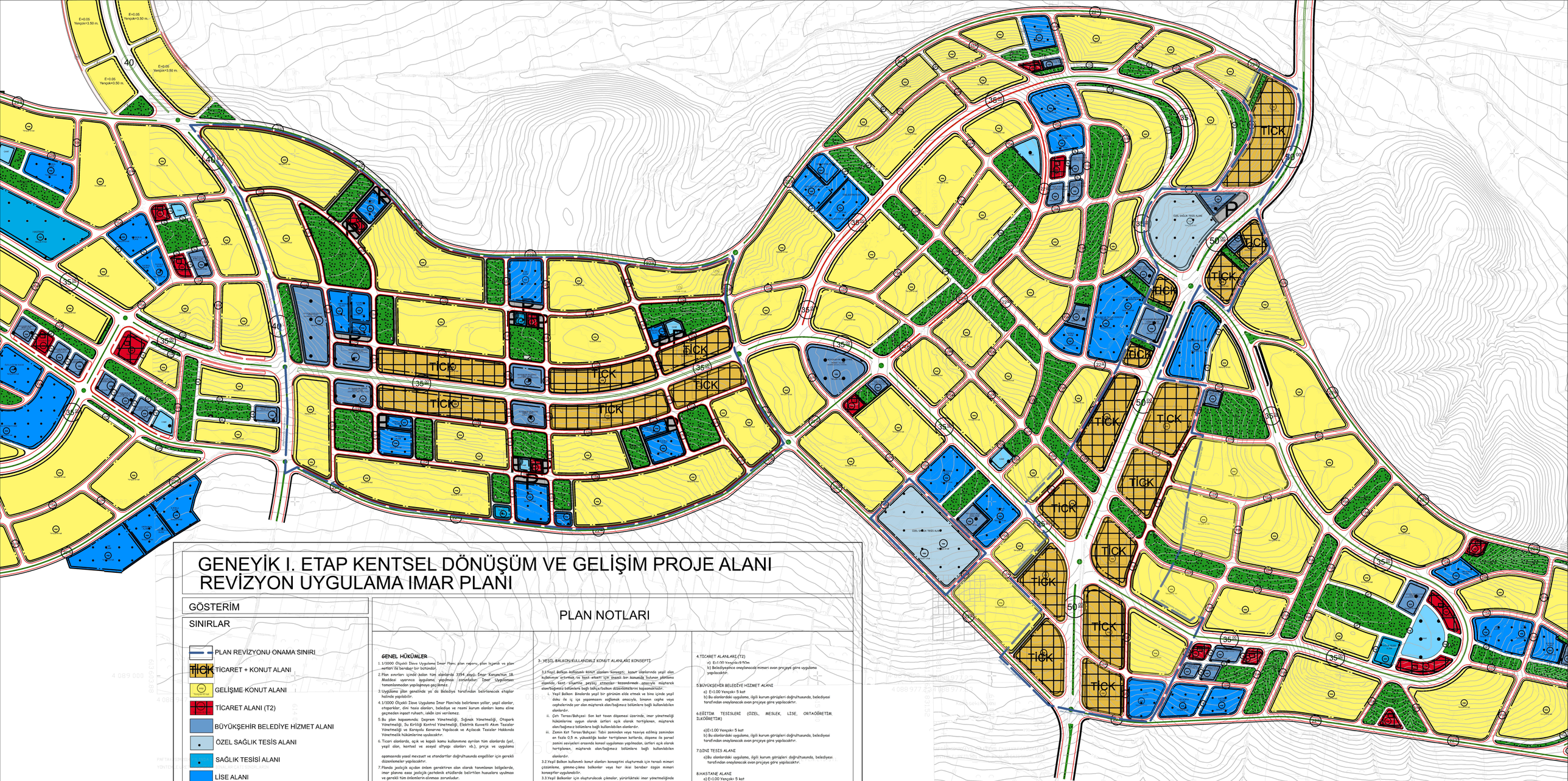

GENEYİK I. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI REVİZYON UYGULAMA IMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI
- TİCARET + KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI
- TİCARET ALANI (T2)
- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI
- ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- LİSE ALANI
- ORTAÖĞRETİM ALANI
- İLKÖĞRETİM ALANI
- ANAOKULU ALANI
- CAMİ
- PARK
- REKREASYON ALANI
- OTOPARK

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan lejantı ve plan notları ile beraber bir bütündür.
2. Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama; yapılmadan zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılamaya geçilemez.
3. Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.
4. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, izkân izni verilemez.
5. Bu plan kapsamında; Depram Yönetmeliği, Sağlık Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği ve Karayolu Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
6. Ticari alanlarda, açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, kentsel ve asayişi altyapı alanları vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. Planda jalozik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jalozik-jeotekmik etüdlerde belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
8. 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

a) Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
b) Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında günlürlük ticarete yönelik dumansız koku, ses ve atık bırakmayan ticaret alanları ortağa bağlı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
c) Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda ıskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
d) Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
e) Tek sıralı parsel düzeni öngörülmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek sıra yapılaşmaya gidilen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu tür parsellerde arka bahçe mesafesi (h/2) oranmaz.
f)Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
g) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)

a) Minimum parsel büyüklüğü 3000m²'dir.
b) Planlama Alanındaki Ticaret+konut (TİCK) Kullanımı Alanlarında Zemin Katlar Ticaret Olarak Kullanılacak Olup Zemin Kattardaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Kompu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır. Zemin Üstü Katlar Ticaret veya Konut Olarak Kullanılabilir.
c) Planlama Alanındaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Kompu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır.

3- YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ

3.1.Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut alıcılarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent estetiği için önemli bir konuda bulunan plânlama alanında, kent silüetine peyzaj etmenler kazandırmak amacıyla müşterek alan/bağımsız bölümlerk bağlı balkç/balkon düzenlemelerini kapsamaktadır.

i. Yeşil Balkon: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde yer alan müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
ii. Çatı Teras/Bahçesi: Son kat tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak çatıları açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
iii. Zemin Kat Teras/Bahçesi: Tabii zeminden veya teraviye edilmiş zeminden en fazla 0,5 m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında karasal uygulaması yapılmadan, çatıları açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.

3.2.Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konseptini oluşturmak için teraslı mimari çözümleme, gömme-çıkma balkonlar veya her ikisi beraber özgün mimari konseptler uygulanabilir.

3.3.Yeşil Balkonlar için oluşturulacak çıkmalar, yürürlükteki imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara tabidir. Yeşil Balkonlar yapı yaklaşım mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılanır.

3.4.Yeşil Balkonlar; bağımsız bölümlere bağlı olarak veya müşterek alanlar olarak ya da her ikisi beraber kat planlarında çözümlenebilir.

3.5.Yeşil Balkonlar, en az binanın toplam kat sayısının yarısı kadar ara katlarda (zemin ve çatı katı hariç) uygulanacaktır. Yeşil Balkonların dağılımı, belediyesince uygun görülüğü şekli ile yaptırılacaktır. Yeşil Balkonlar, kat brüt alanının %12'inden az ve %20'sinden fazla olamaz (Müşterek zemin kat ve çatı katı dahil değildir).

3.6.Yeşil Balkonlar, bağımsız bölüme ait yapılması durumunda en az 2,5 metre genişliğinde ve minimum 12 m² büyüklüğünde olacaktır. Müşterek alan olarak yapılması durumunda en az 4 metre genişliğinde ve minimum 30 m² büyüklüğünde olacaktır.

3.7.Yeşil Balkon kullanımlı konut alanlarında emsal olan % 20 artırılabilir. Kazanılan bu emsal olan yeşil balkon olan olarak kullanılması zorunludur.

3.8.Yeşil Balkonların çeşitleri cam, pvc, çelik vb. malzemeler ile kapatılamaz. Yeşil Balkonların üstü açık olması durumunda pergole (gölgelik) yapılabilir.

3.9.Yeşil Balkonlarda dört mevsime hitap eden bitki ve yeşilliklerin kullanılması zorunludur. Bitki ve yeşillikler, bina cephesinin siluetini oluşturacak şekilde balkonların cephelerinde bulundurulacaktır.

3.10.Bina silueti ve kullanılacak cephe malzemesi, bitkilendirme ile beraber düşünülecektir. Bitkilendirme sekse vb.leri içerisinde ya da drenaj levhası kullanılması şartı ile 50 cm' e kadar toprak dolgu kullanılarak peyzaj çözümleri ile kat zemininden ayrıştırılarak yerleştirilecektir.

3.11.Peyzaj mimari projesi, inşaat ruhsatı aşamasında ruhsat eki olarak onaylanacaktır. Peyzaj projesine uygun peyzaj mobilyaları ve bitkilendirme tamamlanmadan izkân verilmeyecektir.

3.12.Yeşil Balkonlar amacı dışında kullanılamaz. İlgili belediyesi; konsept amacı dışında kullanımı tespit etmek, tespit sonrası ruhsat iptali ve diğer idari işlemleri yapmakla yükümlüdür.

4.TİCARET ALANLARI(T2)

a) E=1.00 Yençik=9.50m
b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI

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

6.EĞİTİM TESİSLERİ (ÖZEL, MESLEK, LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM)

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

7.DİNİ TESİS ALANI

a)Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

8.HASTANE ALANI

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

9.SAĞLIK TESİS ALANI

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

10.REKREASYON ALANLARI

a) Bu alanlar kentlilerin günürlülk eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günürlülük kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin iartlı açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali (0.05)), yapı yüksekliği 2 kat 6.50 m.yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.
c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.