

ŞAHİNBEY İLÇESİ SARISALKIM MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## KONUM

Söz konusu planlama alanı Gaziantep ili, Şahinbey İlçesi, Sarısalkım Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



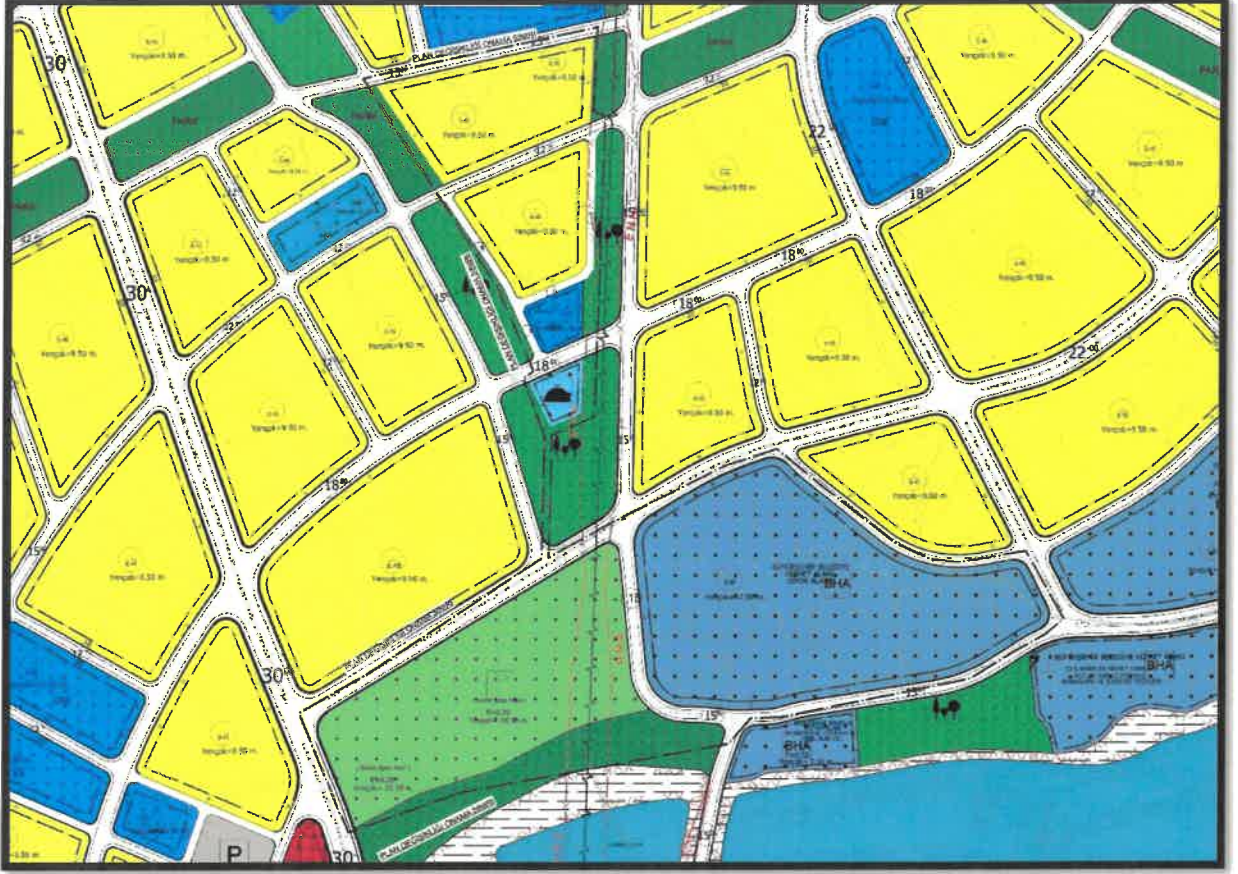
Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

## YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU VE KADASTRAL DURUM

Şahinbey İlçesi, Sarısalkım Mahallesi, Şekil 2' de gösterilen söz konusu planlama alanı sınırı, yürürlükteki, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, konut alanı, cami, ana okul, belediye hizmet alanı, spor alanı ve imar yolu olarak görülmektedir. Yakın çevresi; konut, ticaret ve donatı kullanımlarının yer aldığı bölgede konumludur.

R

*[Handwritten signature]*

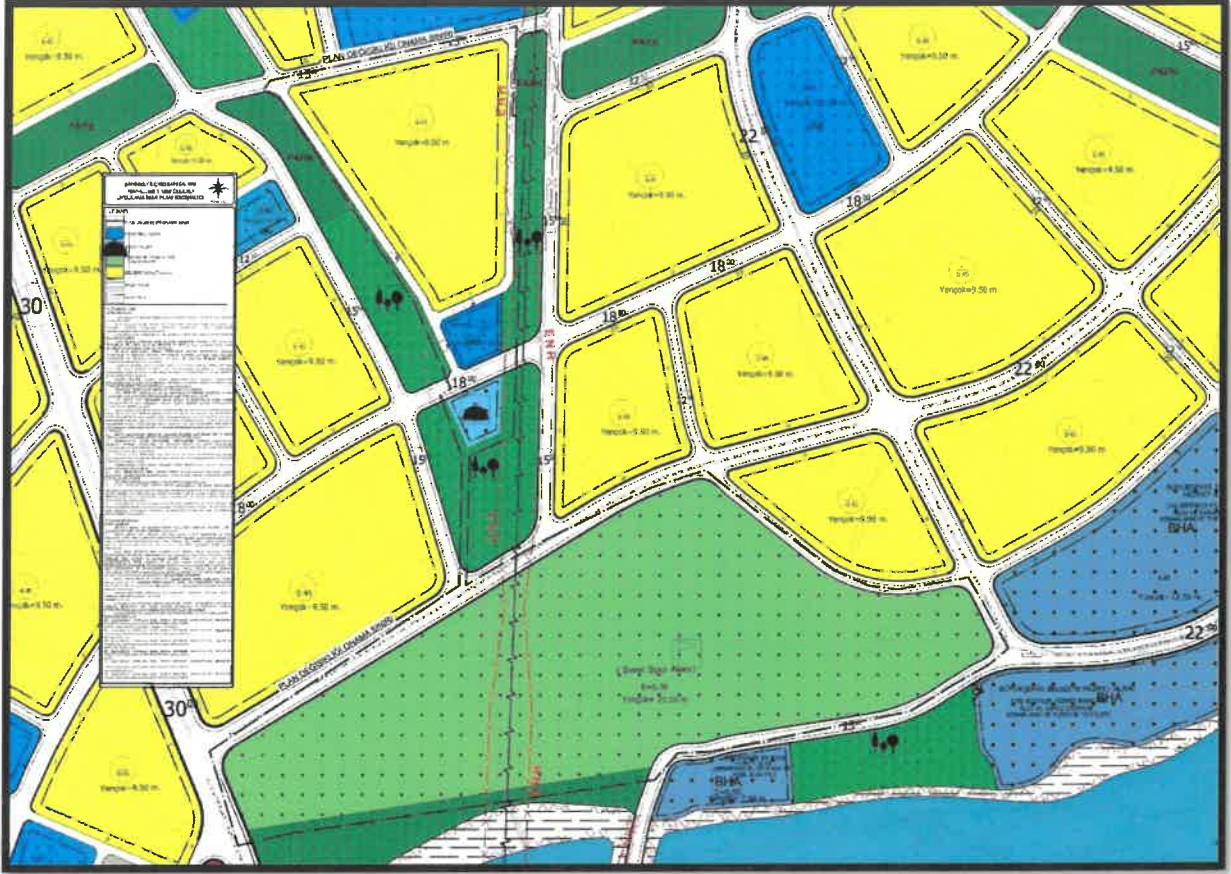


Şekil 2: Planlama Alanı Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

## PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Yürürlükte olan 1 /1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı, cami, ana okul, belediye hizmet alanı, spor alanı ve imar yolu olarak görülen planlama alanı, kent merkezine yakın konumda bulunmasından dolayı bölge gereksinimlerini karşılayacak ve bu alanlara en iyi şekilde hizmet edebilecek niteliktedir.

Tüm bunlar göz önünde bulundurularak, bahse konu alanda kentsel fiziki mekanda bütünlük ve sürekliliği sağlanması, bölgede sosyal donatı dengesini yeniden düzenleyerek sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması ve planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

#### GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN RAPORU, PLAN LEJANDI VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN TÜM ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMADAN YAPILAŞMAYA GEÇİLEMEZ.
- UYGULAMA PLAN GENELİNDE YA DA BELEDİYE TARAFINDAN BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, OTOPIKLLAR, DİNİ TESİS ALANLARI, BELEDİYE VE RESMİ KURUM ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.
- BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPIK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ VE KARAYOLU KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TİCARİ ALANLARDA AÇIK VE KAPALI KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, KENTSEL VE SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA YASAL MEVZUAT VE STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

R

7. PLANDA JEOLJİK AÇINDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN OLARAK TANIMLANAN BÖLGELERDE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜDLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI VE GEREKLİ TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
8. KAKS/EMSAL DEĞERLERİ NET PARSELLER ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.
9. ANA ARTERLERİN KESİŞİMİ İLE OLUŞAN KAVŞAKLAR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞLERİ VE PROJELENDİRMESİ DAHİLİNDE YAPILACAKTIR.
10. TÜM MİMARİ AVAN PROJELERDE (KAMU KURUM VE KURULUŞLARI DAHİL) BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE KOT FARKINDAN DOLAYI ORTAYA ÇIKACAK İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ ÜÇ METREYİ AŞAMAZ.
11. ADALAR İFRAZ EDİLDİĞİ TAKDİRDE ADA BÜTÜNLÜĞÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR. İFRAZ SONUCU OLUŞAN MİNİMUM PARSEL ALANI 2500 M<sup>2</sup> DEN AZ OLAMAZ. (A) NOTASYONLU KONUT ADALARINDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAYACAKTIR. PLAN BÜTÜNLÜĞÜNDE KONUT ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 200 M<sup>2</sup>'NİN ALTINDA OLAMAZ VE İLGİLİ ADA VEYA PARSELLERDE KONUT SAYISI TOPLAM İNŞAAT ALANININ 200'E BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERLERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR)
12. KONUT ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA EMSALLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M<sup>2</sup>) KONUT YAPILABİLİR.
13. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJELERDE; YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPIK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPIK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ İKİ ADET OLMAK ÜZERE MÜŞTEREK OTOPIK ALANI OLUŞTURULACAKTIR.
14. YOLDAN ALINAN CEPHELERDE TAŞ, TUĞLA VB. GİBİ YAPI MALZEMELERİ İLE DUVAR ÖRÜLEBİLECEK OLUP YÜKSEKLİĞİ MİMARİ AVAN PROJESİ İLE İLÇESİ BELEDİYESİNCE BELİRLENİP ÜZERİ BİTKİLENDİRİLECEKTİR.
15. YÜKSEK GERİLİM HATTI GEÇEN YERLERDE YETKİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16. BİNA CEPHELERİNDE YEREL MİMARİ ÖĞELER KULLANILMASINI SAĞLAMAK ÜZERE ALANLARDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNUN ALMIŞ OLDUĞU KARARLAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
17. KONUT KULLANIMLI ALANLARDA 1+1 VE 2+1 STÜDYO DAİRE YAPILAMAZ.
18. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE KATLANDIRMA İLE İLGİLİ HUSUSLARDA BELİRTİLEN ŞARTLARA BAĞLI OLARAK; BİNALARDA KADEMELENDİRME SONUCU AÇIĞA ÇIKAN VE MİMARİ TASARIM İÇİN OLUŞTURULAN ÇEKME KATLARDA ESTETİK AÇIDAN UYGUN, GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYI ENGELLEMELİK AMAÇLI KAT BAHÇESİ VE BENZERİ ÇÖZÜMLEMELERİN OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
19. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN RAPORUNDA, PLAN LEJANDINDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

### **UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

#### **KONUT ALANLARI:**

1. BİR İMAR PARSELİ VE ADASINDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE; 2 BİNA ARASINDAKİ EN YAKIN MESAFE 8 METREDEN AZ OLAMAZ.
2. KONUT PARSELİ VEYA ADALARI; HER İMAR ADASI VE/VEYA PARSELİNDE 180 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE GIDA MADDELERİ SATIŞI YAPABİLECEK TİCARET ALANI AYIRABİLİRLER. BU YAPILAR İÇERİSİNDE İLGİLİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK FIRIN, BAKKAL, MANAV, KASAP GİBİ YAPILAR YAPILABİLECEK OLUP BU YAPILAR EN AZ BİR ARAÇ YOLUNDAN CEPHE ALMAK ZORUNDADIR.
3. İMAR ADASI İÇERİSİNDE BİNA OTURMA ALANI DIŞINDA KALAN ALANLAR; BAHÇE DÜZENLEMESİ, GEZİ PARKURU, DİNLENME ALANLARI, AÇIK HAVUZ, BASKETBOL- VOLEYBOL- TENİS SAHALARI, AÇIK OTOPIK VB. ALANLAR OLARAK ORTAL KULLANIMA AÇIK ŞEKİLDE

DÜZENLENECEKTİR. PARSEL ALANININ EN AZ %35'İ KADAR ALANDA YEŞİL ALAN VE BİTKİLENDİRME YAPILACAKTIR. OTURUM ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARIN HER 25 M<sup>2</sup>'Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR. BU DÜZENLEMELERİ KAPSAYAN PEYZAJ PROJESİ İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAK; PEYZAJ PROJESİNE UYGUN KENT MOBİLYALARI VE BİTKİLENDİRME TAMAMLANMADAN İSKÂN BELGESİ VERİLMEMEYECİKTİR.

4. PEYZAJ PROJELERİNDE KULLANICILARIN KARARI GEREĞİ ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA SİTE GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. AYRICA SİTE GİRİŞLERİNDE BETONARME OLMAMAK VE TOPLAM ALANI 9 M<sup>2</sup> VE YÜKSEKLİĞİ 3.50 M'Yİ AŞMAMAK ŞARTI İLE BEKÇİ/GÜVENLİK ODALARI YAPILABİLİR.

5. ADALAR BÖLÜNEREK PARSELLER OLUŞTURULDUĞU TAKDİRDE YAPILARIN PARSELE YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 5 METREDİR.

#### TİCARET ALANLARI

1. T3 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN DÜŞÜK YOĞUNLUKLU TİCARET ALANLARINDA; KAFETERYA, LOKANTA, RESTAURANT GİBİ TİCARİ TURİSTİK KONAKLAMA VE EĞLENCEYE YÖNELİK FONKSİYONLAR İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2. BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### BELEDİYE HİZMET ALANI:

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### EĞİTİM TESİSLERİ (LİSE, ORTAOKUL, İLKOKUL, ANAOKULU):

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### SOSYAL TESİS ALANI:

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### KÜLTÜREL TESİS ALANI:

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### CAMİ:

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ:

BU ALANLARDAKİ UYGULAMA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

  
Ayşe Nur REYHAN

Şehir Plancısı

  
Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı