PLAN HÜKÜMLERİ

1.KAPSAM

Bu plan uygulama hükümleri; Nizip (Merkez) 2.derece arkeolojik sit alanı, Nizip kentsel sit alanı ve bu alanlara komşu olarak belirlenmiş sit etkileşim geçiş alanı olarak tanımlanan ve plan onama sınırları içerisine dahil edilen alanlar içerisinde geçerlidir. Koruma amaçlı imar planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.

2.AMAÇ

Nizip İlçesi'nin ilk yerleşim alanı olan 2.derece arkeolojik sit alanı ile eski kent merkezini oluşturan kentsel sit ve etkileşim geçiş alanlarına koruma, iyileştirme ve geliştirme yönünde kararlar oluşturarak bölgenin günümüze kadar yaşayan geleneksel dokusunu bir bütün halinde korumak, geleneksel dokuya aykırı yapılaşmayı önlemek ve yeni talepleri bu doku ile uyumlu-yönlendirici kararlar doğrultusunda kontrol altına almak, geleneksel dokuya uyumlu yeni mekânsal düzenlemeleri sağlamak için plan ve plan kararlarını değişen mevzuat ve yetki kademelenmeleri kapsamında korumak ve güncellemektir.

3.HEDEF

Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescil edilen taşınmaz kültür varlıklarının korunması, bakımı, Koruma Bölge Kurulu kararlarına dayalı olarak restorasyonlarının yapılması, onarılması, yapılara işlev kazandırılması, kullanımları gereği olarak yapıların yenilenmesi ve rehabilitasyonlarının yapılması, kentsel dokunun özelliklerini oluşturan; yapı düzeni, kat yükseklikleri, parsel büyüklükleri, yapım teknikleri, yapı malzemeleri, yapı-parsel ilişkisi gibi yerleşmeye özgü özelliklerin belirlenmesi, korunması ve yaşatılarak gelecek nesillere aktarılmasıdır.

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

BELEDİYE: İlgili mevzuatlarında yapılmış olan yetkilendirme ve kademelenmeye göre Nizip Belediye Başkanlığı ve Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı'dır.

KORUMA BÖLGE KURULU: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'dür.

KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROSU (KUDEB): Gaziantep Büyükşehir Belediyesi bünyesinde "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde kurulan ve ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

2.DERECE ARKEOLOJİK SİT: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

KENTSEL SİT: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, vb.) birlikte bulundukları alanlardır.

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI(KAİP): Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

İLKE KARARLARI: Mülga kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu tarafından alınmış ve kültür varlıklarını koruma yüksek kurulu tarafından alınmış/alınacak olan, uygulamayı yönlendirici, bağlayıcı nitelikte kararlardır.

ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI: 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.

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR: Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve siluetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmaktadır:

I. GRUP YAPILAR (ANITSAL YAPILAR): Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılar.

II. GRUP YAPILAR (SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ): Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılar.

BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT): Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;
03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı imar kanununun 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, müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

ESASLI ONARIM (RESTORASYON): Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

YENİDEN YAPMA (REKONSTRÜKSİYON): 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 oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

RÖLÖVE: Yapının ya da yapı grubunun tümünün yada bir bölümünün mevcut durumunun ölçeklendirilerek algılanması için hazırlanan ve herhangi bir yorum yada değerlendirme içermeyen ölçekli çizimlerdir.

RÖLÖVE RAPORU: Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

RÖLÖVE ANALİZİ: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimlerdir.

RÖLÖVE ANALİZ 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.

RESTİTÜSYON: Zaman içerisinde görünüş veya işlevi farklılaşmış, bir bölümü ya da tamamı yıkılmış yapıların inşa edildikleri dönemdeki biçimleri ile daha sonra yaşadıkları değişiklikleri göstermek amacıyla hazırlanan, yapı planı, kesiti, görünüş ve perspektiflerini içeren rapor ve proje çalışmalarının bütünüdür.

RESTORASYON PROJESİ: 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 raporla beraber ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

SOKAK SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ: Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, kültür ve tabiat varlıklarını koruma yüksek kurulu ilke 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.

TİPOLOJİ: Alanda yoğun olarak tespit edilmiş, geleneksel yapıların parsel kullanma özelliklerini ifade eder.

5. GENEL HÜKÜMLER

A-KENTSEL SİT ALANI

5.1. YAPI UYGULAMALARI VE SÜREÇLER: Genel çerçeve itibariyle tüm yapısal uygulama ve süreçlerde öncelikle kültür varlıklarını koruma yüksek kurulunun 681 sayılı ilke esas alınacak olup, ilgili mevzuatlara, koruma bölge kurulu kararlarına ve plan hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda;

5.1.1. TESCİLLİ YAPI PARSELLERİNDE UYGULAMA:

BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT): Tüm tescilli yapılar (1. Grup anıtsal yapılar ve 2. Grup sivil mimarlık örneği 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 büroları ile eğitim birimlerinin kuruluş, izin, 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.

ESASLI ONARIM (RESTORASYON): Tüm tescilli yapılar (1. Grup anıtsal yapılar ve 2. Grup sivil mimarlık örneği yapılar) ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, 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 ilçe belediyesi ve ilgili idaresine yapılacak, başvurular ilçe belediyesi ve ilgili idare tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde incelenerek uygun görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir.

YENİDEN YAPMA (REKONSTRÜKSİYON): Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Nizip Belediyesi'ne ve ilgili idaresine yapılacak, başvurular Nizip Belediyesi ve ilgili idaresi tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde incelenerek uygun görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir.

Tescilli yapı parsellerindeki uygulamalarda yapılan tadil ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEP tarafından 1 ay içerisinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.

5.1.2. TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ DIŞINDA KALAN DİĞER PARSELLERDE UYGULAMA:

BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT): 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 ile eğitim birimlerinin kuruluş, izin, çalışma usul ve esaslarına dair yönetmelik" çerçevesinde sonuçlandıracaktır.

ESASLI ONARIM: Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Nizip Belediyesi'ne yapılacak, Nizip Belediyesi tarafından koruma amaçlı imar planı hükümlerine uygun olduğu belirlenen projeler KUDEB'in uygun görüşü alınacak ve uygulama KUDEB denetiminde gerçekleştirilecektir.

YENİ YAPILANMA: 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 Nizip Belediyesi'ne yapılacaktır.

Nizip belediyesi tarafından KUDEB birimine iletilen başvuru yerinde incelenecek, KUDEB tarafından aynen ya da değiştirilerek uygun bulunan tipolojiye dayalı imar durumuna, koruma amaçlı imar planının diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak olan proje Nizip Belediyesi tarafından KUDEB'in uygun görüşü alınacak ve 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 fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.

5.2. PLAN ÖNCESİ 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 inşaata başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.

-Koruma amaçlı imar planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

5.3. İMAR UYGULAMALARI:

-Zorunlu kadastral sınır düzeltmeleri, koruma planı ile getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) ve Koruma Bölge Kurulu'nca kabul edilecek özel durumlar dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

-Koruma planı ile gelen koruma kararlarının hayata geçirilmesini kolaylaştırmak üzere yapılacak ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas, cins değişikliği vb. gibi imar uygulamalarında; tescilli kültür varlığı parsellerinde Koruma Bölge Kurulu'nun onayı ile tescilsiz parsellerde ise KUDEB'in uygun görüşü alınarak işlem yapılır. Tescilsiz parsellerde uygun görüş verilen imar uygulamalarına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar bir ay içinde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilir.

-Yapılacak ifrazlarda en küçük alan 100 m²'den küçük olamaz. Tevhit yapılmak istenmesi durumunda adada ki en büyük parselden daha büyük parsel oluşturulamaz.

-Sosyal tesis, kültürel tesis, sağlık tesisi, belediye hizmet alanı, eğitim tesisi alanları gibi sosyal ve kültürel kentsel altyapı alanlarında parsel büyüklüğü koruma imar planında ayrıldığı şekli ile yapılır. Bu kullanımdaki mevcut parsellerin ifraz ve tevhidinde herhangi bir büyüklük şartı aranmaz.

5.4. PROJELENDİRME VE UYGULAMAYA YÖNELİK 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.

-Tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

-Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

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

-Plan hükümlerinde yer almayan konularda; "3194 sayılı imar kanunu" ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere ve ilgisine göre ilke kararları ile Koruma Bölge Kurulu görüş ve kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

5.4.1.YAPILARA KOT VERİLMESİ

-Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunan parsellerde kotlandırma Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan rölöve restorasyon projesine göre yapılacaktır.

-Koruma amaçlı imar planlarında (T), [TİCK] ve (B-n) olarak tanımlanan imar adalarındaki parsellerde yer alacak olan bütün yapılara kot aşağıdaki koşullara göre verilir.

- Tek yola cephe veren parsellerde; yapının mahreç aldığı yolun parsel cephe boyunun orta noktasındaki tretuvar üst kotu, 0.00 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Tretuvar uygulaması bulunmayan sokaklarda yol kaplamasının 18 cm. üstü 0 (sıfır) kotu kabul edilir.
- Eğimli parsellerde; yapının mahreç aldığı cephenin üst kotundaki kaldırım üst kotu-kırmızı kot-(0.00) sıfır kotu olarak kabul edilir. Tretuvar uygulaması bulunmayan sokaklarda yol kaplamasının 18cm. üstü 0.00 (sıfır) kotu kabul edilir.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- İki yola cephe veren parsellerde; binanın mahreç aldığı yöndeki yolun parsel cephe boyunun orta noktasındaki kaldırım kotu, 0.00 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Tretuvar uygulaması bulunmayan sokaklarda yol kaplamasının 18 cm. Üstü 0.00 (sıfır) kotu kabul edilir.
- Taban alanını parselin bütünü olarak kullanan ticari alanlarda bina derinliği diğer cephe altında bodrum kat olarak devam edebilir. Yol boyunca yer alan cephelerin yüksekliklerinin korunması amacıyla kademelenme yapılacaktır.
- Kademelenmede üst kottaki yapı derinliği alt kottaki yapı parapetine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz.
- Ada içinde kalan ve yoldan yalnızca giriş alan veya çıkmaz sokaklardan mahreç alan parsellerde; yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması (0.00) kotu olarak kabul edilir.
- Büyük bahçe içinde ve yapı girişi bahçeden olan parsellerde; bahçe içinde yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0.00 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- 0.00 (sıfır) kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla parsellerin tabii zeminlerinde değişiklik yapılamaz.
- Yapı iki tescilli bina arasında veya tek yönde tescilli bina yer alacak şekilde yapılıyor ise yeni yapı yüksekliği, gabarisi en düşük olan tescilli yapının yüksekliğini, planda farklı tanımlanmış olsa bile aşamaz.
- İstisnai durumlar Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

5.4.2. ÇATILAR :

Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı sekline göre kırma veya beşik çatı, ayrık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde beşik çatı olarak yapılacaktır. Varsa adada veya yakın bölgesinde bulunan kültür varlığı yapının çatı özellikleri ile uyum sağlanacaktır. 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. Çatı eğimi %33'ü geçemez.

5.4.3. SAÇAKLAR: Taş, silme veya ahşap çıkma saçak özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır.

5.4.4. 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.

5.4.5. İKLİMLEME CİHAZLARI: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

5.4.6. CEPHE KAPLAMALARI: Geleneksel dokuya aykırı olmadığı sürece kullanılacak yapı malzemesi ile ilgili bir zorunluluk yoktur. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır.

B- 2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

Alana yönelik her türlü fiziki müdahalede yürürlükteki 658 numaralı ilke kararı ve 2. derece arkeolojik sit ile ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır. 658 numaralı ilke kararına göre 2.derece arkeolojik sit alanları için;

Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemelidir, ancak;

-Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,

-Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,

-Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,

-Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına,

ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,

-Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,

-Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,

-Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,

-Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine karar verilmiştir.

C-UYGULAMALARA İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

-Nizip kentsel sit, etkileşim geçiş ve 2. derece arkeolojik sit alanı koruma amaçlı revizyon imar planı, plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

-Nizip, merkez ilçe, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

-Planda yol genişliğinin belirtilmediği durumlarda 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılır.

-Planla cephe hattına müdahale edilmiş yapı adaları hariç, plan bütününde cephe hatlarının korunması esastır. Bu cephe hatlarının yapılan imar planı ile çakışmaması durumunda (± 2.00) metreye kadar olan kaymalarda, plan değişikliğine gerek kalmadan düzenleme yapmaya tescilli alanlarda Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, diğer alanlarda ise Nizip Belediyesi yetkilidir. Bu durumlarda esas doğrultuyu değiştirmeden yol hattı, cephe hattı, duvar ya da mülkiyet hatlarından biri ya da birkaçı esas alınarak düzenleme yapılabilir. Tescilli yapı parsellerinde, korunması esas olan tescilli yapının/yapıların kitlesi öncelikle baz alınır.

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

SOKAK SAĞLIKLAŞTIRMA: Sokak sağlıklaştırma projeleri bir bütün olarak hazırlanarak tescilli yapılar için Koruma Bölge Kurulu onayı alınacak, diğer yapılarla ilgili kısım ise KUDEB tarafından değerlendirecektir.

TEHLİKE ARZ EDEN YAPILAR VE YIKIM: Tescilli taşınmaz kültür varlığı haricindeki yapıların yıkımı KUDEB'in uygun görüşü alınarak yapılır.

ULAŞIM DÜZENİ:
Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, gezi yolları (tur güzergâhı), genel otoparklar planlama alanı ulaşım düzenini oluşturmaktadır. Planlama alanı bütününde veya daha geniş bir bölgede daha detayda hazırlanabilecek "Nizip Ulaşım Planı" gerçekleştirilene kadar bu şema geçerlidir.
Taşıt yolları: Planlama alanı içinde taşıt ulaşımını sağlayan ana trafik yollarıdır.
Yaya yolları: Planlama alanı içerisinde geleneksel dokuyu oluşturan yollardır. Bu yollarda gereğinde servis amaçlı taşıt yolu olarak kullanılacaktır.
Çıkmaz sokaklar: Geleneksel doku içerisinde geçmişten gelen ve zorunlu olarak yer alan çıkmaz sokaklardır. Bu sokakların mevcut durumları ile muhafaza edilmesi ve geleneksel doku ile uyumlu bir biçimde korunması esastır.
Meydanlar: Alan içinde geleneksel dokunun oluşturduğu ve tasarımla desteklenen toplanma, seyir, dinlenme gibi değişik işlevlere cevap verebilecek, alt ölçekli projelerle düzenlenmesi gereken kentsel boşluklardır.
Genel otoparklar: Planlama alanının ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan umuma açık otopark alanlarıdır.

SOKAK DÖŞEMELERİ:
Plan sınırları içerisinde, özgün sokak döşemesinin bulunduğu sokaklarda var olan sokak döşemesinin korunması zorunludur. Bunlar dışında kalan mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda; sokak döşemeleri, hazırlanacak yol uygulama projeleri ya da sokak sağlıklaştırma projelerinde detayları ve malzemesi belirlenecektir.

ALTYAPI UYGULAMALARI VE TEMEL KAZILARININ DENETİMİ:
-Altyapı çalışmaları ve temel kazısı tescilli yapılar haricinde KUDEB'in izni ve denetiminde yapılacaktır. Kazı sırasında kültür varlığı ve/veya arkeolojik bulgulara rastlanılması durumunda kazı durdurulacaktır. Konu ilgili müze müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek ve yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.
-2.derece arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde yapılması zorunlu altyapı çalışmaları ancak Gaziantep Koruma Bölge Kurulu izni ile yapılabilir.

DİĞER TEKNİK DONANIM UYGULAMALARI:
-Yeni yapılaşmalarda elektrik ve telekomünikasyon hattı, ana dağıtım hattından itibaren binaya kadar olan kısımda yer altından tesis edilecektir. Mevcut havai hatlar ise bir program dâhilinde yer altına alınacaktır.
-Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına dıştan asılamaz ve takılamaz. Uygun detay ve malzeme ile ve gizlenerek ilgili idarece çözüm üretilecektir.
-Planlama alanındaki tescilli yapılar dışındaki mevcut ve yeni yapılaşmalarda güneş enerjisi-ısı panelleri, anten ve klima gibi dokunun görsel karakterine olumsuz olarak etki eden teknik donanım dış mekân elemanları;

- Yeni yapılaşmada binanın ön ve manzara cephesinde bulunmayacak şekilde bütüncül bir yaklaşımla çözülecektir.
- Mevcut yapılarda binanın ön ve manzara cephesinde bulunmayacak şekilde denetim altına alınarak gerektiğinde yeniden düzenlenecektir.
- Çatı yönünün güneşlenmeye uygun olmadığı durumlarda, bu elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir.
- GSM baz istasyonu talepleri Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

TABELALAR VE REKLAM PANOLARINA İLİŞKİN UYGULAMALAR:
Alan bütününde ve kullanılması gereken her yapıda tabela ve reklam panoları tip, renk, boyut, biçim, malzeme gibi detayları aşağıdaki koşullara göre hazırlanacaktır.
-Çalışmaların uygulanması öncesi KUDEB görüşü alınacaktır.
-Kentsel dokuyu oluşturan dar sokaklar nedeniyle ışıklı veya ışıksız reklam, tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz.
-Tabela ya da yazılar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum büyüklüğü 0,50 m²'yi geçmeyecek şekilde, çevre ve yapılan ticari faaliyet ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır.
-Tabela ve panolarda geleneksel dokunun önüne geçecek şekilde neon, hareketli dijital yazı vb. tabela/pano içeriği kullanılmayacaktır. Harflerin arkasında dolaylı biçimde gün ışığı ve beyaz renkte led aydınlatma yapılabilir. Tabela aydınlatmaları KUDEB denetiminde yapılır.
-Bir cephede aynı işletmeye ait birden fazla reklam panosu yer alamaz.
-Tabela veya tanıtıcı herhangi bir panonun tescilli bir yapı üzerine asılmasının zorunlu olduğu durumlarda yapının malzeme ve detaylarını bozmayacak, tahrip etmeyecek şekilde asılması zorunludur. Bu durumda Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılır. Uygulamanın denetimi KUDEB tarafından yürütülür.
-İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda ve çatı üstünde tabela, pano ve neon yazı yer almayacaktır. Üst katlarda büro ve benzeri ticari faaliyet olması durumunda yapı girişinde isim / reklam panosu düzenlenecektir.
-Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunan parseller haricindeki yapıların dış cephe aydınlatması gün ışığı renginde KUDEB uygun görüşü ile yapılabilir. Saçak altında kullanılacak aydınlatma elemanları da KUDEB uygun görüşü alınarak yapılabilir.
-Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR

6.1.1. I. GRUP (ANITSAL) TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR: Tescilli olan anıtsal nitelikteki yapılara (cami, kilise, han, hamam vb.) yönelik her türlü fiziksel müdahalede Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.1.2. II. GRUP (SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ) TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR: Tescilli olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik esaslı onarım gerektiren fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

T2 TİCARET ALANLARI

-Bu alanlar tescil fişlerine göre orijinal kullanımı sabunhane veya ticari kullanım olan II. grup tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarıdır. İşlevlerinin kentsel doku içerisinde farklılaşmasından dolayı bu alanlarda; "butik otel, mağaza, lokanta, restoran, sergi salonu, satış üniteleri" işlevlerine ilişkin hizmetler yer alabilir. Konuya ilişkin ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile diğer bilgi ve belgeler hazırlanarak ilçe belediyesi ve ilgili idaresine başvuru yapılacak, başvurular ilgili mevzuat çerçevesinde incelenerek uygun görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

6.2. T KOŞULLU YAPILAŞMA ÖNERİLEN ALANLAR

Bu alanlar kentin biçim, görüntü, siluet ve yapısal durum itibariyle geleneksel dokusunu oluşturan, geleneksel yapıların parsel kullanma özelliklerinin büyük ölçüde devam ettiği, merkezde yer alan karma kullanım alanlarını çevreleyen konut ve konut + ticaret alanlarıdır. Bu alanlarda, geleneksel dokunun korunması ve sürdürülmesi esastır.

6.2.1. T KOŞULLU KONUT ALANLARI (GELENEKSEL KENTSEL DOKU):

-Bu alanlar kentin biçim, görüntü, siluet ve yapısal durum itibariyle geleneksel dokusunu oluşturan, geleneksel yapıların parsel kullanma özelliklerinin büyük ölçüde devam ettiği, merkezde yer alan karma kullanım alanlarını çevreleyen konut alanlarıdır. Bu alanlarda, geleneksel konut dokusunun korunması ve sürdürülmesi esastır.

-Mevcut parsel içi konumlanma çeşitliliği nedeniyle belirli bir yapı nizamı verilemeyen bu alanlarda, (6.5.) maddesinde belirtilen tipolojilere göre oluşturulacak yapı düzeni ve varsa komşuluğundaki tescilli yapılar göz önünde bulundurulur.

-Yeni yapı yapılacak parseller de mevcut geleneksel dokuda özgün yapı varsa bu yapının parseldeki konumlanmasına, yoksa parselin bulunduğu adada benzer parsel büyüklüğünde tescilli taşınmaz varsa bu taşınmazın parseldeki konumlanmasına, bu da yoksa adadaki geleneksel doku özelliklerini taşıyan benzer büyüklükteki bir başka parselin üzerindeki yapının konumlanmasına uygun tipoloji seçilir.

YAPILAŞMA ORANLARI
Yapı emsali ve parsel büyüklükleri:

- 40-120 m2 arası büyüklüğe sahip parsellerde toplam inşaat alanı : E=1.20'yi
- 121-240 m2 arası büyüklüğe sahip parsellerde toplam inşaat alanı : E= 1.00'i
- 241-350 m2 arası büyüklüğe sahip parsellerde toplam inşaat alanı: E= 0.90'ı
- 351 m2'den büyük parsellerde toplam inşaat alanı: E=0.80'i aşamaz.
- 40 m2 den küçük parsellerde yeni yapı yapılamaz. Konut amaçlı yapı yapılması istenilmesi durumunda tevhid yapılarak bu büyüklüğün üzerine çıkılması zorunludur.
- TAKS 0,70'i geçemez.

BİNA YÜKSEKLİKLERİ:
Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

-[T] gösterimli konut adalarında 2 katı ve (0) kotundan itibaren 6.50 m'yi geçemez.

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

-Yapı tescilli binalara bitişik ya da cephe veriyor ise saçak kotu; gabarisi en düşük olan tescilli yapının saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.

-Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa 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. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

BAHÇE MESAFELERİ
-Yerleşim düzenine göre ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi belediyeye 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 açılamaz. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

BODRUM, KÖMÜRLÜK VE DEPOLAR
-Tescilli yapı harici konut alanlarında (1) kattan fazla bodrum yapılamaz.
-Bodrum kat yapılması durumunda emsal hesabına dahil edilir.
-Doğramalarda ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

-Yeni yapılacak yapının; mevcutta daha önceden kalma bodrumu varsa bu kullanımların bodrum katta çözümü öncelikle sağlanacaktır. 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.

ÇIKMALAR
-Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli konut yapılarının sokağa bakan cephelerinde yer alan merdiven çıkması veya kapalı çıkmalar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.
-Sokakta örnek oluşturacak tescilli yapı bulunmaması durumunda, sokak cephelerinde 0.40 metreyi geçmemek koşuluyla kapalı çıkma ve merdiven çıkması yapılabilir.

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.

PENCERELER
-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.
-Pencere doğramalarında ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

AVLULAR VE AVLU DUVARLARI
-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. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır.
-Konut adalarındaki parsellerin sokak ve bitişik parsellere avlu duvarları yüksekliği (3.00m)'yi aşamaz.

İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ
-Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, 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 değişikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu, tescilsiz yapılarda ise KUDEB tarafından verilir.

6.2.2. [T] KOŞULLU TİCARET-KONUT ALANLARI (GELENEKSEL KENTSEL DOKU):

-Bu alanlar kentin geleneksel ticari aktivitelerinin gerçekleştiği merkezini oluşturan, han, hamam, çarşı vb. yapıların yoğunlaştığı alanlardır. Konut ve ticaret kullanımın iç içe geçtiği bu alanlarda ticaret kullanımının sürdürülmesi esastır.

-Yapı nizamı ve kat yüksekliği imar planı üzerinde tanımlanmamış karma kullanımdaki tipoloji (T) adalarında yapılacak yapılar; parselin bulunduğu adada benzer parsel büyüklüğünde tescilli taşınmaz var ise bu taşınmazın parseldeki konumlanmasına, yok ise adadaki geleneksel doku özelliklerini taşıyan benzer büyüklükteki bir başka yapının parsel üzerindeki konumlanmasına uygun olarak seçilen tipolojisine (madde 6.5.) göre yapılır.

-Bu alanlarda zemin katlarda ticari kullanımın yer alması zorunludur. Üst kat konut olarak kullanılacaktır. Karma kullanımın toplam inşaat alanı içindeki %(yüzde) oranı %50 ticaret-%50 konut olarak uygulanacaktır.

YAPILAŞMA ORANLARI:
Toplam inşaat alanı: E=1.20 'yi geçemez. 60 m2 'den küçük ve imar koşullarına göre yapılaşması mümkün olmayan parsellerde ticaret amaçlı, parselin tamamına oturan, en yüksek cephesi (1) katı ve yüksekliği 0(sıfır) kotundan itibaren 4.50 metreyi geçmeyen yapı yapılabilir.

BİNA YÜKSEKLİKLERİ:
Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

-[T] gösterimli ticaret-konut adalarında 2 katı ve (0) kotundan itibaren 7.50 m'yi geçemez.

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

-Yapı tescilli binalara bitişik ya da cephe veriyor ise saçak kotu; gabarisi en düşük olan tescilli yapının saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.

-Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa 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. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

BAHÇE MESAFELERİ
-Yerleşim düzenine göre ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi belediyeye 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 açılamaz. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

BODRUM, KÖMÜRLÜK VE DEPOLAR
-Tescilli yapı harici konut alanlarında (1) kattan fazla bodrum yapılamaz.
-Bodrum kat yapılması durumunda emsal hesabına dahil edilir.
-Doğramalarda ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.
-Yeni yapılacak yapının; mevcutta daha önceden kalma bodrumu varsa bu kullanımların bodrum katta çözümü öncelikle sağlanacaktır. 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.

ÇIKMALAR
-Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli konut yapılarının sokağa bakan cephelerinde yer alan merdiven çıkması veya kapalı çıkmalar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.
-Sokakta örnek oluşturacak tescilli yapı bulunmaması durumunda, sokak cephelerinde 0.40 metreyi geçmemek koşuluyla kapalı çıkma ve merdiven çıkması yapılabilir.

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.

PENCERELER ve VİTRİNLER
-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.
-Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok %75 olarak uygulanır.
-Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz.
-Pencere ve vitrin doğramalarında ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Kepenk, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

AVLULAR VE AVLU DUVARLARI
-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. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır.
-Ticaret-Konut adalarındaki parsellerin sokak ve bitişik parsellere avlu duvarları yüksekliği (3.00m)'yi aşamaz.

6.3. BİTİŞİK NİZAM (B-2) ve (B-3) YAPILAŞMA ÖNERİLEN ALANLAR

-Bu alanların tamamında ((B-2,B-3)Ticaret(T1), (B-2,B-3)Ticaret-Konut, (B-2)Konut,) ;

-Planda bitişik nizam olarak gösterilen parsellerde 3194 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak bitişik yapı düzeninde ve belirtilen kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.

-Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

- Ticaret gösterimli adalarda (0) kotundan itibaren B2 ise 9.50 m'yi B3 ise 12.50 m'yi,
- B2 Ticaret-Konut gösterimli adalarda 2 katı ve (0) kotundan itibaren 7.50 m'yi,
- B3 Ticaret-Konut gösterimli adalarda 3 katı ve (0) kotundan itibaren 10.50 m'yi,
- Konut gösterimli adalarda 2 katı ve (0) kotundan itibaren 6.50 m'yi geçemez.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Yapı tescilli binalara bitişik ya da cephe veriyor ise saçak kotu; gabarisi en düşük olan tescilli yapının saçak kotunu geçmeyecek şekilde belirlenir.
- Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binaların koruma alanında yeni yapı yapılıyorsa 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. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

-Ön bahçe ve yan bahçe mesafesi aranmaz. Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla planda belirtilmeyen ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi belediyeye 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 açılamaz.

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

-Yapı adalarında imar yönetmeliğine uygun cephe kullanımı sağlayamayan ve çıkmaz sokaktan cephe alan parsellerde tipolojiye göre (madde 6.5.) uygulama yapılabilir.

-Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli konut yapılarının sokağa bakan cephelerinde yer alan merdiven çıkması veya kapalı çıkmalar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir. Sokakta örnek oluşturacak tescilli yapı bulunmaması durumunda, sokak cephelerinde 0.40 metreyi geçmemek koşuluyla kapalı çıkma ve merdiven çıkması yapılabilir.
-TAKS 0.70'i geçemez.(B-2,B-3 Ticaret-Konut Alanlarında, B-2 Konut Alanlarında)

6.3.1. (B-2)(B-3) (T1) TİCARET ALANLARI

Bu alanlarda : iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin kullanımlar yer alabilir. 3194 sayılı imar kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalınarak geçerli yapılaşma kurallarına uyulacaktır.
Yapı çekme mesafesi belirtilmeyen alanlarda ilgili Belediyesi yetkilidir.

6.3.2. (B-2) TİCARET-KONUT ALANLARI

Bu alanlarda yapıların karma olarak kullanılması esastır. Zemin katlarda ticari kullanımın yer alması zorunludur. Üst katlar, konut amaçlı kullanılacaktır. Karma kullanımın toplam inşaat alanı içindeki % (yüzde) oranı %50 ticaret-%50 konut olarak uygulanacaktır. 3194 sayılı imar kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalınarak geçerli yapılaşma kurallarına uyulacaktır.

6.3.3. (B-3) TİCARET-KONUT ALANLARI

Bu alanlarda yapıların karma olarak kullanılması esastır. Zemin katlarda ticari kullanımın yer alması zorunludur.

6.3.4. (B-2) KONUT ALANLARI

Bu alanlarda yapıların sadece konut olarak kullanılması esastır. 3194 sayılı imar kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalınarak geçerli yapılaşma kurallarına uyulacaktır.

İŞLEV DEĞİŞİKLİĞİ
- Bu konut alanlarında yer alan tescilli yapılara yönelik konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak ve tescilli yapının mahiyetine zarar vermeyecek biçimde ev pansiyonculuğu, 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. Bu konut alanlarında yer alan tescilli yapıların işlev değişikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu tarafından verilir.

6.4. AYKIRILIK TEŞKİL EDEN MEVCUT YAPILAR

-Plan sınırı içinde yer alan, tescilli ve geleneksel dokuyu oluşturan yapılarla uyumlu olmayan (kat, cephe, yapı düzeni vb.) ruhsatlı mevcut yapıların dokuya aykırılıklarının giderilmesi ve alanın bütüncül olarak sağlıklaştırılması için sokak bazında sağlıklaştırma ve uygulama projeleri hazırlanması ve bu kapsamda bina bazlı (etüt, hukuksal altyapı, imar durumu vb.) detay çalışmaların yapılması daha gerçekçi ve uygulanabilir olacaktır.

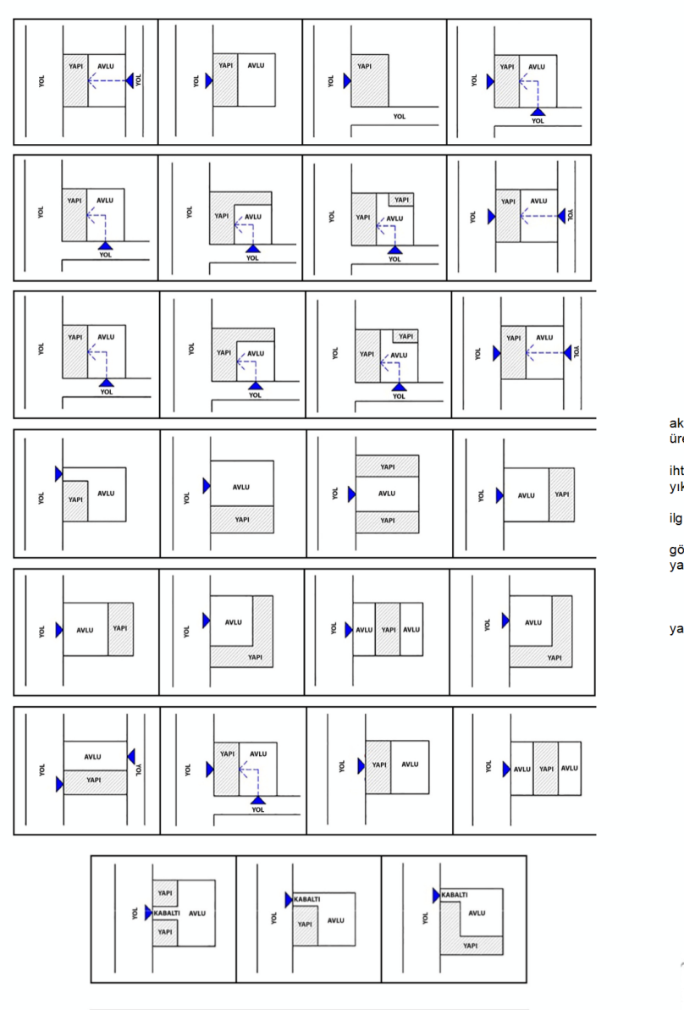
-Mevzuata aykırı biçimde ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yapılmış tescilsiz yapı işlemleri belediye ve KUDEB kararları doğrultusunda, tescilli olmasına rağmen yıkılarak yok olmuş kültür varlığı yapıların özgün niteliklerine uygun olarak yeniden yapılanması işlemleri Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda sonuçlandırılacaktır.

6.5. GELENEKSEL KENTSEL DOKU (TİPOLOJİ):

-Tescilli sivil mimarlık örneği yapı parselleri dışında kalan ve alanın geleneksel kentsel dokusunu oluşturan, mevcut kullanımlarının sürdürülmesinin esas olduğu yapı parsellerinin bulunduğu plan alanlarıdır. Bu alanlarda aşağıda belirtilen plan hükümlerine ve planda tanımlı kullanım türüne göre işlem yapılır.

-Tescilli yapılar dışında kalan geleneksel kentsel doku içerisinde ki yapı adalarında yeni yapı yapılması istenmesi durumunda aşağıda yer alan ve geleneksel dokunun yapı/parsel konumlarını (tipoloji) ortaya koyan örnekler esas alınacaktır.

-Seçilen tipolojinin uygun olup olmadığına belediye ve KUDEB karar verir. Bu birimlerin tipolojinin uygunluğuna karar veremediği durumlarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınarak karar verilir.



6.6.KENTSEL SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Bu alanların tamamında (İlkokul Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) ;
- Başvurular yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak ve avan proje ile birlikte KUDEB'e sunulacaktır. Projeler 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki KUDEB görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek ve uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- Tesislerdeki yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur.

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (İlkokul ,Ortaokul ,Lise ,Anaokulu vb.)
-Kamuya, gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi yapıların bulunabildiği alanlardır.
-Yapılaşma koşulları E=1.00 , Yençok=12.50 m olarak uygulanacaktır.

SAĞLIK TESİSİ ALANI
-Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek, tüzel kişilere veya kamuya ait tesislerin bulunabildiği alanlardır.
-Yapılaşma koşulları E=1.00 , Yençok=7.50 m olarak uygulanacaktır.

SOSYAL TESİS ALANI
-Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
-Yapılaşma koşulları E=1.00 , Yençok=7.50 m olarak uygulanacaktır.

KÜLTÜREL TESİS ALANI
-Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
-Yapılaşma koşulları E=1.00 , Yençok=7.50 m olarak uygulanacaktır.

6.7.İBADET ALANLARI

-Bu alanlarda, dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar yapılabilir. İbadet alanlarında açık veya zemin altında kapalı otoparklar ve taziye evleri yer alabilir.

-Başvurular, yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak ve avan proje ile birlikte KUDEB'e yapılacaktır. Projeler 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki KUDEB görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

-Yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur.

-Bu alanlarda inşaat emsali E=1.00, yapı yüksekliği ise Yençok=12.5 m olarak uygulanır. Tescilli anıtsal yapı olan ibadet alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ise Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre belirlenir.

-Tescilli binalara bitişik ya da cephe veriyor ise yapı yüksekliği Koruma Bölge Kurulu kararına göre belirlenir.

-Fiili olarak ibadet kullanımındaki 1.grup tescilli anıtsal yapı ve parsellerinde, bu planla tanımlı imar durumları geçerli değildir. Tüm projelendirme ve uygulamalar Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

6.8.AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI
Park alanları içerisinde sabit tesisler yer alamaz. Bu alanlarda büfe, süs havuzu, pergola, açık çayhane, genel hela ve çocuk oyun alanları onaylı projeleri kapsamında yapılabilir.

PASİF YEŞİL ALAN
Doğrudan kullanıma açık olmayan, daha çok koruma, çevre sağlığı, refüj ve estetik amaçlı olan ve üzerinde sabit tesis almayan açık ve yeşil alanlardır.

MEYDAN
Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.

6.9.TEKNİK ALTYAPI ALANI

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark alanları onaylı projeleri kapsamında yapılabilen alanlardır.

6.10.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

-Bu alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.
-Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.
-Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
-Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.
-Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.
-Bu alanlarda inşaat emsali E=0.30, yapı yüksekliği ise Yençok=7.50 m olarak uygulanır.
-Akaryakıt istasyonuna ait giriş-çıkışlarla ilgili UKOME'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

NİZİP (GAZİANTEP)
KENTSEL SİT, ETKİLEME GEÇİŞ ALANI VE
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

○○ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI
●● 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
●●K S KENTSEL SİT ALANI
SEG ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI
MÜLKİYET

KORUNACAK ALANLAR

1 TESCİL NUMARALARI (20.10.2021)
ANIT TESCİLLİ ANIT YAPI
▨ TESCİLLİ BİNA
▤ TESCİLLİ PARSEL

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ
B-2 KAT ADEDİ (B= BİTİŞİK DÜZEN)
YAPI NİZAMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

▨ YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCK KONUT+TİCARET ALANI
T1 T1 TİCARET ALANI
T2 T2 TİCARET ALANI
A AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONU

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

AKTİF YEŞİL ALANLAR

PARK PARK
PASİF YEŞİL ALAN
MEYDAN

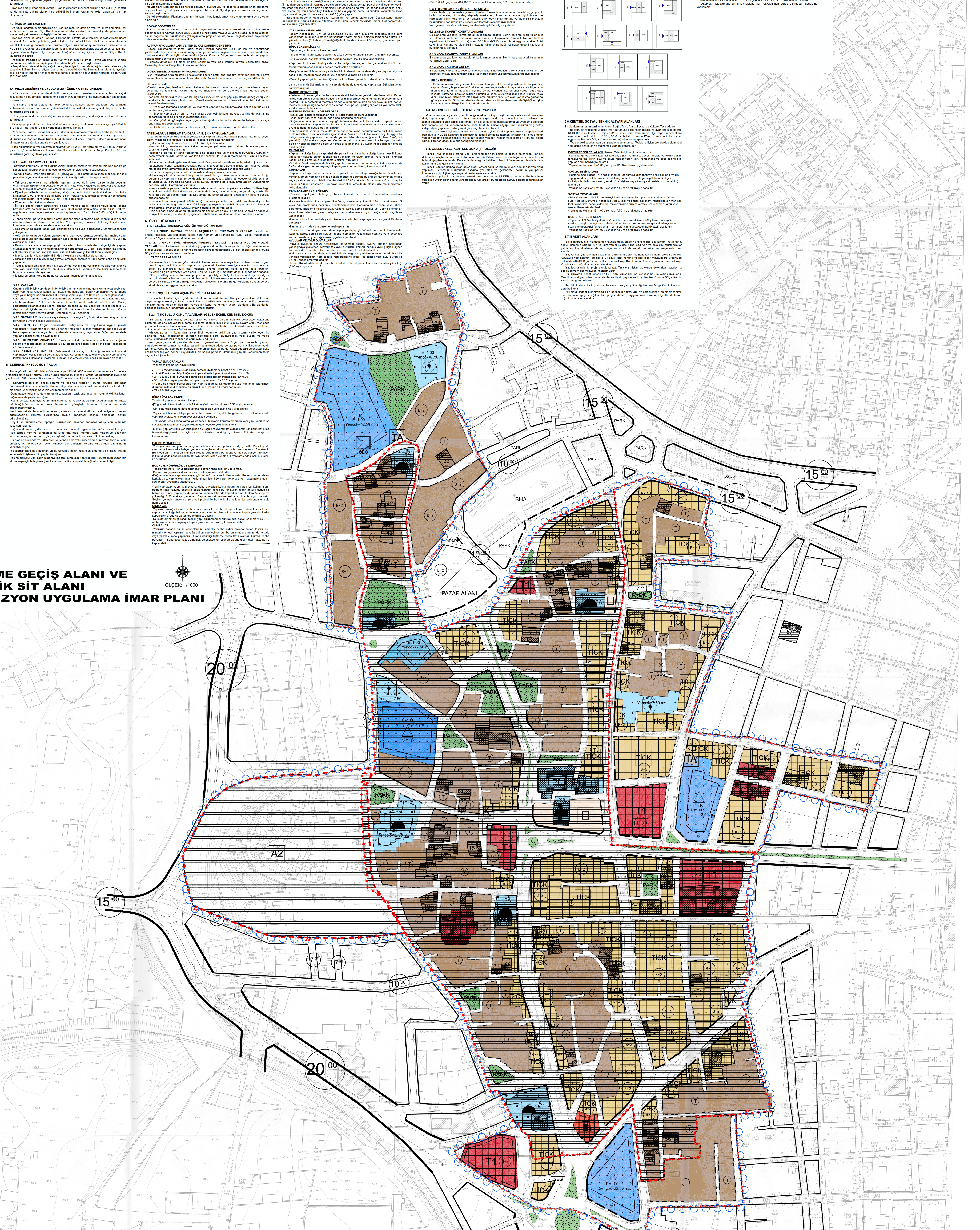
KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI

İLK İLKOKUL ALANI
ORTA ORTAOKUL ALANI
SAĞLIK TESİSİ ALANI
S SOSYAL TESİS ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI - MÜZE
CAMİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
TAŞIT YOLU
YAYA YOLU VE BÖLGESİ
GENEL OTOPARK