

ŞAHİNBEY İLÇESİ KIZILHİSAR VE BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, İBADET ALANLARI VE KARAKOL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) SN 521 500 NORMLARİYLA ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDAKİ BİLGİLER VE TS 9111 STANDARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARİT VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DİŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAİ KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA İLGİLİ BELEDİYESİNCE PROJELERİ VE PEYZAJ PROJELERİ İSTENİLCEKTİR. AYRICA 3000 M2 VE ÜZERİNDEKİ ADA VE/VEYA PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.
- YERLEŞİM ALANLARINDA; YAPILAMAYA 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 PARSELADA İÇİ PEYZAJ DÜZENLEMELERİNDE YER ALARAK TASARIM REHBERİNİN TANIMLADIĞI KOŞULLARDA YAPI VE ÇEVRE ÜRETEN, PROJELENDİREN PARSEL/ADALARDA; BU PROJELERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EŞİTLERİNİN (MAKSİMUM) %40,30'UN OLANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.
- PLANDA GÖSTERİLEN HAVA MANİA HATTI KRİTERLERİNE VE ULASTIRMA BAKANLIĞININ 23.09.1993 TARİH VE SHT-150/5300 SAYILI TALİMATLARINA VE 26.06.2007 TARİH VE 610/20000 SAYILI GENELGESİNDE TANIMLANAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDA KALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 2322 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- 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.
- KONUT VE TİCARİT KULLANIMLI ALANLARDA YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALAMAK 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 KİSMEN YEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALAN KATLAR HARİÇ DİĞER KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİNİN ÜÇE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. 2.50 M'Yİ AŞAN ARTIK DEĞERLER 1 KAT ADEDİNİ TEKABÜL EDER.
- İNŞAAT EMSALI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- EKOLOJİK YAPILARI TEŞVİK ETMEK İÇİN;

1A KATEGORISİNDEKİ (YEŞİL) BİNALARDA	% 30
1B KATEGORISİNDEKİ (AÇIK YEŞİL) BİNALARDA	% 25
2A KATEGORISİNDEKİ (MAVİ) BİNALARDA	% 20
2B KATEGORISİNDEKİ (AÇIK MAVİ) BİNALARDA	% 15
3A KATEGORISİNDEKİ (SARI) BİNALARDA	% 10
3B KATEGORISİNDEKİ (AÇIK SARI) BİNALARDA	% 5

ORANINDA İNŞAAT EMSALI ARTIŞI YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU KATEGORİLERDEKİ BİNALARA AİT MİMARİ AVAN VE UYGULAMA PROJELERİNİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALI BELİRTİLEN ORANLARDA ARTTIRILABİLİR. ANCAK HİÇBİR KOŞULDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİN % 30'UNDAN FAZLA EMSAL DEĞERİ ARTIŞI YAPILAMAZ.

- 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.
- BÜTÜN FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARDA, SICAK KULLANIM SUYU GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ İLE ELDE EDİLEBİLİR.
- TEŞVİK OLARAK ALINAN ATIK YÖNETİMİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ İÇİN BİNALARIN MİMARİ PROJELERİNDE CAM, KAĞIT, PLASTİK, ORGANİK VE EV ÇÖPLERİNİN AYRIŞTIRILDIĞI YETERLİ BÜYÜKLÜKTE ÇÖP ODALARI TASARLANACAKTIR. CAM, PLASTİK, ORGANİK, METAL,

KAĞIT VE EV ÇÖPLERİNİN AYRIŞTIRILMASINDA ÇÖP SUTLARI (0,60X0,60 M2 ASGARİ ÖLÇÜDE) DÜZENLENECEKTİR. BU ATIK BAÇALARI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KAT SAHANLIKLARINDA EN AZ 3 ADET YAPILABİLECEĞİ GİBİ HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İÇİNDE DE YAPILABİLİR.

- RESTORANLARDA, EKOLOJİK PAZAR ALANI, EKOLOJİK ÇİFTLİK VE KONAKLAMA ALANLARINDA, İLKÖĞRETİM ALANLARINDA ORGANİK ATIKLARIN KOMPOST ÜRETİM YAPILACAKTIR.
- TEŞVİK OLARAK ALINAN ATIK YÖNETİMİ VE ÇEVRE KİRLİLİĞİ İÇİN GRİ SUYUN YENİDEN KULLANILMASI VE YAĞMUR SUYUNUN KULLANILMASI DURUMUNDA BİNA BASINIA 500 LİTREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE YAĞMUR SUYUNUN DEPOLANMASINI SAĞLAYAN SİSTEMLER (YAĞMUR TANKLARI, SARNIÇLAR VS.) TASARLANMALIDIR.
- 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.
- 09.06.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "ULASIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İŞIK KONTROLLÜ HEZEMİN VE YAYA GEÇİTLERİNDE TS 7768 VE TS 11937 STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- YAYA ALANLARINDA ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI SERVİS AMAÇLI OLARAK VE BELİRLENEN SAATLERDE YAPILACAKTIR.
- BİSKİLET İLE ULAŞIMI TEŞVİK ETMEK İÇİN ARAÇ VE YAYA AKIŞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK UYGUN YERDE YERİ BÜYÜKLÜKTE BİSKİLET OTOPARKLARI OLUŞTURULACAKTIR.
- AYRICA KONUT ALANLARINDA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ 2 ADET KAPALI BİSKİLET PARK YERİ HER PARSELDE 4 MESKEN İÇİN 1 ADET AÇIK VEYA KAPALI BİSKİLET 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.
- YOL MEKANLARINDAKİ BİTKİLENDİRMEİN: ARAÇLARIN NEDEN OLDUĞU KİRLİLİK VE DİŞ HAVA KOŞULLARININ ETKİLERİNİ MİNİMİZE EDECEK ŞEKİLDE YAPILMASI ESASTIR.
- AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA, YOLLAR VE MEYDANLARDA ADA ARASI BOSLUKLARDA VE BİNA BAHCELERİNDE; 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.
- SOSYAL FARKINDALIĞI, MEKANSAİ KALİTEYİ VE BÖLGENİN GÖRÜNÜRLÜĞÜNÜ GÜÇLENDİRMEK AMAÇLI TASARLANACAK BİLGİLENDİRME PANOLARI, YÖNLENDİRME PANOLARI VE FLAMALAR İÇİN ALAN GENELİNDE PANOLARIN KONUMU, İÇERİĞİ VE KURĞUSUNUN BELİRLENDİĞİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN, ALT ÖLÇEKLİ AVAN VE UYGULAMA PROJELERİNİN KENT EŞTETİĞİ PROJELERİNDE GÖZ ÖNÜNE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- 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.
- YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA AKSLARI VE DURAK YERLERİ "YİYEKTR" BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE DÜZENLENECEKTİR. YATAY DİZİLEME, YAYA SİRKÜLASYONUNUN DEVAMLILIĞINI SAĞLAYICI HER TURLU ÖNLEM ALINACAKTIR.
- YAPILAŞMA SÜRECİNDE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN KORUNMASI İÇİN ARAZİDE BULUNAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN % 60I KORUNACAKTIR. BUNA EK OLARAK, BU SÜREÇTE ARAZİNİN EKOLOJİK DEĞERLERİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ İÇİN ARAZİNİN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN % 30 OLANINDA ARTTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
- YENİ YAPI DAHA ÖNCEDEN İNŞA EDİLMİŞ OLAN BİR YAPININ YERİNE YAPILAN YENİ YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAMAK KAYDIYLA BİNANIN AYAK İZİNİN EN AZ % 60'INI YENİDEN KAPSAMASI ZORUNLUDUR.

KENTSEL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARI, TİCARİT MERKEZLERİ (TİCK) (KONUT + TİCARİT) VE BÖLGESEL İDARİ-TİCARİ MERKEZDE (MİA) YAPILACAK YAPILARDA EMSALLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI ASILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR.
- ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 KİŞİ OLARAK ALINMIŞTIR.
- KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM EMSALE DAHİL 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 TİCARİT KULLANIMI İÇEREN 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 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 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 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.C YÜKÜK 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 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.)
- BÖLGESEL İDARİ – TİCARİ MERKEZ (MİA)**
- MİA ALANINDA AVULLU 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 GEÇİLMEMEYECEKTİR.
- MİA ALANININ EMSALI 1,20'DİR. Y ENÇOK = SERBESTTİR.
- ÖNCELİKLE YAPININ GEREKLİ MÜŞTEREK OTOPARK İHTİYACI KARŞILANDIKTAN SONRA, EMSALE DAHİL OLMAK ÜZERE ZEMİN KATLARDA TİCARİT AMAÇLI OTOPARK ALANI YAPILABİLİR.

2.A KONUT + TİCARİT ALANLARI (A) (TİCK)

- EMSAL 1.20'DİR.
- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- (A) TİPİ (TİCK) KONUT + TİCARİT ALANLARINDA; ZEMİN KATLARDA TİCARİT KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ % 90'INE 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 ASILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR.

2.B TİCARİT ALANI (MİA) (Tİ)

- TİCARİT ALANLARININ EMSALI 1,20'DİR. Y ENÇOK = 6 KATTIR.
- BÖLGESEL MERKEZ SINIRLARI İÇİNDEKİ TİCARİT (MİA) (Tİ) ALANLARINDA KONUT YAPILAMAZ.
- PARSELLER İÇERİSİNDE BİNA HARICİNDE (GARAJ, DEPO VB.) HERHANGİ BİR MÜŞTEHİLAT VE EKLENTİ YAPILAMAZ.

2.C BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- YENİLENEBİLİR ENERJİ MÜZESİ:

MÜZE YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİMİ KONUSUNDA BİLGİLENDİRMEİN YAPILDIĞI, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINI KULLANAN DÜNYA ÖRNEKLERİ MAKETLERİNİN YER ALDIĞI, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU, AR-GE BİRİMLERİNDEN OLUŞAN BİR KOMPLEKSTİR. AVAN PROJEE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA:

KÜLTÜR MERKEZLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, MESLEKİ-SOSYAL-KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, MÜZE, SINEMA-TİYATRO-SERĞİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARİT-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.

- SOSYO – KÜLTÜREL TURİSTİK TESİS ALANI:

EMSAL: 1.00, Y ENÇOK = SERBESTTİR. AVAN PROJEE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.D ZEMİN KATTA TİCARİT ÖNERİLEN İMAR ADALARINDA ÇEKME MESAFELERİ YAYA KULLANIMINA AÇIK OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

2.E MEYDAN OLARAK AYRILAN ALANLAR, ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ALTI ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESKİİN 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 İLE BÖLÜNEBİLİR. YOLA BAKAN CEPHELERDE 40 CM TAŞ ÜZERİ 60 CM BİTKİ YOLCAK 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 PROJEE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER, TİCARİT 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.Sİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE GASKI TARAFINDAN KORUNMASI GEREKTİĞİ BELİRTİLEN DERELERİN İSLAHI

HALİNDE ANA DERE YATAĞININ CANLANDIRILMASI PROJESİNE UYGUN UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

5. TİCARİT ALANLARI

- KONUT+TİCARİT ALANLARINDA (B) (TİCK):

BU ALANLARDA ZEMİN HARİCİ ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI DA YER ALABİLİR. EMSAL: 1,30, Y ENÇOK: SERBESTTİR.

ZEMİN KATLARDA TİCARİT 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 TİCARİT MERKEZLERİ (T3)

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

TİCARİT ALANLARINDA; PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRLÜTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TURLU TİCARİ KULLANIMLAR BÖRÜLAR, TİCARİT VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERĞİ SATIŞ, SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, MOTEL, TURİSTİK TESİS, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

6. OTOPARK ALANLARI

- PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ HER TÜR YAPILAŞMADA, YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ DOĞRULTUSUNDA KURULUŞUNA ARAŞI OLMAMAK KOŞULUYLA, KONUT KULLANIMI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 1 ARAÇLIK OLMAK ÜZERE, MÜŞTEREK OTOPARK ALANI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.

- OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATLARDA KARŞILANMASI ESASTIR. ANCAK ÇEŞİTLİ SEBEPLERDEN DOLAYI OTOPARK İHTİYACININ TAMAMININ BODRUM KATLARDA KARŞILANAMAMASI DURUMUNDA GEREKLİ OTOPARK İHTİYACININ EN FAZLA %20 Sİ YÜZ CEPHELERİ HARİÇ YAN VE ARKA BAHCELERİNDE(KOMŞU PARSELDEKİ YAPILAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMAK KOŞULU İLE) AÇIK OTOPARK 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, MÜZE, SINEMA-TİYATRO-SERĞİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA TİCARİT-KONAKLAMA-KONUT İŞLEVLERİ YER ALAMAZ.
- PLANDA "İDARİ TESİS ALANLARI" LEJANTI İLE BELİRLENEN ANCAK HERHANGİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRILMAMİŞ ALANLAR KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ ÜZERİNE BU ALANLAR İLGİLİ KAMU KURULUŞUNCA KULLANILABİLİR.
- YÖNETİM MERKEZLERİ ALANI İÇİNDE; KAYMAKAMLIK, BAKANLIK İL MÜDÜRLÜKLERİ, ADLİYE, VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELEİ 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.
- EKOLOJİK KENT YAKLAŞIMI ÇERÇEVESİNDE, İLKÖĞRETİM BİNALARI EKO-MİMARLIK İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA "EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ"NDE BELİRLENECEK KRİTERLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, İLKÖĞRETİM BAHCELERİNDE 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. TARİMSAL ÜRETİMİN YAPILACAĞI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE ÜRÜN ÇEŞİDİ İLE İLGİLİ GAZİANTEP BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK/KAPALI PARK YAZI 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 SUNUM 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 PROJEE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARİT ALANLARI (T2)**
- ÖZEL VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARİT 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 AMAÇA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARİT 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 BAHCELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNIK VE EĞLENCE YERLERİ VB.) YAPILACAKTIR. E=0.05'1 GEÇEMEZ, Y ENÇOK=2 KATTIR.
- KENT PARKINDA; KUŞÇULUĞA YÖNELİK BİRİMLER, AÇIK HAVA SERĞİ VE TİYATRO AMFİLERİ, AÇIK HAVA SINEMASI, FESTİVAL ALANI, AÇIK SPOR ALANLARI, ATÇILIK-BİNCİLİK MERKEZİ, PİKNIK ALANLARI, OTURMA YERLERİ VE TERASLAR, TAKILABİLİR SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN ÇAY BAHCELERİ, AÇIL YARDIM, PTT VE SERVİS HİZMETLERİ İÇİN TESİSLER, TUVALET ÜNİTELERİ OTOPARKLAR, İLE SERVİS YOLLARI, YÜRÜYÜŞ-BİSKİLET 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 KURĞUSUNUN SAĞLANMASI İÇİN KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILARA AVAN PROJEE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KENT PARKI DIŞINDA KALAN PARK VE DİNLENME ALANLARI; PARKLAR, ÇOCUK BAHCESİ VE OYUN ALANI,