

GAZİANTEP KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan Uygulama Hükümleri, Gaziantep Kentsel Sit Alanları ile bu alanların çevresinde belirlenmiş ve etkileme geçiş alanı olarak plan onama sınırları içerisine alınan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde geçerlidir. Gaziantep Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1. AMAÇ

Gaziantep kentinin kültürel birikiminin yoğunlaştığı kentsel sit alanlarının sahip olduğu “kentsel sit” niteliklerinin gereği olan, “koruma, yaşatma, geliştirme” ilkeleri doğrultusunda, alana yönelik baskıları ve tahribatı önleyecek koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun korunması, yaşatılması ve bu dokuya uyumlu yeni yapısal ve mekânsal gelişme kararlarının üretilmesidir.

2. HEDEF

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

3.1. Belediye: İlgili mevzuatlarında tanımlanan yetki ve sorumluluklarına göre Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şahinbey Belediye Başkanlığı, Şehitkâmil Belediye Başkanlığı’dır.

3.2. Koruma Bölge Kurulu: Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’dur.

3.3. Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB): Gaziantep Büyükşehir Belediyesi bünyesinde oluşturulan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

3.4. Plan: Kentsel Sit ve çevresinde belirlenen Etkileme Geçiş Alanı’nı kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı’dır.

3.5. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) tarafından alınmış/alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

3.6. Etkileme Geçiş Alanı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilgili ilke kararında tanımlanan, kentsel sit ile sit dışındaki planlı alanlar arasında uyumlu geçişin sağlanmasını, alana yönelik baskının azaltılmasını amaçlayan, plan kararlarıyla kentsel sit ile bütünleştirilmiş olan alanlardır.

3.7. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

I. Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar): Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

II. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri): Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

3.8. Basit Onarım (tadilat ve tamirat): Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,

İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pismiş toprak, tas gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve

1/3 m 1/3, 2/3

dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

3.9. Esashi Onarım (Restorasyon): Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

3.10. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturma alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

3.11. Rölöve: Yapının ya da yapı grubunun tümünün yada bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum yada değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

3.12. Rölöve Raporu: Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

3.13. Rölöve Analizi: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

3.14. Rölöve Analiz Raporu: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

3.15. Restitüsyon: Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

3.16. Restorasyon Projesi: Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

3.17. Sokak Sağıklaştırma Projesi: Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, koruma bölge kurulu kararları ve koruma amaçlı imar planları veya imar planları doğrultusunda, tescilli ve tescilsiz taşınmaz kültür varlıklarının sokağa bakı veren cepheleri ile birlikte avlu duvarları, müştemilat, çeşme ve benzeri mimari elemanların özgün sokak dokusu ve kentsel mobilya ile birlikte korunması, sağlamlaştırılarak yaşatılması ve çağdaş yaşama katılmasının sağlanmasının yanı sıra sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerin korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü projedir.

3.18. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içi konumu, gabarisi, yapım malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

3.19. Livas: Gaziantep 'in eskiden yer altı su kaynaklarının dağıtıldığı, suyun buharlaşma veya başka bir yolla kaybolmasını önlemek için kuyu ve kastellerle bağlantılı su yolları sistemleridir.

3.20. Kastel: livas denilen su kanallarının belli bir noktaya yüzeyden 30-40 merdivenle inilen içinde tuvaleti, yıkanma yeri, dinlenme ve abdest alma yerleri, hanımların çamaşır ve yün yıkama mekanları ve bazılarında namaz kılma alanlarının da (mescit) bulunduğu genişçe mağaramsı boşluklardır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Başvuru ve Uygulama

4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde;

· **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular KUDEB'e yapılır. KUDEB yapılan başvuruyu "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje

13 m 1/25

Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çerçevesinde sonuçlandıracaktır.

Başvuru dosyası üzerinden ya da tadilat, tamirat içerikli onarımlarda basit onarımı aşan müdahalelerin saptanması durumunda uygulama durdurularak konu belgeleri ile birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne iletilecektir.

Tescilli 1. Grup yapılara (Anıtsal Kültür Varlığı Yapılar) ilişkin basit onarım konularında Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması ve buna uyulması zorunludur.

· **Esaslı Onarım (Restorasyon):** Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müstemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak “rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ”ne ilişkin başvuru İlçe Belediyesi ve ilgili idaresine yapılacak, başvurular İlçe Belediyesi ve ilgili idare tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde incelenerek uygun görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu’na iletilecektir.

· **Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):** Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte İlçe Belediyesi’ne ve ilgili idaresine yapılacak, başvurular İlçe Belediyesi ve ilgili idaresi tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde incelenerek uygun görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu’na iletilecektir.

4.1.2. Tescilli Yapı Parselleri Dışındaki Diğer Parsellerde Uygulama:

· **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular KUDEB’e yapılır. KUDEB yapılan başvuruyu “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çerçevesinde sonuçlandıracaktır.

· **Esaslı Onarım:**Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru İlçe Belediyesi’ne yapılacak, İlçe Belediyesi tarafından Koruma Amaçlı İmar Planı hükümlerine uygun olduğu belirlenen projeler KUDEB’in uygun görüşü alınarak, uygulama KUDEB denetiminde gerçekleştirilecektir.

· **Yeni Yapılanma:** Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma ve belgelere (kadastro, harita, fotoğraf vb.) dayalı olarak başvuru sahibince hazırlanacak, plan hükümleri ekinde verilen yapı/parsel konumuna ilişkin tipoloji örneklerine uygun öneri ile birlikte İlçe Belediyesi’ne yapılacaktır.

İlçe Belediyesi tarafından KUDEB birimine iletilen başvuru yerinde incelenecek, KUDEB tarafından aynen ya da değiştirilerek uygun bulunan tipolojiye dayalı imar durumuna, Koruma Amaçlı İmar Planı’nın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak olan proje İlçe Belediyesi tarafından KUDEB’in uygun görüşü alınarak, Uygulama KUDEB denetiminde gerçekleştirilecektir.

Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara ruhsat veren birim tarafından müellif mimar ve KUDEB Raporu doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir.

4.2. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

· Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaatı başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.

· Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

4.3. İmar Uygulamaları:

Plan hükümlerinin 6. maddesinde listelenen zorunlu tevhitler dışında, koruma kararlarının yaşama

16 ul 25/25

geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılacak olan ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas, cins değişikliği vb. imar uygulamaları:

Tescilli kültür varlığı parsellerde Koruma Bölge Kurulunun onayı ile, tescilsiz parsellerde ise KUDEB'in uygun görüşü alınarak yapılır. Tescilsiz parsellerde yapılan imar uygulamaları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilir.

Ancak plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

Yapılacak ifrazlarda minimum parsel alanı 350 m²'den küçük, tevhitlerde ise maksimum parsel alanı 350 m²'den büyük olamaz.

· Geleneksel dokuyu oluşturan avlu kullanımlı parsellerden, zaman içinde ifraz edilerek bölünmüş olanların, yeniden ilk haline dönmesini sağlayacak tevhitler bu sınırlama dışındadır. Plan üzerinde tevhitin gerçekleşmesini engelleyecek bir düzenleme bulunmuyorsa ve ifraz öncesi durum belgelenbiliyorsa bu tür parsellerde KUDEB'in uygun görüşü ile tevhit yapılır.

Tescilsiz parsellerde uygun görüş verilen imar uygulamalarına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar bir ay içinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilir.

4.4. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

· Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

· Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir. Dış cephede kullanılacak duvar malzemesi, geleneksel dokuya aykırılık içermeyecek biçimde, cephe kararlarına göre seçilir.

· Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

· Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

· Yapı temel kazısı, kanal kazısı vb. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu KUDEB, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

4.5. Mağaraların Livasların ve Bodrum Katların Korunması:

· Plan sınırları içinde yapılaşma amacıyla mevcut mağaraların tahrip olmasına, kapatılmasına neden olacak düzenleme yapılamaz.

· Alan bütününde yer alan doğal ya da açılmış mağaralar üzerine yapı yapılması durumunda; parsel bazında yapılacak jeolojik, jeoteknik etüt ve zemin etüdü çalışmalarına göre temel derinliği, temel tipi tespit edildikten sonra, KUDEB'in uygun görüşü alınarak inşaat uygulamasına geçilecektir.

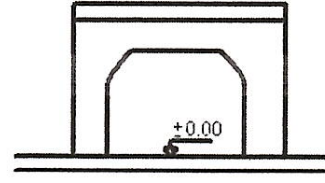
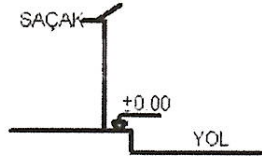
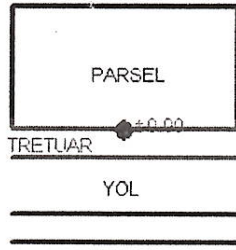
Koruma Amaçlı İmar Planını sınırları içinde doğal zemin kotunun altında kazı yapılarak bodrum kat yapılamaz. Ancak tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile geleneksel özellikleriyle korunacak yapıların bünyesinde mevcut bodrum bulunması, doğal veya yapay mağara geleneksel özelliklerini taşıyan zemin katı altındaki boşlukların özgün yapısının bozulmaması ve gerekli statik tedbirlerin alınması şartı ile bodrum kat olarak kullanılabilir.

İnşaat temel kazısı KUDEB denetiminde yapılacaktır. Temel kazısı esnasında herhangi bir veriye rastlanması durumunda konu Koruma Bölge Kuruluna bildirilecektir.

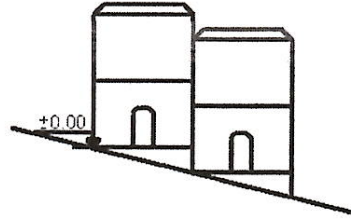
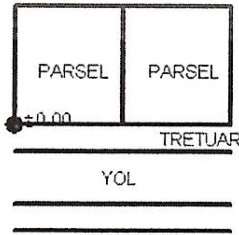
4.6. Yapılara Kot Verilmesi: Bulundukları konumun özelliğine göre yapılara kot aşağıdaki şekilde verilecektir.

· Eğimin % 0 ile % 5 arasında olduğu parsellerde; yapının mahreç aldığı cephe boyunun orta noktasındaki yolun kaldırım üst kotu, kırmızı kot, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.

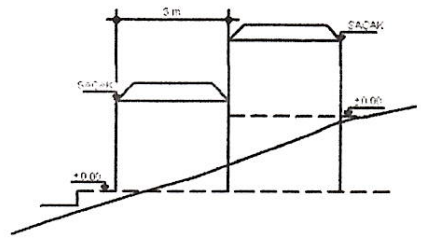
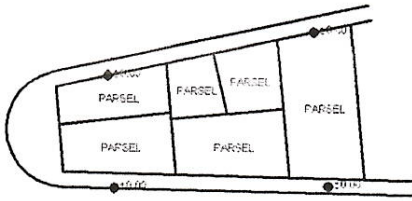
✓ ul 12/29



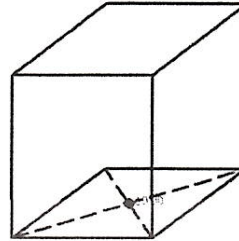
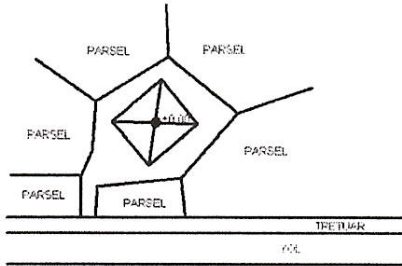
· Eğimin % 5 ile % 10 arasında olduğu parsellerde; binanın mahreç aldığı cephenin üst kotundaki kaldırım üst kotu, kırmızı kot, (0) sıfır kotu olarak kabul edilir.



· İki yola cephe veren parsellerde; her iki yoldan da binanın mahreç aldığı cephe boyunun orta noktasındaki yolun kaldırım kotu, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Yol boyunca yer alan cephelerin yüksekliklerinin korunması amacıyla kademelenme yapılacaktır. Bina derinliği diğer cephe altında bodrum kat olarak devam edebilir. Kademelenmede üst kottaki yapı derinliği alt kottaki yapı parapetine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.



· Ada içinde kalan ve yoldan yalnızca giriş alan balta parsellerde; yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.



· Bina girişi avludan olan parsellerde; yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.

· Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

· Yapı tescilli binalara bitişik yada cephe veriyor ise saçak kotu; tescilli bina saçak kotlarının yükseklik değerinin ortalaması olarak verilir.

Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa ("i" lejantı ile tanımlanan parseller hariç) saçak kotu, tescilli bina saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.

· Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.

· Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

4.7. Çatılar:

· Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en fazla % 33 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı sekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı veya yüksek kottaki çatı

✓ m. 2.09

düzeninde beşik çatı yapılacaktır.

- Çatı meybinden yararlanarak kat kazanılmaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Geleneksel kullanımda olduğu gibi bardakaltı yapılabilir.

- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi, asansör kulesi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa kiremit örtüden en fazla 30 cm uzaklıkta yerleştirilecektir.

Su depoları çatı içinde yer alacaktır.

- Çatı örtü malzemesi kiremit malzeme olacaktır.

- Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.

Saçaklar; Taş silme veya ahşap çıkma saçak özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır

- **Bacalar;** Özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır. Paslanmaz çelik, sac ve benzeri malzeme ile baca yapılamaz. Taş baca ve taş baca şapkaları şeklinde yapılan uygulamalar sıvanamaz boyanamaz. Diğer malzemelerle yapılan bacalar sıvanıp boyanacaktır.

4.8. İsim ve Reklam Panoları:

- Işıklı veya ışıksız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m²'yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.

Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, KUDEB tarafından belirlenecektir.

- İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.

- Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

4.9. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak bu tür unsurlar, bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1,50 metre mesafeyi aşamaz. Tretuvar düzenlemesi olan yollarda ise tretuvar hattı aşılamaz.

4.10. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

4.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda sokak döşemeleri, belediyesince bina girişleri kotunu aşmayacak şekilde hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerine KUDEB'in uygun görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

4.12. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek uygulama yapılacaktır.

4.13. Teknik Altyapı Hatları: Elektrik, Telefon vb. havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Proje ve uygulama aşamasında KUDEB'in uygun görüşü alınarak uygulamaya geçilecektir.

4.14. Gaziantep Kalesi I. Derece Arkeolojik Sit Alanı: I. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı yapı niteliği

taşıyan Gaziantep Kalesi ve çevresindeki alanı içeren I. Derece Arkeolojik Sit sınırları içindeki uygulamalarda, yürürlükteki Arkeolojik Sit ile ilgili İlke Kararları ile Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4.15. Sokak Sağıklaştırma: Sokak sağıklaştırma projeleri bir bütün olarak hazırlanarak tescilli yapılar için Koruma Bölge Kurulu onayı alınacak, diğler yapılarla ilgili kısım ise KUDEB tarafından değlerlendirecektir.

4.16. Tehlike arz eden yapılar ve yıkım: Tescilli taşınmaz kültür varlığı dışındaki yapıların yıkımı KUDEB'in uygun görüşü alınarak yapılır.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar:I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değışikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneğı) Yapılar:II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneğı yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğler sivil mimarlık örneğı yapılar) yönelik esaslı onarım gerektiren fiziksel müdahalede ve işlev değışikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.3. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar:Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

5.3.1. Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, gabarileri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müstemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.

5.3.2. Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.

5.3.3. Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılarak çalışmaların KUDEB tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

Uygun görüş verilen işlemlere ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilir.

5.3.4. Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğler hükümler çerçevesinde yürütülecektir.

5.4. Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

Geleneksel konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

5.4.1. İşlev Değışikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğı, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri "ve kamu eliyle yapılacak sosyal-kültürel tesis" gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Alan içindeki tescilli yapılarda işlev değışikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu, tescilsiz yapılarda ise KUDEB tarafından verilir.

İşlev değışikliğinde zemin kat cephelerinde (vitrin v.b. kullanımlar için) doluluk-boşluk oranı % 50'i geçmeyecek şekilde kullanılabilir. Bu durumda geleneksel konut alanlarındaki pencere oranlarına ilişkin hükümler aranmaz.

5.4.2. Yapılaşma Oranları: Bu alanlarda TAKS=0,45, KAKS=0,90 olarak uygulanacaktır. Yapılacak

Handwritten signature and initials in blue ink.

yapının zemin büyüklüğü 150 m² yi geçemez. Geleneksel dokuda var olan bir parselde iki ayrı bina yapılması durumunda da verilen TAKS ve KAKS değerleri aşılamaz.

5.4.3. Bahçe Mesafeleri: Yapılar, geleneksel dokuda olduğu gibi parselin bir veya birden fazla kenarına bitişik yapılabilir. Seçilen yerleşim düzenine göre ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Parsel içinde yan bahçeli veya arka bahçeli yerleşimin seçilmesi durumunda, bu mesafe en az 3 metredir. Bu mesafenin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

5.4.4. Yapı Yükseklikleri: Yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 7.50 metreyi geçemez. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

5.4.5. İç Yükseklikler: Yapılarda iç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak projelendirilecektir.

5.4.6. Kömürlük ve Depolar: Yeni yapılacak yapının; mevcutta daha önceden kalma bodrumu varsa, bodrum katta gösterilmesine özen gösterilecektir. Yoksa bu tür kullanımların boyutu uygun bir bahçe içerisinde yapılması durumunda, yapının tabanda kapladığı alan; toplam 15 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe ve çatı malzemesi ana bina ile aynı olacaktır. Seçilen yerleşim düzenine göre yeri projesi ile belirlenir. Bu kullanımlar belirlenen emsale dahil değildir.

5.4.7. Çıkmlar: Yapıların sokağa bakan cephelerinde çıkma aşağıdaki koşullarda yapılabilir.

- Parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli konut yapılarının sokağa bakan cephelerinde yer alan merdiven çıkması veya kapalı çıkmlar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.

- Sokakta örnek oluşturacak tescilli yapı bulunmaması durumunda, sokak cephelerinde 0.40 metreyi geçmemek ve yol cephesinin 2/3 oranını aşmamak koşuluyla kapalı çıkma ve merdiven çıkması yapılabilir.

5.4.8. Cumbalar: Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli sivil mimarlık örneği yapıların sokağa bakan cephesinde cumba bulunması durumunda, ortada veya yanda cumba yapılabilir. Cumba derinliği 0,80 metreden fazla olamaz. Cumba cephe boyunun 1/3'ünü geçemez. Cumbalar, geleneksel örneklerde olduğu gibi, metal malzeme ile kaplanabilir.

5.4.9. Cephe Kaplamaları: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, derzler kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır.

5.4.10. Doluluk/Boşluk Oranları:

- Sokaktan cephe alan yapılarda (giriş cephesi); her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı, pencere, tepe penceresi (kuş penceresi) gibi boşlukların toplamı, cephe alanının % 30'unu geçemez.

- Avludan cephe alan yapılarda (giriş cephesi); avlu cephelerinde (livan) eyvan, kapı, pencere, tepe penceresi (kuş penceresi) gibi boşlukların toplamı, cephe alanının % 30'unu geçemez. Bu yapıların, sokağa bakan yan cephelerinde ise

boşlukların toplamı cephe alanının % 15'ini geçemez.

5.4.11. Pencereleer: Pencere tipolojisi dikdörtgen, basık kemerli vb. yerel örneklerden seçilerek projelendirilebilir. Pencere boyutları minimum genişlik 0.60 m, maksimum yükseklik 1.80 m olmak üzere 1/2 veya 1/3 oranlarında seçilerek projelendirilecektir. Doğramalarda ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

5.4.12. Avlular ve Avlu Duvarları: Mevcut avluların özgün nitelikleriyle korunması esastır. Avluyu ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez.

- Mevcut taş avlu duvarları, kemerli sütunlu avlu girişleri aynen korunacaktır. Sonradan eklenen briket vb. malzeme ekleri kaldırılacaktır.

- Avlu duvarlarına müdahale edilmesi halinde, özgün taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır.

- Avlu düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parsel bakan avlu duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en az 2.00 metre yükseklikte yapılacaktır.

- Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır.

13 m 150

5.4.13. Avlu Kapıları: Avlu kapıları çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,60 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,40 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap ve demir malzeme kullanılacaktır.

5.4.14. Bina Giriş Kapıları: Çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,40 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır.

5.5. Geleneksel İş Merkezi alanları (T Koşullu Alanlar): Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, butik otel, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir. Üst katlar, zeminde yer alan ticari kullanımın bir bölümü olarak kullanılabilir ya da büro vb. zemin üstü ticari kullanımlar projelendirilerek yapılabilir.

5.5.1. Yapılaşma Oranları: Bu alanlarda TAKS=0,50, KAKS=1,00 olarak alınacaktır. Büyüklüğü 50 m² ile 100 m² arasında olan parsellerde maksimum 50 m² büyüklüğünde, 50 m² den küçük parsellerde ise parselin tamamını kullanacak büyüklükte yapı yapılabilir.

5.5.2. Yapı Yükseklikleri: Yapılacak yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve bina yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 8,50 metreyi geçemez. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

5.5.3. İç Yükseklikler: Yapıların iç yüksekliği sokak silüetinin gerektirdiği saçak kotu seviyesine göre projesinde belirlenecektir.

5.5.4. Doluluk/Boşluk Oranları: Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok % 75 olarak uygulanır. Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz. İkinci katta pencereler için kullanılabilir doluluk/boşluk oranı % 30 dur.

5.5.5. Pencereler: Üst katlarda pencerelerin tipolojisi ve boyutları konut yapılarındaki gibi olacaktır.

5.5.6. Doğramalar: Pencere ve vitrinlerde doğramalar ahşap, ahşap görünümlü veya demir malzemeden yapılacaktır.

5.5.7. Cephe Kaplamaları: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, derzler kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat siltmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Yapılacak sokak aydınlatmaları dışında dükkân dış cepheleri için başkaca ayrıcalıklı aydınlatma yapılmayacaktır.

5.6. Bitişik Nizam Yapılaşma Önerilen Alanlar:

5.6.1. Ticari Kullanımlar: Planda iş merkezi (ticaret alanları) olarak tanımlanmış olan, bitişik nizam yapılaşma önerilmiş alanlarda zemin katlarda ticari kullanımın yer alması zorunludur. Arka cephesinde de ticaret kullanımı bulunan parsellerde, yapının zemin ve bodrum katlarında parselin tamamı kullanılabilir. Arka cephede konut kullanımının bulunması durumunda, arka bahçe mesafesinin zemin katta da bırakılması zorunludur. Üst katlar, konut ya da ticaret türleri için kullanılabilir.

5.6.2. Konut Kullanımları: Planda konut alanı olarak gösterilen, bitişik nizam yapılaşma önerilmiş alanlarda yapılacak yapıların konut olarak kullanılması esastır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalmak ve konutlar için geçerli yapılaşma kurallarına uyulmak koşuluyla, bu yapılar pansiyon, butik otel gibi turizm amaçlı tesisler olarak kullanılabilir. Bu yapıların yalnızca zemin katlarında, lokanta, kafeterya ve günlük tüketime yönelik ticari birimlere yer verilebilir.

5.6.3. Bahçe Mesafeleri:

· Bitişik nizam yapılaşma da, ön bahçe ve yan bahçe mesafesi aranmaz. Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla planda belirtilmeyen ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir.

· Arka bahçe mesafesi h/2'dir. Ancak; Bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir. Arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz.

· Parsel derinliğinin 10 metrenin altında olduğu durumlarda arka bahçe mesafesi aranmaz.

5.6.4. Bina Yükseklikleri: Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

· B-2 gösterimli adalarda 2 katı ve (0) kotundan itibaren 6.50 m'yi,

· B-3 gösterimli adalarda 3 katı ve (0) kotundan itibaren 9.50 m'yi,

16 ul 23/05

- B-4 gösterimli adalarda 4 katı ve (0) kotundan itibaren 12.50 m'yi,
- B-5 gösterimli adalarda 5 katı ve (0) kotundan itibaren 15.50 m'yi geçemez.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Yapı tescilli binalara bitişik yada cephe veriyor ise saçak kotu; tescilli bina saçak kotlarının yükseklik değerinin ortalaması olarak verilir.

Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa ("i" lejantı ile tanımlanan parseller hariç) saçak kotu, tescilli bina saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.

- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla aralarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- B-7 gösterimli adalarda 7 katı ve (0) kotundan itibaren 21.50 m'yi geçemez

"Planda (i) lejantı ile tanımlanan ve "imar durumu Koruma Bölge Kurulu " tarafından belirlenecek parsellerde yapı yüksekliği; plan kararı, tescilli yapı yüksekliği ve çevredeki ruhsatlı yapılar dikkate alınarak Koruma bölge Kurulu tarafından belirlenecektir"

5.6.5. Plan hükümlerinde yer almayan konularda; "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

5.6.6. Sosyal donatı alanlarında; TAKS/KAKS = 0,60/1,20 h_{max}=7,50 m. Ayrıca yapılacak olan sosyal donatı alanı tescilli binalara bitişik yada cephe veriyor ise saçak kotu; tescilli bina saçak kotlarının yükseklik değerinin ortalaması olarak verilir.

Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa ("i" lejantı ile tanımlanan parseller hariç) saçak kotu, tescilli bina saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.

5.7. Mevcut Yapılara Yönelik Müdahale ve Sağlama Kararları: Plan sınırı içinde yer alan, geleneksel dokuyu oluşturan yapılarla uyumlu olmayan mevcut yapıların dokuya aykırılıklarının giderilmesi ve alanın bütüncül olarak sağlaştırılması amacıyla yapılan tespitler sonrasında, yapılara yönelik müdahale kararları belirlenmiş ve bu müdahaleler planda ayrıştırılarak tanımlanmıştır. Müdahale kararları, mevzuata aykırı biçimde ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılaşmalar için bir hak oluşturmaz.

- "M-1" gösterimi ile tanımlanan yapılarda; mevcut yapının bir katının eksilmesi sağlanacaktır.
- "M-2" gösterimi ile tanımlanan yapılarda; mevcut yapının iki katının eksilmesi sağlanacaktır.
- "C" gösterimi ile gabari ve konum açısından mevcut dokuya aykırı olmayan ancak cephe düzeni açısından uyumsuz olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların plan koşullarında getirilen cephe koşullarına uyumlarının sağlanmasına yönelik müdahaleler projelendirilerek yapılacaktır.
- "Y" gösterimi ile geleneksel dokuya; TAKS, kat yüksekliği, cephe, yapı malzemesi vb. unsurlar açısından tamamen aykırı olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların yıkılarak plan koşullarına uygun olarak yeni yapı yapılması sağlanacaktır.

Bu türden yenilemeler yapı sahibi tarafından veya kamulaştırma yoluyla yapılabilir.

- "E" gösterimi ile tanımlanan parsellerde, avlu düzenini yok eden, yabancı eklerin yıkılarak kaldırılması ve avluların yeniden açılması sağlanacaktır.

•  gösterimi ile; özellikle geleneksel avlu düzeninin korunduğu tescilli olmayan parseller tanımlanmıştır. Bu parsellerde dokuyu oluşturan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, yeni yapının eski yapının yerine (izine) yapılması zorunludur.

•  gösterimi ile tescilli anıtsal kültür varlığı yapılar ile sivil mimarlık örneği yapılardan yıkılarak yok olmuş yapıların özgün konumları belirtilmiştir. Bu parsellerde, yıkılmış olan yapılar özgün niteliklerine uygun olarak Koruma Bölge Kurulu kararları ile yeniden yapılacaktır.

6. TEVHİDİ ZORUNLU PARSELLER

Aşağıda yer verilen listede yer alan gerek tek başına yapılaşma olanağı bulunmadığından, gerekse yapılaşma ya uygun yol cephesi bulunmadığından başka bir parsel ile birleştirilerek kullanılması zorunlu olan parseller ve bu

13 m 1/20

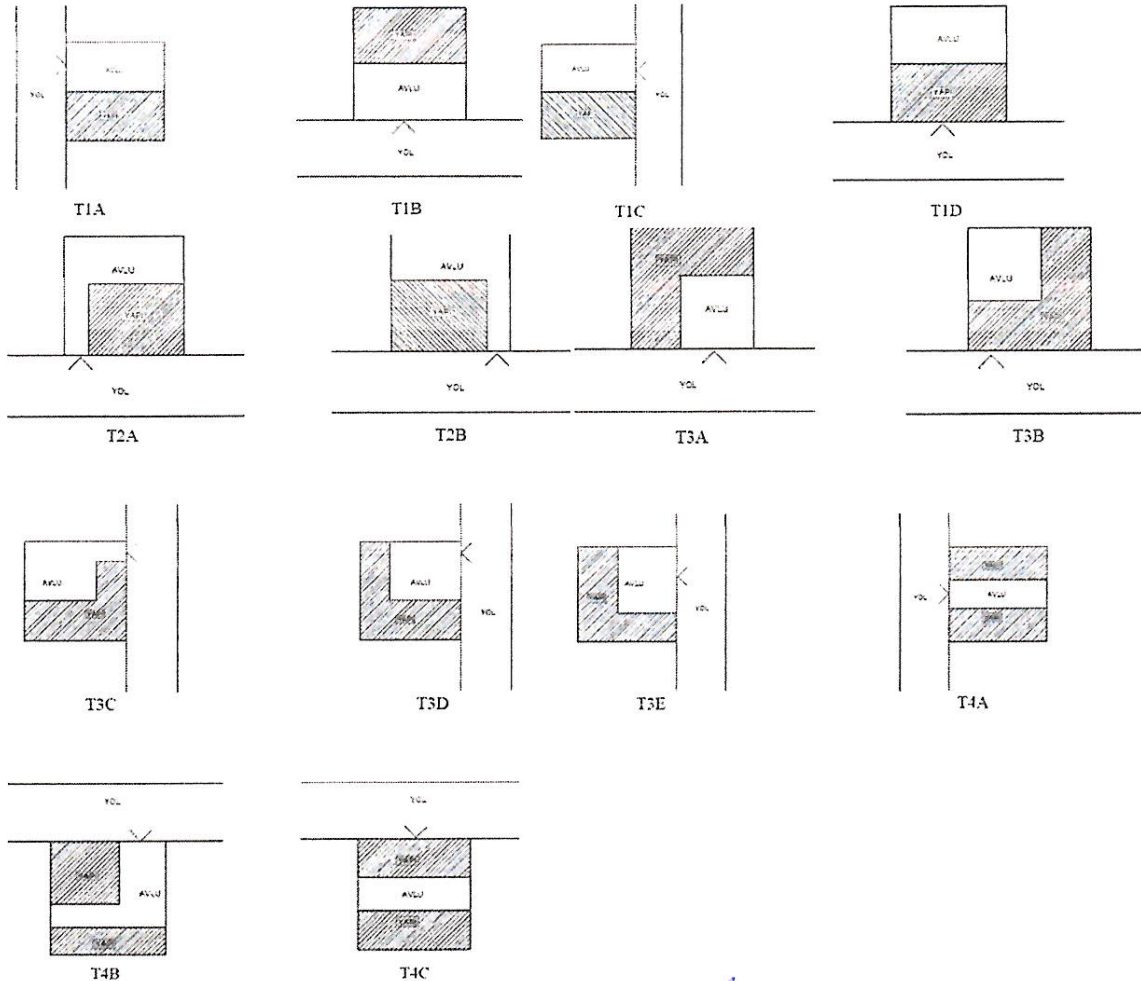
parsellerin tevhit edileceği parsellerin ada ve parsel numaralarına yer verilmiştir.

Aşağıdaki listede yer alan parsellerde tevhit işlemi ve yoldan ihdas gerektiren parsellerde ihdas işlemi gerçekleştirilmeden yeni yapılaşma ya gidilemez.

ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO
475	80+81	823	44+45
531	17+20	881	96+97
544	6+7	881	31+32
580	44+45	889	240+249
594	39+8+17+YOL	1077	17+18
607	52+53+54	1080	103+104+105+106
619	57+58	1082	6+7
624	4+5	1082	3+4
764	31+32	1083	11+12
821	85+86	1970(eski 99)	10+11

7. YAPI/PARSEL KONUMLARI (TİPOLOJİ)

Planda "K" olarak tanımlanmış olan yapı adalarında yeni yapı yapılması durumunda uyulması zorunlu olan ve uygulama yöntemi bu plan hükümlerinin 4.1.2 maddesinde açıklanan yapı/parsel konumlarına ilişkin geleneksel dokuda bulunan örnekler aşağıda verilmiştir.



16 m 3/4