

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

ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

SINIRLAR

- KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRI
- 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI SINIRI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK) 151 - 300 KİŞİ/HA)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- PASİF YEŞİL ALAN

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- KONUT-TİCARET ALANI
- T1 TİCARET ALANI
- T2 TİCARET ALANI
- AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONU

KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM TESİSİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- İBADET ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- ULAŞIM
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- GENEL OTOPARK

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 etkileşim geçiş alanı olarak tanımlanan ve plan onama sınırları içerisinde dahil edilen alanlar içerisinde geçerlidir. Koruma amaçlı imar planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporu bir bütündür.

2.AMAÇ

Nizip ilçesi'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 günümüzde kadar yaşayan geleneksel dokusunu bir bütün halinde korumak, geleneksel dokuya aykırı yapılaşmayı önlemek ve yeni talepleri bu dokü ile uyumlu-yönlendirici kararlar doğrultusunda kontrol altına almak, geleneksel dokuya uyumlu yeni mekânsal düzenlemeleri sağlamak için plan ve plan kararlarını değişen mevzuat ve yetki kademelerinde korumak ve güncellemektir.

3.HEDEF

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

4. TANIMLAR VE KISALTILAR

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 Kuruludur.

KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüdür.
KORUMA UYGULAMA VE DENETİM BÜROSU (KUDEB): Gaziantep Büyükşehir Belediyesi bünyesinde "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İşin, 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 aldığı, yer üstünde ve su altındaki ünitelerin, yapısal ve devrimsel 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 yerleşimin ait oldukları dönem yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymetli olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitli örtüler, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar vb.) birlikteliğiyle oluşmuş 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 alan 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,

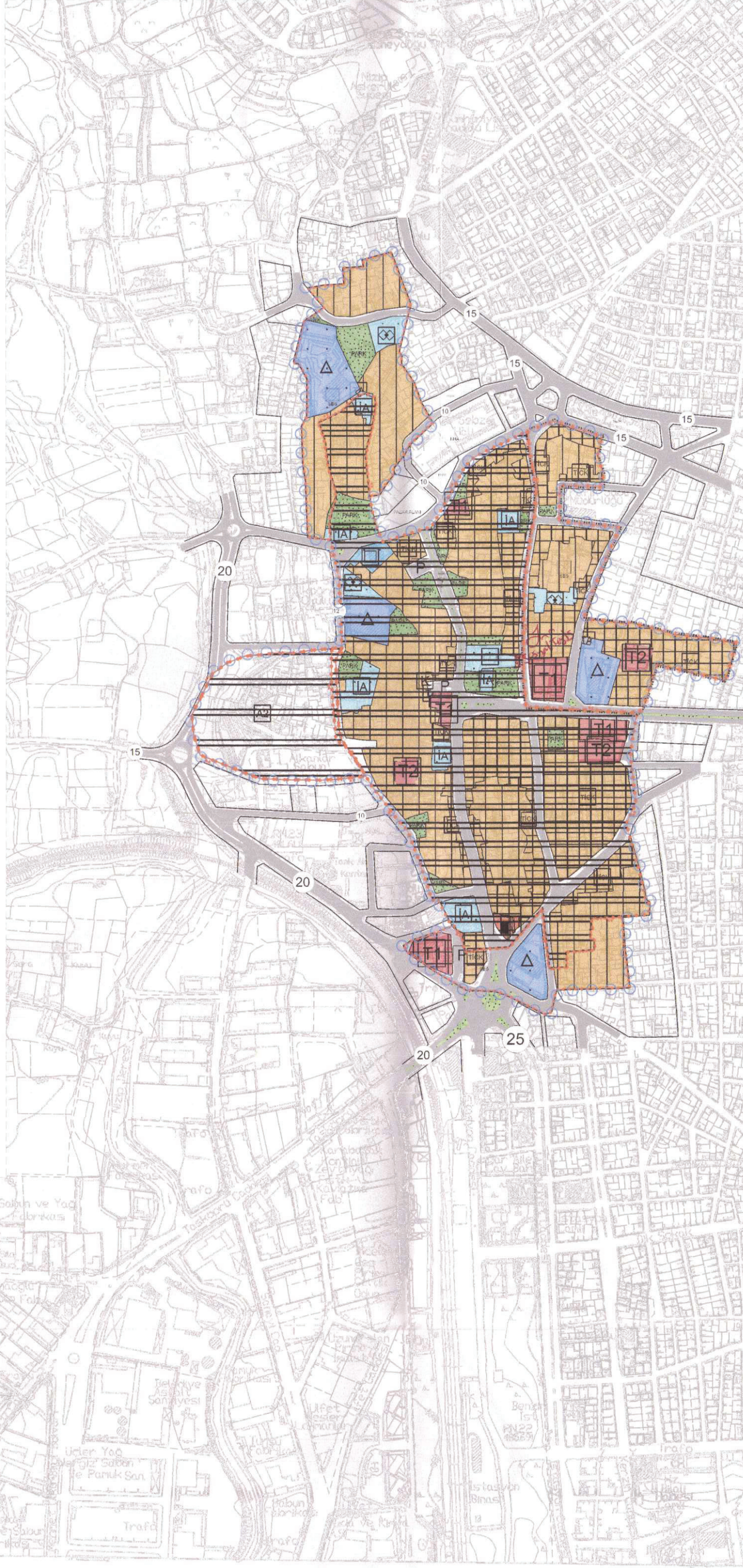
yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplik, uygulanmanın finansmanı (ikeleri uyarınca katılmalı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektiğinde ilave edilerek güncellenmesi, plan kararlarının uygulanması ve kültür varlıklarını koruma yüksek kurulu tarafından alınması/almamak olan, uygulamayı yönlendiren, 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 geçiş sağlanmasını, alana yönelik baskının azaltılmasını amaçlayan, plan kararlarıyla kentsel sit ile bütünleştirilmiş olan alanlardır.

TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR: Yapılar, kendi bağları bir tarihi ve estetik değer taşıyan ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve sülheler diğerleri olarak iki gruba ayrılmaktadır.

I. GRUP YAPILAR (ANITSAL YAPILAR): Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür varlıkları 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.



5. GENEL HÜKÜMLER

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

5.2.Bu plana göre hazırlanacak koruma amaçlı revizyon uygulama imar planı onaylanmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

5.3.Uygulamaya yönelik tüm kararlar ve yapılaşma koşulları bu plana uygun biçimde hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında belirlenecektir.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1.KONUT ALANLARI:

Ağırlıklı olarak geleneksel konut kullanımının yer aldığı planlama alanlarıdır. Ancak Nizip kent merkezinde, yol boyu konut altı ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında, parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya aşağı plan bodrum katlarının yitirdiği cephe alan mekânlarında, gürtülü ve kırıkli oluşturmaya ve imalâthâne niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, müseyhane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, kreş vb. gibi konut dışı hizmetler mevcuttur. Bu kullanımların özgün doku özelliği olarak zemin katlarda yapı kullanım alanlarında herhangi bir artış yapılmadan devamı öngörülmektedir. Alan kullanım kararları, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında netleştirilecektir.

6.2. TİCK (KONUT-TİCARET) ALANLARI:

Bu alanlarda, konut ve ticaret kullanımlarının yapı ve parsel alanı bütününde karma kullanım olarak yer aldığı alanlardır. Ticaret ve konut kullanım oranlarının değişkenliği nedeniyle, en az zemin katlarda ticaretin bulunması dokunun özelliklerini devam ettirebilmesi açısından önemlidir.

Bu alanlarda yer alacak ticaret kullanımlar, gürtülü ve kırıkli oluşturmaya ve imalâthâne niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan kullanımlar olabilir.

Alan kullanım kararları, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında netleştirilecektir.

6.3. T1 TİCARET ALANLARI:

Bu alanlarda - iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, garaj, 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 kalarak geçerli yapılaşma kurallarına uyulacaktır.

6.4. T2 TİCARET ALANLARI:

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

6.5.KENTSEL SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

Bu alanların tamamında Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı);

- Başvurular yapılmamış olsa imar durumuna göre hazırlanacak ve avan proje ile birlikte KUDEB'e sunulacaktır. Projeler 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili diğer mevzuatı ile uyumlu olarak KUDEB görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek ve uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

- Tesislerdeki yapılaşmalarda proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur. Alan kullanım kararları, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında netleştirilecektir.

EĞİTİM ALANI

Kamuya, gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor tesislerinin bulunabildiği alanlardır.

SAĞLIK ALANI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispensar 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.

SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplum faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yaşlılar, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetli alanlardır.

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 mülkiyetli alanlardır.

İBADET ALANLARI

Bu alanlarda, din hizmetlerinden faydalanmak amacıyla din tesisine ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, sadırvan ve hile gibi müstamlakatlara yapılabilir. İbadet alanlarında açık veya zemin altında kapalı otoparklar ve taşıt evleri yer alabilir.

6.7.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

Park alanları içerisinde sabit tesisler yer almaz. Bu alanlarda büfe, söz havuzu, pergola, açık çayhane, genel hata ve çocuk oyun alanları onaylı projeler kapsamında yapılabilir.

PASİF YEŞİL ALAN

Doğrudan kullanıma açık olmayan, daha çok koruma, çevre sağlığı, refah ve estetik amaçlı olan ve üzerinde sabit tesis olmayan açık ve yeşil alanlardır.

6.8.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 atılma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark alanları onaylı projeler kapsamında yapılabilen alanlardır.

6.9.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 depolama istasyonları yapılabilir. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır. Alan kullanım kararları, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarında netleştirilecektir.

6.10.YOLLAR, OTOPARKLAR

Kentsel sit alanı içindeki toprak ve dağıtıcı ana yollar dışındaki tüm arayol, sokak ve meydanlar, eğimleri, geleneksel kaplama biçimi ve malzemeleri ile korunacaktır. Sit alanı içinde genişletilen veya alt yapı inşaatı nedeniyle sokülen yol kaplamalarının onarımında asfalta uygun malzeme kullanılacaktır. Onarım ve yeni kaplama yapılacak yollarda koruma bölge kurulunun uygun görüşü alınacaktır.

Gerekteğinde arazı açılabilen yaya yolları otopark olarak kullanılmaz.

Yollarda yüksek tonajlı araç geçişine izin verilmeyecektir. Geleneksel çarşı içindeki ara yollara, belediye tarafından belirlenecek belirli saatlerde mal taşıma amacı ile küçük tonajlı araçların giriş-çıkışına izin verilecektir.

NİZİP
GAZİANTEP
N39-C-21-C