

KENTSEL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI, TİCARET MERKEZLERİ,

TICK

 (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, EMSALİN %20'SİNİ, YENÇOK: 5.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SPOR-SOSYAL TESİS AMAÇLI BİNALAR YAPILABİLİR.

*BAĞ BAHÇE KONUT ALANLARINDA:
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M² OLACAKTIR.

1A. AZ YOĞUN KONUT ALANLARINDA:

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 1500 M2, EMSAL 0.50, YENÇOK=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.)

1B. ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA:

"MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2, EMSAL 1.00, YENÇOK =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.)

1C. YOĞUN KONUT ALANLARINDA:

"MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2, EMSAL 1,25 YENÇOK = 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 ETÜDLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ADA ETÜDLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.

- MİA ALANININ EMSALI 1,20'DİR. YENÇOK: SERBESTTİR. -OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI BODRUM KATLARDA KARŞILANACAKTIR. GEREKLİ OTOPARK İHTİYACININ EN FAZLA %20 Sİ YOL CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHÇELERİNE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR VE SERVİS RAMPASI DÜZENLENEBİLİR.

- TİCARET/BÜRO/KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ADALARDA ADA BAZINDA KOTLANDIRMA YAPILARAK ± 0.00 KOTU BELİRLENECEKTİR.

- ZEMİN KATLAR OTOPARK İHTİYACI KARŞILANMAK KAYDI İLE TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR

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

A
TICK

EMSAL 1,20'DİR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR. (A) TİPİ(TICK) KONUT + TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ %90'INA KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.

KONUT FONKSİYONLU BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI, KONUTA 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.

2B. TİCARET ALANI (MİA) (T1):

MİA
T1

TİCARET ALANLARININ EMSALI 1,20'DİR. YENÇOK=6 KATTIR. BÖLGESEL MERKEZ PLANI SINIRLARI İÇİNDEKİ TİCARET (MİA) (T1) ALANLARINDA KONUT YAPILAMAZ. PARSELLER İÇERİSİNDE BİNA HARİCİNDE (GARAJ, DEPO VB.)HERHANGİ BİR MÜŞTEMLAT VE EKLENTİ YAPILAMAZ.

2C. AVLULU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KRİTERLERİ

- HAKİM RÜZGAR İSTİKAMETİNİN İKİ YANINDA ÜÇER KADEMELİ YERLEŞİME GİDİLECEKTİR. HER BİR İMAR ADASI İÇİN HAZIRLANACAK OLAN ADA ETÜDLERİNDE İMAR ADASI İÇERİSİNDEKİ OPTİMUM YAPI OTURUM BİÇİMİ ADA ETÜTLERİ İLE TANIMLANACAKTIR. ADA ETÜDLERİ GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI

TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ADA ETÜDLERİ İLE TANIMLANACAK OLAN KADEMELİ YERLEŞİME UYULMASI ESASTIR.

- KADEMELERİN TABAN OTURUMLARI İÇİN MİN. 500 M2, MAX.1500 M2 OLABİLECEK YERLEŞİM BİÇİMLERİ ÖNERİLEBİLİR.

- YAPI ADALARINDA ADA ETÜDLERİNDE 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.

2D. 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, YENÇOK = SERBESTTİR.

- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA: KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALKEĞİTİM 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 YERALAMAZ.

- SOSYO-KÜLTÜREL TURİSTİK TESİS ALANI: E=1.00 YENÇOK=SERBEST AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

2E. OTOPARK GEREKSİNİMİ PARSEL VE YAPI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

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

2G. MEYDAN OLARAK AYRILAN ALANIN ALTI, GENEL OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2H. AYRIK YAPI NİZAMINDA OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ KENDİ PARSELİNDE KARŞILANMASI ESASTIR. KONUT SAYISI 12'Yİ AŞAN BİNALARDA OTOPARK İHİYACININ TAMAMININ BODRUM KATTA KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPARK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 1 ADET OLMAK ÜZERE MÜŞTEREK KAPALI OTOPARK ALANI OLUŞTURULACAKTIR. BİRDEN FAZLA AMAÇLI BİNALARIN FARKLI BÖLÜMLERİ İÇİN, KENDİ KULLANIM ÇEŞİDİNE GÖRE TESPİT EDİLEN OTOPARK 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 OTOPARK İHTİYACI BELİRLENİR.

2I. İBADET ALANLARININ ZEMİNALTI OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. E=1.00 YENÇOK=SERBEST

2J. 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.

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

2L. TİCARET/BÜRO/KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ADALARDA ADABAZINDA KOTLANDIRMA YAPILARAK ± 0.00 KOTU BELİRLENECEKTİR.

2M. PARSELLERİN PEYZAJ DÜZENLENMESİNDE ÇEVREDEKİ YEŞİL ALANLAR İLE BÜTÜNLÜĞÜ SAĞLANACAKTIR. PARSELLER ARASINDA DUVAR (İSTİNAT DUVARI HARİC), TEL ÇİT, VB. BÖLMELER YAPILAMAZ. YEŞİL BİTKİLER İLE BÖLÜNEBİLİR.

TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (TİCT)

TİCT

(SAĞLIKLI YAŞAM MERKEZİNDE): KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER, TİCARET ALANLARI VE ALTERNATİF TEDAVİ YÖNTEMLERİ MERKEZİ (REFLEKSLÖJİ, YOGA, MEDITASYON, REİKİ, HOT STONE, HAMAM VS.) YER ALACAKTIR. E=1.00, Y ENÇOK=SERBEST "MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000 M2 OLACAKTIR.

3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ 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 İSLAHI HALİNDE ANA DERE YATAĞININ CANLANDIRILMASI PROJESİNE UYGUN UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

5. TİCARET ALANLARI:
KONUT + TİCARET ALANLARINDA (B) (TICK):

B
TICK

BU ALANLARDA ZEMİN HARİCİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR. EMSAL: 1,30, YENÇOK: SERBESTTİR - (B) TİPİ (TICK) KONUT + TİCARET ALANLARINDA; ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ % 90'INA 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):

T3

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

5A. 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.

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

6. SOSYAL DONATI ALANLARI
SAĞLIK, YÖNETİM, İBADET ALANI VB. SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA E=1.00 YENÇOK=SERBESTTİR KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜLTÜR EVLERİ, KÜTÜPHANE, ARAŞTIRMA MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARET-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.

PLANDA "İDARİ TESİS ALANLARI" LEJANTI İLE BELİRLENEN ANCAK HERHANGİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRILMAMIŞ ALANLARDA KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ ÜZERİNE BU ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞUNCA KULLANILABİLİR YÖNETİM MERKEZLERİ ALANI İÇİNDE; KAYMAKAMLIK, BAKANLIK İL MÜDÜRLÜKLERİ, ADLİYE, VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ, KARAKOL VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

7. EĞİTİM TESİSLERİNDE E=1.00, YENÇOK= SERBESTTİR. 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.

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 BİLGİLENDİRMENİN 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.