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK YAPILI ÇEVRENİN (TİCARET YAPILARI, KONUTLAR, KDKÇA'LAR VE KAMUSAL YAPILAR) VE MEKANLARIN TASARIMINDA; GÜNEŞ ENERJİSİNDEN YARARLANAN TASARIMLARA, YAPILARDA YAĞMUR SUYUNUN DÖNÜŞÜMÜNÜ SAĞLAYACAK SİSTEMLERE, ATIKLARIN GERİ KAZANIMI İLE İLGİLİ SİSTEMLERE, ISI YALITIMINA, YAPILARDA YENİLENEBİLİR YAPIM MALZEMELERİNİN KULLANIMINA, PENCERE VE CAM SEÇİMİNE, ÇATI TASARIMINA YÖN VERECEKTİR. YAPILAR İÇİN TANIMLANAN İNŞAAT EMSALİ ARTIŞI REHBERDE TANIMLANAN EKOLOJİK YAPI TEŞVİK MEKANİZMASI VE YAPININ ENERJİ VERİMLİLİĞİ PUANLAMASINA ESAS OLARAK KADEMELENDİRİLECEKTİR.

9. "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 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.
11. KİLİS YOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
13. OTOYOL YÖNETMELİĞİ VE SİĞİNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
14. 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 DEĞİŞTİRMEME KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 M.YE KADAR GENİŞLETMEYE VEYA KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
15. PLANLAMA ALANINDA İNŞA EDİLECEK YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
16. 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 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.
17. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
18. ENERJİ KAYNAKLARININ VE ENERJİNİN KULLANIMINDA VERİMLİLİĞİN ARTTIRILMASINA DAİR YÖNETMELİK HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

19. 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 GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİ BELİRTİLEN

ORANLARDA ARTTIRILABİLİR. ANCAK, HİÇBİR KOŞULDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİN % 30'UNDAN FAZLA EMSAL DEĞERİ ARTIŞI YAPILAMAZ.

- 20.** MANİA PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARIN ÇATILARI; YEŞİL ÇATI YAPILACAKTIR. MANİA PLAN SINIRLARI DIŞINDA KALAN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDA YEŞİL ÇATI YAPILMADIĞI DURUMLARDA, AÇIK RENKLİ YANSITICI ÖZELLİKTE "BEYAZ ÇATI VEYA YEŞİL ÇATI" YAPILACAKTIR.
- 21.** BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARDA, SICAK KULLANIM SUYUNUN GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ İLE ELDE EDİLMESİ ESASTIR.
- 22.** ATIKLARIN AYRIŞTIRILMASI, DEPOLANMASI VE TOPLANMASI ESASTIR. BİNALARIN MİMARİ PROJELERİNDE CAM, KÂĞIT, PLASTİK, ORGANİK VE EV ÇÖPLERİNİN AYRIŞTIRILDIĞI YETERLİ BÜYÜKLÜKTE ÇÖP ODALARI TASARLANACAKTIR. YAPILMASI ZORUNLU ASANSÖRÜN DIŞINDA, DÖRTTEN FAZLA KATI VE 8'DEN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ OLAN YAPILAR İÇİN AYRICA ÇÖP ASANSÖRÜ İSTENECEKTİR. KATLARDA MİNİMUM BÜYÜKLÜKTE ÇÖP ODALARI DÜZENLENEBİLİR. ÇÖP ASANSÖRÜ ÇÖP ODALARI İLE AYNI HOLÜ PAYLAŞABİLİR. 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.
- 23.** RESTORANLARDA, EKOLOJİK PAZAR ALANI, EKOLOJİK ÇİFTLİK VE KONAKLAMA ALANLARINDA, İLKÖĞRETİM ALANLARINDA ORGANİK ATIKLARDAN KOMPOST ÜRETİM YAPILACAKTIR.
- 24.** TÜM FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARDA GRİ SUYUN YENİDEN KULLANILMASI VE YAĞMUR SUYUNUN TOPLANARAK KULLANILMASI ESASTIR. BİNA BAŞINA 500 LİTREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE YAĞMUR SUYUNUN DEPOLANMASINI SAĞLAYAN SİSTEMLER (YAĞMUR TANKLARI, SARNIÇLAR VS.) TASARLANMALIDIR.
- 25.** 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.
- 26.** 09.06.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "ULAŞIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 27.** IŞIK KONTROLLÜ HEMZEMİN VE YAYA GEÇİTLERİNDE TS 7768 VE TS 11937 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- 28.** YAYA ALANLARINDA ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI SERVİS AMAÇLI OLARAK VE BELİRLENEN SAATLERDE YAPILACAKTIR.
- 29.** BİSİKLET İLE ULAŞIMI TEŞVİK ETMEK İÇİN ARAÇ VE YAYA AKIŞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK UYGUN YERDE VE BÜYÜKLÜKTE BİSİKLET OTO PARKLARI OLUŞTURULACAKTIR. AYRICA, KONUT ALANLARINDA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ 2 ADET KAPALI BİSİKLET PARK YERİ VE HER PARSELDE 4 MESKEN İÇİN 1 ADET BİSİKLET PARK YERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. HER

PARK YERİ İÇİN (0.2X2.2M.) ALAN AYRILACAKTIR. PARK YERLERİ, ZEMİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ DUVARDA ASILI OLARAK DA TERTİPLENEBİLİR.

- 30.** YOL MEKANLARINDAKİ BİTKİLENDİRMENİN: ARAÇLARIN NEDEN OLDUĞU KİRLİLİK VE DIŞ HAVA KOŞULLARININ ETKİLERİNİ MİNİMİZE EDECEK ŞEKİLDE YAPILMASI ESASTIR.
- 31.** AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA, YOLLAR VE MEYDANLARDA ADA ARASI BOŞLUKLARDA VE BİNA BAHÇELERİNDE; SICAK VE KURU İKLİME UYGUN AZ SU TÜKETEN BİTKİLER VE KENTSEL ISI ADASI ETKİSİ OLUŞTURMAYACAK GEÇİRGİN YÜZEY KAPLAMALARININ KULLANILMASI ESASTIR.
- 32.** 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 YAPILMASI ESASTIR.
- 33.** TİCARET ALANINDA, YÖNETİM ALANINDA VE YEŞİL ALANLARDA BİLGİ EVLERİ YER ALABİLİR. BİLGİ EVLERİNİN YERSEÇİMİNDE YAYA AKIŞININ YOĞUN OLDUĞU YERLER DİKKATE ALINACAKTIR.
- 34.** 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.
- 35.** EKOLOJİK ALAN İÇERİSİNDE KALAN KAMUSAL AMAÇLI YAPILARDA (EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR TESİSLERİ VE BENZERİ GİBİ) EKOLOJİK TEŞVİK SİSTEMİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 36.** YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA AKSLARI VE DURAK YERLERİ "YYEKTR" BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE DÜZENLENECEKTİR. YATAY DÜZLEMDE, YAYA SİRKÜLASYONUNUN DEVAMLILIĞINI SAĞLAYICI HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINACAKTIR.
- 37.** PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILAR, YAZIN KUVVETLİ GÜNEŞ IŞINLARININ ETKİSİNDEN KORUNACAK ŞEKİLDE KONUMLANDIRILACAK VE YAPILARIN UYGUN CEPHELERİ BİTKİLENDİRİLEREK MEVSİME GÖRE GÜNEŞ KONTROLÜ SAĞLANACAKTIR.
- 38.** PLANLAMA ALANINDAKİ YAPILAR, HAKİM RÜZGAR YÖNÜNE GÖRE KONUMLANDIRILACAKTIR. BİNALAR, ÇEVRE YAPILARIN GÜNEŞİNİ VE RÜZGARINI ENGELEMİYECİK ŞEKİLDE KONUMLANDIRILACAKTIR.
- 39.** YAPILAŞMA SÜRECİNDE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN KORUNMASI İÇİN ARAZİDE BULUNAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN % 60'I KORUNACAKTIR. BUNA EK OLARAK, BU SÜREÇTE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ İÇİN ARAZİNİN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN % 30 ORANINDA ARTTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
- 40.** 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.

Q.

KENTSEL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 1. 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**

KONUT YERLEŞİM ALANLARINDA;

- ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 KİŞİ OLARAK ALINMIŞTIR.
- KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM EMSALE DÂHİL OLMAK, EMSALIN %20'SİNİ, Y ENÇOK: 5.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR.

1.A) AZ YOĞUN 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 İLE 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.B) ORTA YOĞUN 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 İLE 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.C) YOĞUN KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2, EMSAL 1,25 Y ENÇOK = 8 KAT OLACAKTIR.
- ADA VEYA PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM KONUT SAYISI; PARSEL VE/VEYA ADA NET ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜN EMSAL İLE 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 EMSALI 1,20'DİR. Y ENÇOK = SERBESTTİR

- OTOYARK İHTİYACININ TAMAMI BODRUM KATLARDA KARŞILANACAKTIR. GEREKLİ OTOYARK İHTİYACININ EN FAZLA %20 Sİ YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERİNE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK OTOYARK YAPILABİLİR VE SERVİS RAMPASI DÜZENLENEBİLİR.
- TİCARET/BÜRO/KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ADALARDA ADA BAZINDA KOTLANDIRMA YAPILARAK ± 0.00 KOTU BELİRLENECEKTİR.
- ZEMİN KATLAR OTOYARK İHTİYACI KARŞILANMAK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR.

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

- EMSAL 1.20'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 % 80'İNE KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.
- KONUT FONKSİYONLU BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI, KONUT İÇİN AYRILAN İNŞAAT 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) AVLULU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KRİTERLERİ

- HAKİM RÜZGAR İSTİKAMETİNİN İKİ YANINDA ÜÇER KADEMELİ YERLEŞİME GİDİLECEKTİR. HER BİR İMAR ADASI İÇERİSİNDEKİ OPTİMUM YAPI OTURUM BİÇİMİ ADA ETÜTLERİ İLE TANIMLANACAKTIR. ADA ETÜTLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ADA ETÜTLERİ İLE TANIMLANACAK OLAN KADEMELİ YERLEŞİME UYULMASI ESASTIR.
- KADEMELERİN TABAN OTURUMLARI İÇİN MİN. 500 M2, MAKSİMUM 1500 M2 OLABİLECEK YERLEŞİM BİÇİMLERİ ÖNERİLEBİLİR.
- YAPI ADALARINDA ADA ETÜTLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞEMASI REFERANS ALINARAK AVLULU YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR. AVLUNUN YATAYDA EN DAR MESAFESİ YAPI ADASI İÇİNDE YER ALAN EN YÜKSEK KADEMENİN BİNA YÜKSEKLİĞİNDEN AZ OLAMAZ.
- BİNA DERİNLİKLERİ YAPI ADASININ EN UZUN KENARININ (K) 1/5'İNİ AŞAMAZ.

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

2.E) OTO PARK GEREKSİNİMİ PARSEL VE YAPI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

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

2.G) MEYDAN OLARAK AYRILAN ALANIN ALTI, GENEL OTO PARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.H) AYRIK YAPI NİZAMINDA OTO PARK İHTİYACININ TAMAMININ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANMASI ESASTIR. KONUT SAYISI 12'Yİ AŞAN BİNALARDA OTO PARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATTA KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. YÜRÜRLÜKTEKİ OTO PARK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTO PARK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 2 ADET OLMAK ÜZERE MÜŞTEREK KAPALI OTO PARK ALANI OLUŞTURULACAKTIR. BİRDEN FAZLA AMAÇLI BİNALARIN FARKLI BÖLÜMLERİ İÇİN, KENDİ KULLANIM ÇEŞİDİNE GÖRE TESPİT EDİLEN OTO PARK İHTİYACININ KARŞILANMASI GEREKLİDİR. ANCAK, KULLANIMLARI GEREĞİ OTEL, HAMAM, SAUNA GİBİ BÜNYESİNDE FARKLI FONKSİYONLAR BULUNDURAN YAPILARDAKİ ASIL KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNİ TAŞIYAN HACİMLER İÇİN ASIL KULLANIM ÇEŞİDİNE GÖRE OTO PARK İHTİYACI BELİRLENİR.

2.I) İBADET ALANLARININ ZEMİNALTI OTO PARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. EMSAL: 1.00, Y ENÇOK = SERBEST.

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

2.K) YAYAYOLLARI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI BELİRLENECEK SAATLERDE YAPILMAK KAYDI İLE SERVİS VE OTO PARK GİRİŞİ OLARAK KULLANILABİLİR.

2.L) TİCARET/BÜRO/KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ADALARDA ADA BAZINDA KOTLANDIRMA YAPILARAK

(+ -) 0.00 KOTU BELİRLENECEKTİR.

2.M) PARSELLERİN PEYZAJ DÜZENLEMESİNDE ÇEVREDEKİ YEŞİL ALANLAR İLE BÜTÜNLÜĞÜ SAĞLANACAKTIR. PARSELLER ARASINDA DUVAR (İSTİNAT DUVARI HARİÇ), TELÇİT, VB. BÖLMELER YAPILAMAZ, YEŞİL BİTKİLER İLE BÖLÜNEBİLİR.

TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİNDE (TİCT):

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.

E=1.00, Y ENÇOK=SERBEST

- 3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI HALİNDE YATIRIMCI KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 M, YAPILARA 20 M'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA PARK, REKREASYON VB. KULLANIM ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.**
- 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:

- **TİCARET MERKEZLERİ (B)(TICK):** BU ALANLARDA ZEMİN HARİCİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR. EMSAL: 1,30, Y ENÇOK: SERBESTTİR
- **(B) TİPİ (TICK) KONUT + TİCARET ALANLARINDA;** ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ % 80'İNE KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR. KONUT FONKSİYONLU BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI, KONUT İÇİN AYRILAN İNŞAAT 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.

5.A) 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.

5.B) TİCARET ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ MEVZUATA, ŞEHİRCİLİK ESASLARINA UYUGUN ALANLAR ELDE EDİLDİKTEN SONRA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA OTOYOL İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.

6. 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" LEJANTİ 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.

7. EĞİTİM TESİSLERİNDE E=1.00, Y ENÇOK= SERBESTTİR.

EKOLOJİK KENT YAKLAŞIMI ÇERÇEVESİNDE, İLKÖĞRETİM BİNALARI EKO-MİMARLIK İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ" NDE BELİRLENECEK KRİTERLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, İLKÖĞRETİM BAĞÇELERİNDE 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.

8. 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.
- KÜLTÜR HAVZASI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YENİLENEBİLİR ENERJİ MÜZESİ KURULACAK OLUP, MÜZE YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİMİ KONUSUNDA BİLGİLENDİRMEİNİN YAPILDIĞI, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINI KULLANAN DÜNYA ÖRNEKLERİ MAKETLERİNİN YER ALDIĞI KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU, AR-GE BİRİMLERİNDEN OLUŞAN BİR KOMPLEKSTİR. KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YENÇOK: 3 KAT E: 1.00'DİR.

9. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA (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.
- BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², E=1.00, Y ENÇOK=4 KATTIR.

10. KENTSEL REKREASYON ALANLARINDA;

- ALANIN MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFİK 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, PİKNİK 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, PİKNİK 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 AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 11. TURİZM TESİS ALANLARINDA:** E=1.00, Y ENÇOK=SERBESTTİR. BU ALANLARDA EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK REKREATİF TESİSLER, LOKANTALAR VE KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- 12. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN HAZİNE MÜLKLERİ İLE MERA ALANLARI PLAN UYGULAMASINA DAHİL EDİLMEMEYECİLERDİR.**
- 13. AKARYAKIT-LPG TESİS İSTASYONU:**
E: 0.25, Y ENÇOK = 2 KATTIR.
AKARYAKIT+LPG İKMAL İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANDA; AKARYAKIT+LPG İKMAL-SATIŞ İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER; LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA 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.**
BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİYENLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARDAN 5 M. OLACAKTIR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNDE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTLARI İLE BU PLAN HÜKÜMLERİNDEKİ İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI KONUT ALANLARI İÇİN ÖNERİLEN ORANLARDA HESAPLANACAKTIR.
 - ADA İÇİNDE YAPILAŞMA DIŞINDA KALAN BOŞ ALANLAR OTOPARK VE YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 18. 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 PROJELENDİRLECEKTİR.

- 19.** ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOYOL, 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)
- 20.** 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 İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞININ ONAYLAYACAĞI AVAN PROJEYE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
- 21.** (M) NOTASYONLU ADALARDA VERİLEN YENİ ÇOK DEĞERLERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KULLANILAMAZ.
- 22.** BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 23.** 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 KOTUNU BELİRLEMeye GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.


Serdar NIZAMOĞLU
Şehir Plancısı