100⁰⁰
50⁰⁰
60⁰⁰
35
ORMAN ALANI
OTOPARK
MEYDAN
PARK
TİCK
BHA
T
P
ANA
İLK
ORTA
LİSE
ENH
ŞEHİTKAMİL BELEDİYESİ SPOR TESİSLERİ ALANI
BRİKETÇİLER, KAROCULAR, MERMERCİLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
EĞİTİM TESİS ALANI
SPOR TESİSLERİ
Ö.A.-2.1
E=1.35 Yençok=30.00 m. (8 kat)

ŞEHİTKAMİL İLÇESİ BEYLERBEYİ, GAZİKENT VE BURAK MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KIRAÇTEPE I. VE II. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALAN SINIRI VE YAKIN ÇEVRESİNDE İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

K

ÖLÇEK: 1/1000

LEJANT

SINIRLAR

- İLAVE + REVİZYON PLAN ONAMA SINIRI
- DOĞALGAZ HATTI
- TAŞKIN ALAN SINIRI
- Ö.A.-2.1 JEOLOJİK ETÜT SINIRI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- E=1.35 Yençok=30.00 m. (8 kat) GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCK TİCARET-KONUT ALANI
- AKARYAKIT+LPG SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- T TİCARET ALANI
- BHA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI (TEKNİK ALTYAPI-DIŞ BİRİMLER KAPALI OTOPARK)
- RESMİ KURUM ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- ANA ANAOKUL ALANI
- İLK İLKOKUL ALANI
- ORTA ORTAOKUL ALANI
- LİSE LİSE ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI (Sosyal Tesis)
- SPOR TESİSİ ALANI (BHA)
- P PAZAR ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK PARK
- REKREASYON ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

TEKNİK ALTYAPI

- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- P GENEL OTOPARK

1. PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve diğer deprem, otopark, sığınak gibi ilgili tüm mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1.2. Plan sınırları içerisindeki tüm uygulamalarda, plan hükümleri ve plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri esas alınacaktır.

1.3. Emsal (Kaks), Taks, yükseklik (hmax) gibi yapılaşma koşullarının belirlenmediği alanlarda; ilgili yönetmelik esas alınarak idare tarafından belirlenecek koşullara göre uygulama yapılacaktır.

1.4. İmar Planı bütününde her türlü yapılaşma (Kamu, Özel vb. yapılar) için zemin ve temel etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz. İmar Planında jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması, gerekli önlemlerin alınması ve bu hususlara göre uygulama yapılması zorunludur.

1.5. Bina temel tipinin seçilmesi aşamasında; yapı bazında temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren zemin ve temel etüt raporu hazırlanacaktır. Ayrıca zemin ve temel etüt raporu hazırlanmasında güncel ilgili yönetmelik ve hükümleri geçerli olacaktır.

1.6. Planda gösterilen ve gösterilmeyen enerji nakil hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır ve bu hatların altında kalan alanlarda uygulama ve yapılaşmadan önce TEİAŞ ve/veya TEDAŞ görüşü alınacaktır.

1.7. Yollar, yeşil alanlar, parklar, donatı alanları ve kamu kullanımına ayrılmış alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.8. Her bağımsız bölüm için, elektrikli araç şarj ünitesinin tesisat imalatının yapılması şarttır. Tesisat standardı ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmalıdır.

1.9. Plan sınırları içerisindeki binalarda kullanılacak sıcak su ihtiyacının karşılanmasında güneş enerjisi kullanımına müsaade edilmeyecektir.

1.10. Klima üniteleri, binaların dış cephelerine yerleştirilmeyecek olup, her bağımsız bölüm için maksimum 1 m² büyüklüğünde klima ünitesi alanı planlanmasına izin verilecektir. Kazanılan bu emsal alanın klima ünitesi alanı olarak kullanılması zorunludur. Söz konusu alanda yalnızca klima ünitesi yerleşimi zorunlu olup; bakım ve müdahale gerektiren durumlarda erişim, yalnızca yapının ortak kullanım alanları üzerinden sağlanacak, bağımsız bölüm içerisinden erişim sağlanmasına izin verilmeyecektir.

1.11. Hazırlanacak mimari projelerde; yürürlükteki otopark mevzuatında belirtilen otopark ihtiyacından az olmamak koşuluyla, her bağımsız birim için en az 1 adet olmak üzere müşterek kapalı otopark alanı oluşturulacaktır.

1.12. Koruma alan sınırlarının bulunduğu adadaki tüm uygulamalar Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

1.13. Planlama Alanı içerisinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılmış olan Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu ile Hidrolik ve Hidrolojik etüt Raporu'nda belirtilmiş olan kriterlere uyulması zorunludur.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

1.İmar Uygulaması, İfraz ve Tevhit

1.1. Konut ve Ticaret+ Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir.

2. Konut Alanlarına Özel Hükümler

2.1. Konut alanlarında yapılacak yapılarda, (ticaret+konut alanları hariç) zemin katlar dâhil ticaret amaçlı fonksiyonlara yer verilemez.

2.2. Yeşil Balkon Kullanımlı Konut Alanları Konsepti

Konut olarak yapılaşabilecek alanlarda (Konut ve TİCK), **"Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti"** ilgili belediyesinin onayıyla aşağıda belirtilen koşullara göre uygulanır.

a) Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent siluetine peyzaj etmenler kazandırmak amacıyla bağımsız bölümlere bağlı bahçe/balkon düzenlemelerini kapsamaktadır.

i. Yeşil Balkon: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephelerinde yer alan bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.

ii. Zemin Kat Terası/Bahçesi: Döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, üstleri açık olarak tertiplenen bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.

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

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

d) Yeşil Balkonlar; bağımsız bölümlere bağlı olarak kat planlarında çözümlenebilir.

e) Yeşil Balkonlar, en az binanın toplam kat sayısının yarısı kadar ara katlarda (zemin ve çatı katı hariç) uygulanacaktır. Yeşil Balkonların dağılımı, belediyesince uygun görüldüğü şekli ile yaptırılacaktır. Yeşil Balkonlar, mesken brüt alanının (yeşil balkon hariç) %20'sinden fazla olamaz (Zemin kat ve çatı katı dahil değildir). Bu alanlar meskenlerin "minimum bağımsız bölüm brüt alanı" ifadesinde belirtilen alana dahil değildir.

f) Yeşil Balkonlar, en az 2,5 metre genişliğinde ve minimum 10 m² büyüklüğünde olacaktır. Kapıcı daireleri için 10 m² yeşil balkon yapılabilir. g) Yeşil Balkon kullanımlı konut alanlarında emsal alanı %20 artırılabilir. Kazanılan bu emsal alan yeşil balkon alanı olarak kullanılması zorunludur.

h) Yeşil Balkonların üstü açık olması durumunda pergole (gölgelik) yapılabilir.

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

j) Bina silueti ve kullanılacak cephe malzemesi, bitkilendirme ile beraber düşünülecektir.

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

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

m) İmar planı hükümleri, mevzuat ve yeşil balkon konsepti şartlarını sağlayan parsellerde uygulamak üzere; belirtilmeyen hususlarda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3. Ticaret+Konut Alanlarına (TİCK) Özel Hükümler

3.1. Ticaret+Konut alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımı zorunlu olup, üst katlarda konut yada ticaret kullanımı yapılabilecektir.

4. Ticaret Alanları

4.1. Ticaret Alanı olarak planlanan blokların bahçelerinin kamuya açık biçimde ve engel oluşturmaksızın düzenlenmesi zorunludur.

5. Spor Alanı

5.1. Planlama alanında yer alan Şehitkâmil Belediyesi Spor Tesisleri(BHA) içerisinde, açık ve kapalı spor tesisleri ile birlikte, spor faaliyetlerini destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte olan soyunma odaları, duş ve tuvalet alanları, idari birimler, sağlık birimi, kafeterya/büfe, sporcu dinlenme alanları, seyirci tribünleri, malzeme deposu, kule, helikopter pisti ve ayrıca toplam alanın %5'ini geçmemek koşuluyla konuk evi, lojman vb. yapılar yapılabilir. Şehitkâmil Belediyesi Spor Tesisleri(BHA), ilgili belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

6. Sosyal Donatı Alanları

6.1. Planlama alanında yer alan sosyal donatı alanları (sosyal tesis, cami, sağlık, eğitim, belediye hizmet alanı vs.) plan üzerinde verilen yapılaşma değerini aşmamak koşulu ile ilgili belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.