

ŞAHİNBİY İLÇESİ K.KIZILHİSAR - BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ
EKOLOJİK TABANLI UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

- 1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU**
- 1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU**

2.PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

- 2.1.DOĞAL YAPI**
- 2.2.JEOLOJİK YAPI**
- 2.3.İKLİM YAPISI**
- 2.4.NÜFUS**
- 2.5.TARİHSEL GELİŞİM**
- 2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ**

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

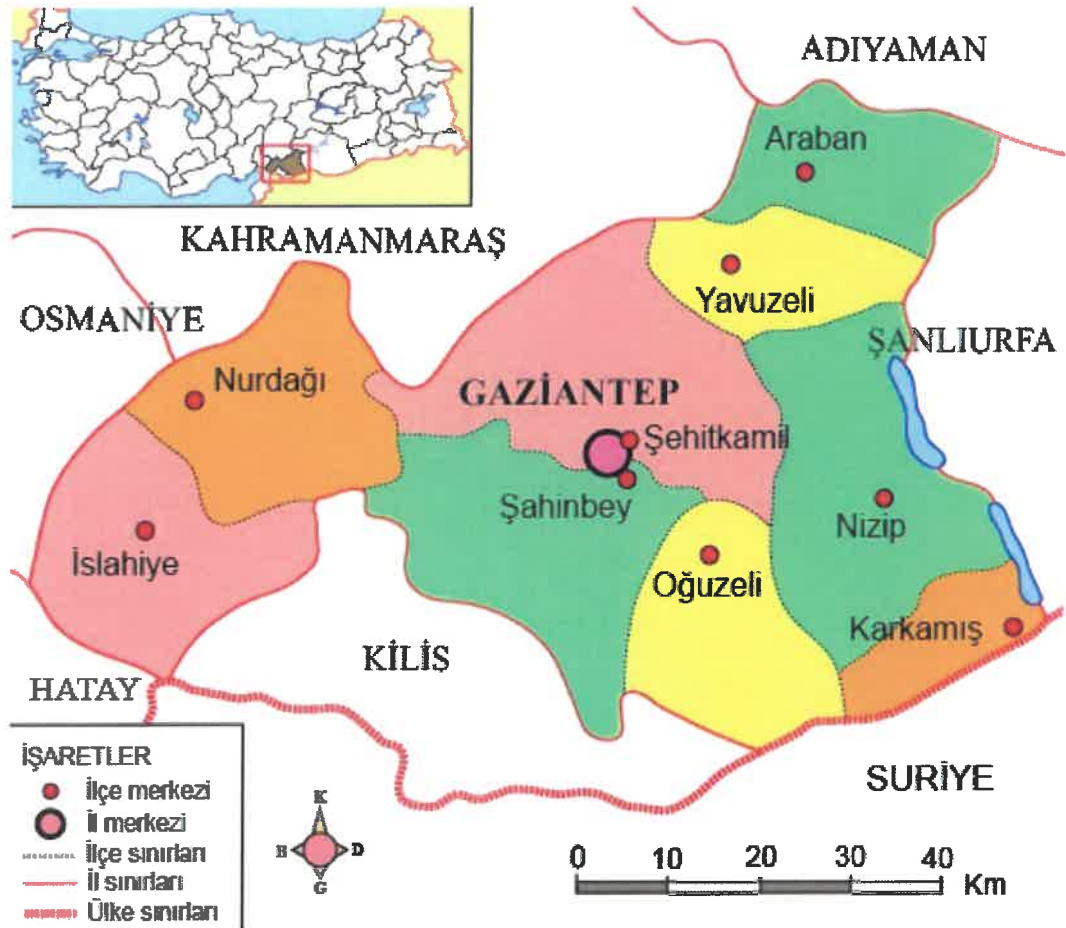
3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

3.4.PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Şahinbey İlçesi, kent merkezinin güneybatısında yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Şehitkamil, batısında Nurdağı, doğusunda Oğuzeli ilçeleri ve güneyinde Kilis kenti bulunmaktadır. Planlama alanı, Gaziantep kentinin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 'Kentsel Yerleşik Alan' ve 'Kentsel Gelişme Alanı' ve 1/25.000 ölçekli Gaziantep Nazım İmar Planında çoğunluğu seyrek yoğunluklu konut alanı olmak üzere orta yoğunluklu konut alanının da yer aldığı gelişme konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.

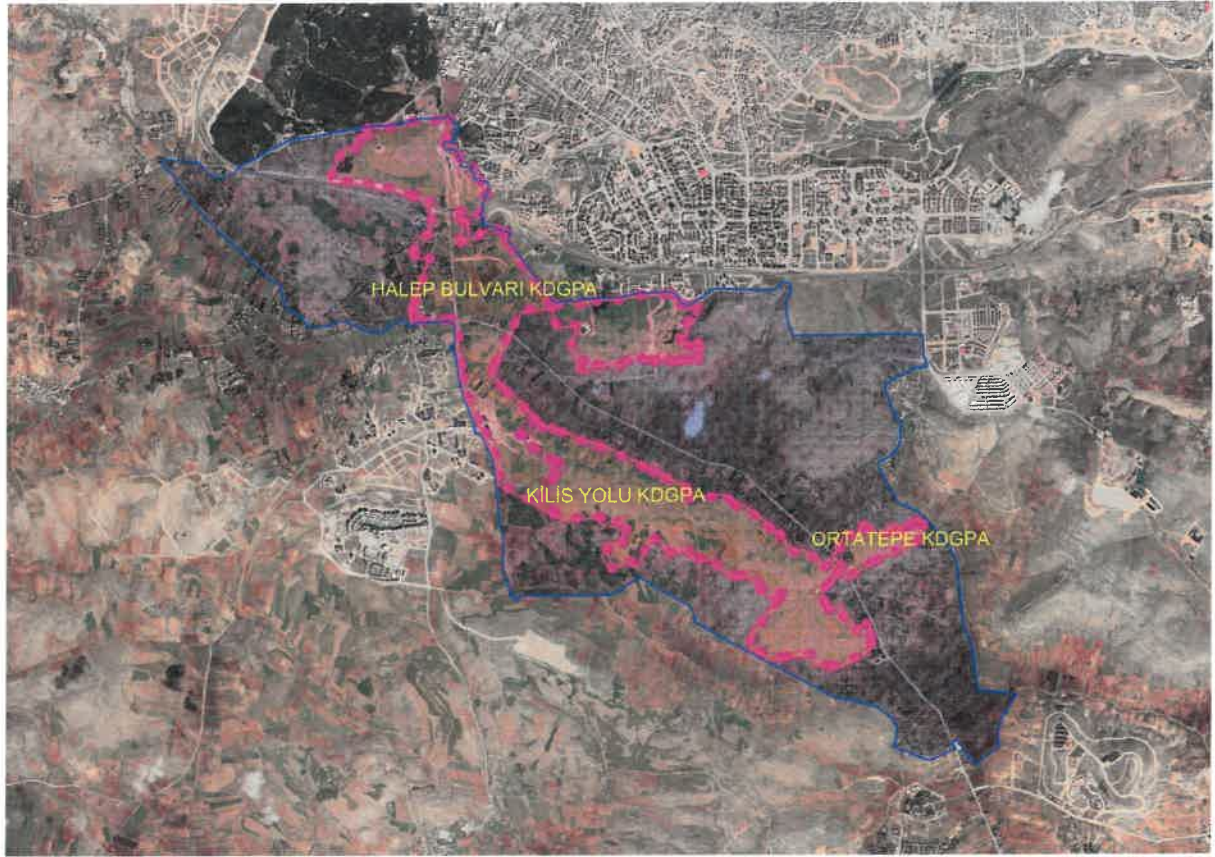


Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanını kapsayan Şahinbey İlçesi; 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. Ayrıca merkez ilçe olup, il merkezini teşkil etmektedir. 38° 38' batı ve 37° 32' doğu enlemleri, 36° 28' batı ve 38°, 01' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Denizden yüksekliği 850 m olup, birçok çanaklaşmış havza ve alçak tepeden oluşmuştur. Plato üzerinde vadiler ve karstik çukurlar oldukça yaygındır. Vadiler genellikle yerleşme bölgeleri durumundadır.

Planlama alanı; Gaziantep İli, Şahinbey İlçesinde, kuzeyde O-54 Çevre Yolu, güneyde Oğuzeli ilçe sınırının yer aldığı ve Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanların da yer aldığı yaklaşık 3000 hektarlık bölgeyi kapsamakta ve K.Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, idari olarak Şahinbey Kaymakamlığı ve Şahinbey Belediye Başkanlığı yetki alan sınırları içinde kalmakta olup, ayrıca Gaziantep Büyükşehir yetki alanı içindedir.

1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı O-54 Çevre Yolu' nun güneyinde yer almakta olup, Gaziantep-Kilis yolu üzerinde yer alan Halep Bulvarı alanda erişimi güçlendiren en önemli ulaşım akslarından biridir. Kent merkezine uzaklığı yaklaşık 10 km' dir.

2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL OLUŞUMU

2.1. DOĞAL YAPI

Gaziantep ili Akdeniz Bölgesi'nden Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ne geçiş alanında, ilk uygarlıkların doğduğu Mezopotamya ile Akdeniz arasında, kuzeye ve batıya giden yolların kavşak noktasında bulunmakta, 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamı ve 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İlin toplam yüzölçümü 6745 km²'dir.

Şahinbey ilçesinde yer alan planlama alanının konumlandığı alan; yer yer alçak tepeler olmasına rağmen genel olarak eğimin çok yüksek olmadığı bir bölge olup; alanın çok az bir kısmı yapılaşmış durumdadır.

2.2.JEOLOJİK YAPI

Gaziantep kent merkezi 3. Ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Planlama alanı Gaziantep kentinin merkezinde yer aldığından kentin jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda Gaziantep' in genel yapısına bakacak olursak; bölge Jeolojik durum olarak alüvyon ve neojenden oluşmuştur. Alüvyon, batıdan doğuya doğru akan Alleben Deresinin yatağı boyunca, dar bir alanda görülür. Kumlu çakıllı ve killi olan alüvyonun kalınlığı çok az olup genellikle 1 m'yi geçmemektedir. Neojen, miosen yaşlı kalker, marn ve kumtaşından oluşmuş olup, bölgede geniş bir alanı kaplar. Kalker, dokusal su içerir ve içinde su bulunduğu sürece yumuşak, kuruduğunda serttir.

2.3.İKLİM YAPISI

Planlama alanı genel olarak Gaziantep kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Gaziantep, Akdeniz ve karasal iklimin geçiş noktasındadır. İlin güney bölgeleri Akdeniz ikliminin etkisindedir. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. İl en fazla yağışı kış ve ilkbahar aylarında alır. Özellikle Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında hava oldukça sıcak; Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ise soğuktur. Ölçülen en yüksek sıcaklık 44°C, en düşük sıcaklık ise -17,5° C'dir.

2.4.NÜFUS

Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Şahinbey, Şehitkâmil, Nizip ve İslahiye'dir. Şahinbey, nüfus artış hızı Gaziantep geneline göre yüksek olan ve yoğun göç alan bir ilçedir. 1980-2017 yılları arasına bakıldığında, sürekli artış göstermekle birlikte, 2000' li yıllarda göçün de etkisiyle artışın katlanarak devam ettiği görülmektedir.

İlçe	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2015	2017
Şahinbey	32440	34334	421753	454859	538385	700056	870493	902424

2.5.TARİHSEL GELİŞİM

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük kentidir. Anadolu'nun ilk yerleşim alanlarından birisidir. Verimli ovaları içinde barındırdığından, İlk Çağ'dan günümüze yerleşime konu olmuştur. Arkeolojik ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Bölgede Kalkolitik, Tunç, Mitanni, Hitit, Asur, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu, Osmanlı dönemlerine ait buluntular elde edilmiştir.

Gaziantep'te ilk kent kuruluşunun kalenin bulunduğu tepede olduğu ve M.Ö. 4000 yıllarında burada yaşayanların bulunduğu ilişkin bulgular elde edilmiştir. Daha sonraki dönemlerde de ilk gelişmeler kale çevresinde olmuştur. Romalılar zamanında Dülük önemli merkez olmuştur.

1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra bölgede Selçuklu İmparatorluğuna bağlı bir Türk Devleti kurulmuştur.1270 yılında Moğolların istilası ile yıkılan kent, daha sonra Dulkadiroğulları' nın (1389) ve Memlûklüler' in (1471) eline geçmiştir. 1516 yılında Yavuz Sultan Selim tarafından Memlûklüler'e karşı yapılan Mercidabık Meydan Savaşı'ndan sonra Gaziantep ve yöresi Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetimine girmiştir. Osmanlılar idaresinde

önce Zulkadriye (Maraş) eyaletine bağlı bir sancak merkezi, daha sonra, 1818'de Maraş vilayetinden alınarak bir kaza halinde Halep Eyaleti Merkez Sancağı' na bağlı kaza merkezi olmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme dönemine ait birçok cami, mescit, medrese, han ve hamam bulunmaktadır. Osmanlı Dönemi'nde oldukça gelişmiş olan Kent, Avrupa'ya dokuma ihraç eder hale gelmiştir. Ticaret yolları üzerinde bulunma avantajından yararlanan kent, bölgesel merkez olarak işlev yüklenmiştir. 1918'de Osmanlı Devleti'nin I. Dünya Savaşında yenilgiyi kabul etmesi üzerine imzaladığı Mondros Mütarekesi sonucunda 1919'da önce İngilizler tarafından işgal edilen kentin Fransızlara devredilmesiyle işgalin sürekli olduğu anlaşılmıştır. Ancak, Gaziantep'li, hiçbir kuvvete ve desteğe güvenmeden sadece istiklal ve hürriyet emeliyle 1 Nisan 1920 de direnişe başlamış, 25 Aralık 1921'de de Kent işgalden kurtulmuş, Ankara Antlaşması imzalanmıştır.

2.6.KENTİN PLANLAMA TARİHİ

18. yüzyıla kadar Türkmen oymaklarının göçleri aralıklarla devam etmiştir. Türkmen oymakları mevcut mahallelere yerleşmek yerine kendi mahallelerini oluşturmak istemişler ve bu yerleşim sırasında da diğer mahallelerden mümkün olduğunca uzak konumlanmaya çalışmışlardır. Zaman içerisinde artan nüfusu barındırmak için kurulan yeni mahalleler ise mahalleler arasındaki bu boşluklara kurulmuştur. Gaziantep kent merkezinin gelişme etapları ve yönleri, 1930 yıllar sonrasında planlama kararlarıyla şekillenmiştir.

1930–1950 Dönemi: 1935 yılında Jansen tarafından yapılan imar planında ekonominin dokuma üzerinde gelişeceği öngörüldüğünden kentin güney ve kuzeyinde işçi konutlarına yer verilmiştir. Bu plan kararlarının kentin gelişmesini yönlendirmesi açısından önemli etkileri olduğu söylenebilir. Yapılaşma yasağı getirilen Değirmişem, İncilipınar, Sarıgüllük gibi Alleben deresinin çevresindeki bağ bahçe düzenindeki tarımsal alanların korunmasını sağlamıştır.

1930-1950 yılları arasında geçen bu dönemde, Gaziantep kent merkezindeki ana ulaşım akslarına yönelik genişletme kararı, bazı ana arterler üzerinde kısmen uygulanmaya başlanmış, bunun yanında kentin merkezi iş alanı gelişmeye ve geleneksel sınırlarının dışına genişlemeye başlamıştır.

1950–1970 Dönemi: Kentin ikinci nazım imar planının yapıldığı yıl olan 1950 yılından sonra kentin aldığı ilk göç dalgası sonucunda Karşıyaka Mahallesi oluşmuştur. 1950 yıllarından sonra giderek artan göç ile gelen düşük gelirli gruplar Karşıyaka ve Düztepe eteklerinde yer seçmiştir. Diğer yandan bu dönemde Jansen planında öngörülen akslar üzerinde gelişme devam etmiştir. Atatürk Caddesi devamında Ordu caddesinin açılması ile Kilis ve Halep aksı bu güzergâha kaymıştır. Üst gelir grubu kavaklık mevkiinde yer seçerek kentin güneybatı yönünde gelişmesini sağlamıştır. Garaj ve küçük sanatların geliştiği İnönü Caddesi bu dönemde açılmıştır. Kent merkezinin güneye ve batıya doğru büyüdüğü, merkez fonksiyonlarının ayrışmaya başladığı söylenebilir. Eski kent merkezinin yolları motorlu taşıt trafiğine uygun olacak şekilde genişletilmiştir. Bu dönemde hızlı gelişmeye karşın Alleben deresinin kuzeyinde yer alan tarım alanları korunmuştur.

Makroformu etkileyen önemli bir diğer etken de İpek Yolunun E-90 karayolu olarak şimdiki Karşıyaka ve Gar binasının kuzeyinden bağlanmasıdır. Kent merkezi fonksiyonlarını taşımasının yanı sıra aynı zamanda şehirlerarası ulaşımın sağlandığı bu yolun yer değiştirmesi, bu fonksiyonların da merkez dışına taşınmasına yol açmıştır. Diğer bir etkisi de Karşıyaka, Yeşilova ve Boyno mahallelerinde kontrolsüz yapılaşma ve büyümenin oluşmasıdır.

İstasyon Caddesi'nin devamı olan Nizip Caddesi'nde, Araban Yolu ve İpek Yolu üzerinde küçük sanayi gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde, planlı gelişen Bahçelievler, Kavaklık ve Öğretmenevleri mahallelerinin yanı sıra, hazine arazileri üzerinde ve hisseli tapu alanlarında kaçak 40'a yakın mahalle oluşmuştur.

1970–1980 Dönemi: Gaziantep kentinin üçüncü planının yapıldığı bu dönemde nüfusun bir milyonu aşması öngörülmüştür. Bu yaklaşım yeni gelişme alanlarının açılması hızlandırmış, imalat sanayi yer seçimi belirginleşmiş, kentin güney ve güneydoğusunda organize sanayi bölgesinin temelleri atılmıştır. Küçük sanayi sitesi doğu yönünde geliştirilmiş, karşısında Gazikent toplu konut alanı oluşturulmuştur. Kaçak yapılaşma alanlarının büyümesi devam etmiş, doğu yönünde Çıksorut mahallesi oluşmuştur. Üçüncü plan dönemine kadar tarımsal niteliği korunan İncilipınar, Değirmişem ve Sarıgüllük üzerinde artan baskılar sonucunda yapılaşmaya açılmıştır. Orta ve üst gelir grubunun yer seçtiği bu alanlar yeni kent merkezinin de geliştiği kesim olmuştur. Bu kesimde valilik, emniyet belediye gibi yönetim birimlerinin yer alması ile hız kazanmıştır. Hemen her yöne doğru yapısal gelişme olmuş yağ lekesi şeklinde büyüme görülmüştür.

1990 Sonrası Dönem: Bu dönemde yeni planlama çalışmaları gerçekleştirilmiş, planlı alan büyüklüğü 8010 hektardan 21.000 hektara çıkarılmıştır. Güneybatı ve kuzey yönlerinde yeni gelişme alanlarında mahalleler oluşmuştur. Hızlı gelişen kent yakın çevresindeki kırsal yerleşimler ile gününbirlik iş ilişkisi kurulmasına, gününbirlik ticari ilişkinin gelişmesine yol açmıştır. Başta organize sanayi bölgesi olmak üzere kent içindeki imalat sanayi ve küçük sanayi alanları bu dönemde hızla gelişmiştir.

3.ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

3.1.ÜST ÖLÇEK PLANLARDAKİ DURUMU

- 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta, Düşük, Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ile Kentsel Çalışma, Sosyal Altyapı ve Açık ve Yeşil Alan Kullanım kararlarının yer aldığı bir bölgedir.

Bu planın plan uygulama hükümlerinde;

"3.1. Konut Alanları

3.1.1. Mevcut Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük yoğunlukta gruplanmış, kentsel, kırsal veya yarı kırsal yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmalarının bulunduğu alanlardır.

3.1.1.1. Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

3.1.1.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.2. Gelişme Konut Alanları: Bu planda Yüksek, Orta, Düşük ve Seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşmasına uygun alanlardır.

3.1.2.1. Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

5.12

Yüksek Yoğunlukta : 251-400 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında

3.1.2.2. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.2. Çalışma Alanları

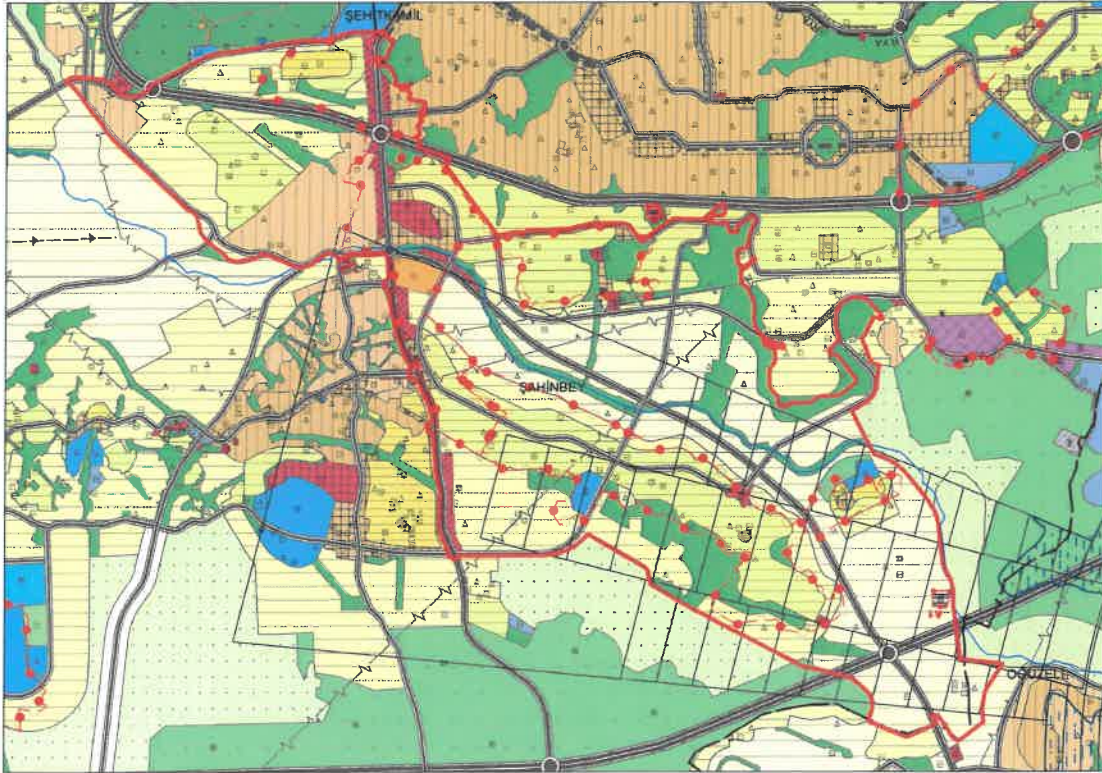
3.2.5. Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanları:

3.2.5.1. Ada ölçeğinde tümüyle konut alanı olarak kullanılmamak koşuluyla, alt ölçekli planlarda ticaret ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır. Bu alanlarda, parsel ölçeğinde karma kullanım öngörülmesi durumunda, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

3.2.5.2. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

3.2.5.3. Ticaret+Konut alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz."

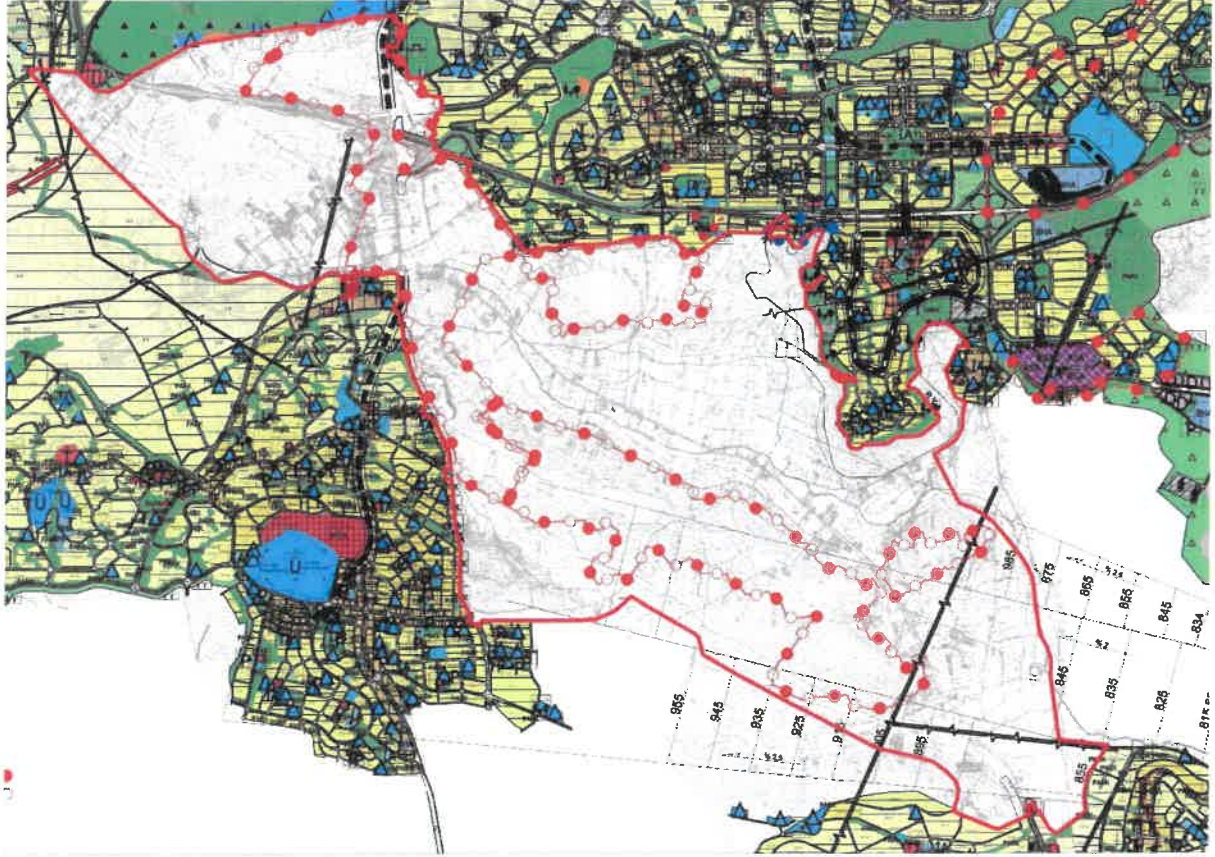
hükümleri yer alır.



Şekil 4: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

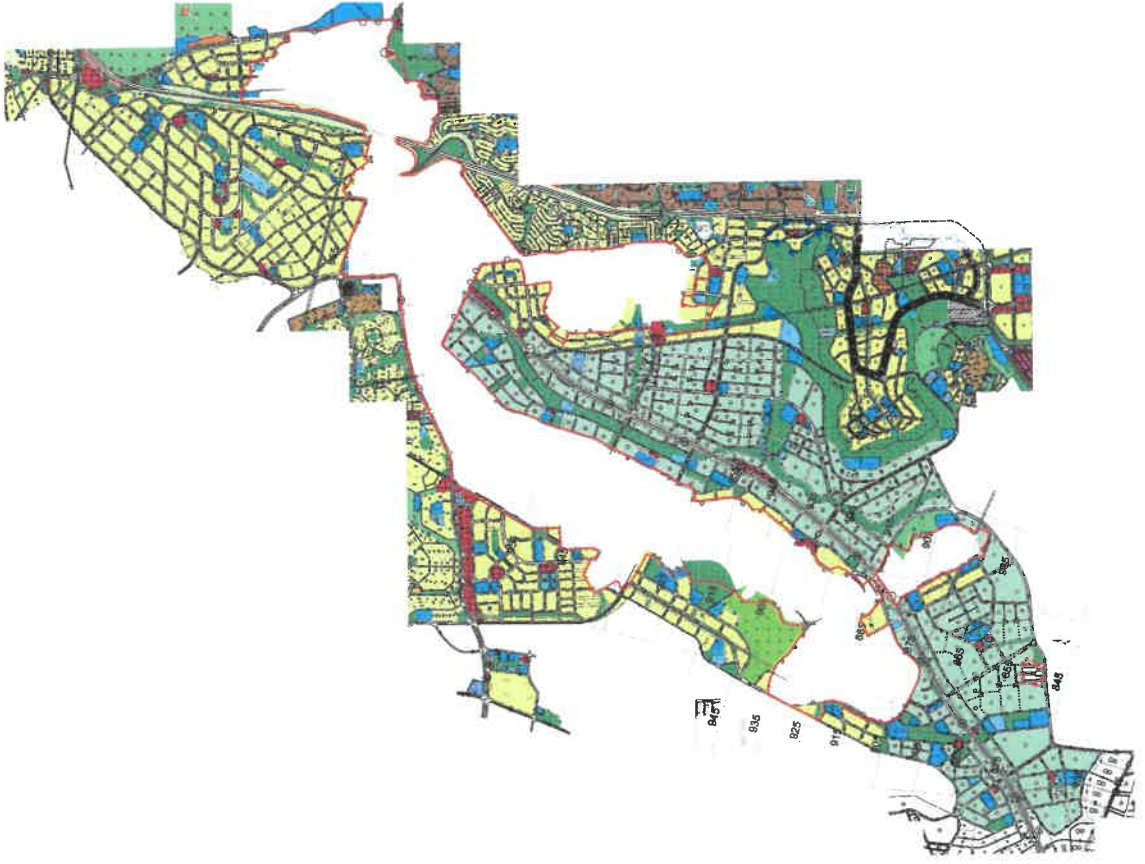
Şahinbey Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri, Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve çevresinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2019 tarih ve 213 sayılı kararı ile onaylanmıştır ancak Gaziantep 1. İdare Mahkemesi Esas:2019/1024, Karar:2021/759 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Planlama alanı bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planında plansız alan olarak görülmektedir.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Şahinbey Kızılhisar ve Bağlarbaşı Mahalleleri, Halep Bulvarı, Kilis Yolu ve Ortatepe Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve çevresinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2019 tarih ve 213 sayılı kararı ile onaylanmıştır ancak Gaziantep 1. İdare Mahkemesi Esas:2019/1024, Karar:2021/759 sayılı kararıyla dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Planlama alanı bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planında plansız alan olarak görülmektedir. Planlama alanı bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plansız alan olarak görülmektedir.

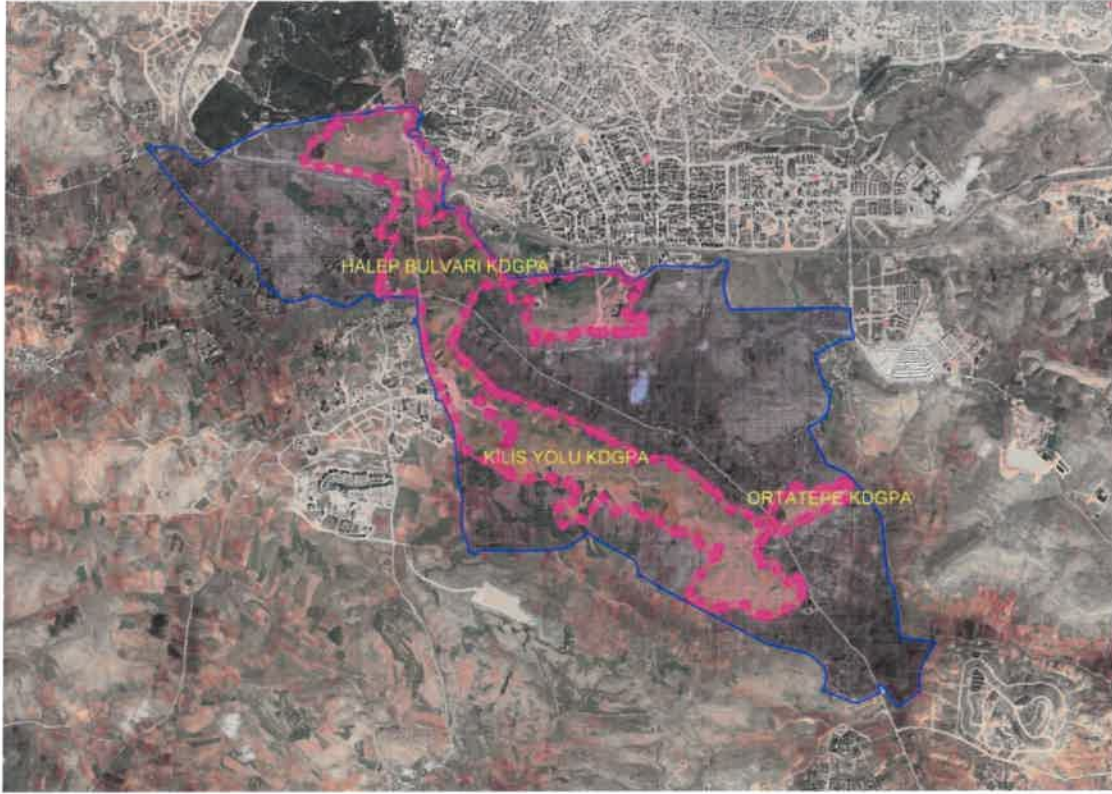


Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.3.PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

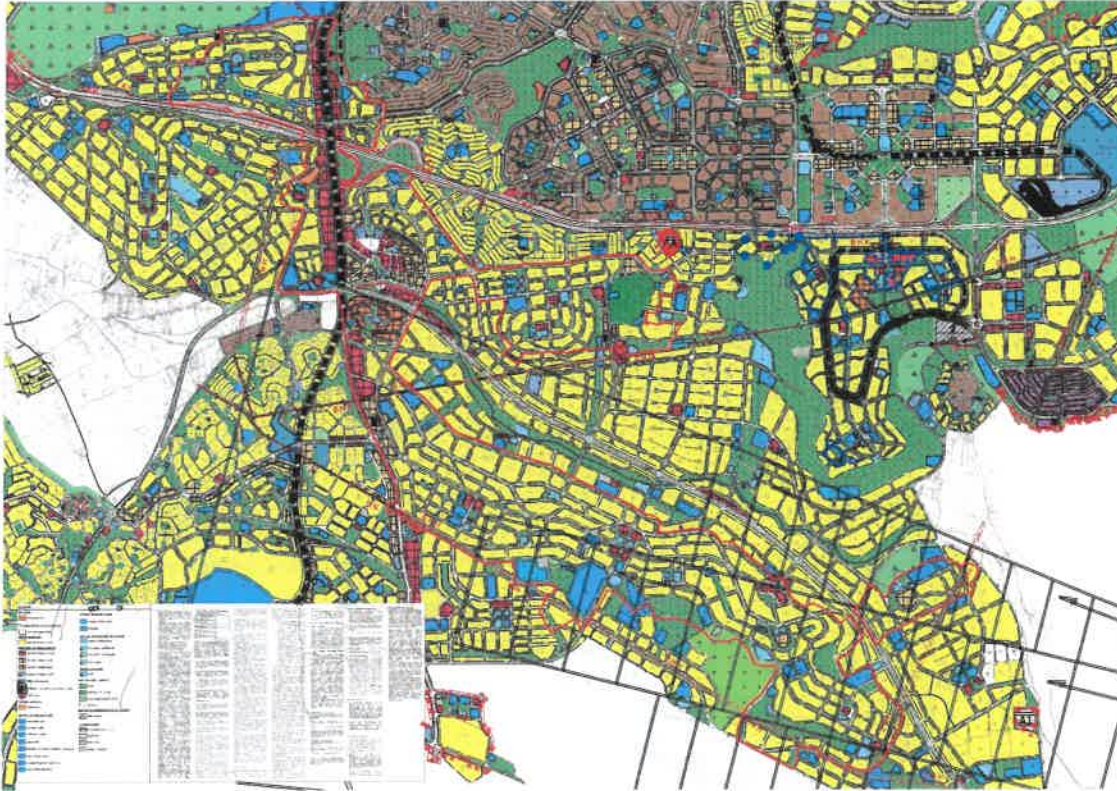
Mekansal planlar arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirerek, fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla hazırlanır. Söz konusu bölgede planla öngörülen nüfus projeksiyonunun denetimini sağlamak, projeksiyon nüfusu için önerilmiş olan sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar dengesini koruyabilmek ve alt ve üst ölçekli planlar arasında kademeli birlikteliğin sağlanması amacıyla mahkeme kararları da göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan kamu yararı gözetilerek, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca donatı alanlarının erişim mesafesi Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği' nin 4. bölümünde "Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar" ın Yürüme Mesafeleri de göz önünde bulundurularak konumlandırılmıştır. 1030 hektar alana sahip olan uygulama imar planı toplamda 3000 hektar alana sahip olan nazım imar planının %35 lik bölümüne denk geldiğinden planlama bütünü içerisindeki projeksiyon nüfusu, sosyal donatı ve açık ve yeşil alanlara ve erişim mesafelerine 1/5000 ölçekli nazım imar planı açıklama raporunda yer verilmiştir.



Şekil 7: Kilis Yolu, Halep Bulvarı ve Ortatepe KDGPA Sınırları

1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı;



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.4.PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, İBADET ALANLARI VE KARAKOL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.
2. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) SN 521 500 NORMLARIYLA ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZUNDAKİ BİLGİLER VE TS 9111 STANDARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. EKOLOJİK KENT UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARIN DIŞ CEPHE RENGİ AÇIK RENK SEÇİLECEK OLUP, UYGULAMADAN ÖNCE İDARENİN ONAYINA SUNULACAKTIR.
5. TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA İLGİLİ BELEDİYESİNCE PROJELERİ VE PEYZAJ PROJELERİ İSTENİLECEKTİR. AYRICA 3000 M2 VE ÜZERİNDEKİ ADA VE/VEYA PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
7. YERLEŞİM ALANLARINDA; YAPILAŞMAYA YÖNELİK EKOLOJİK TASARIM REHBERİNDE TANIMLANAN ENERJİ VERİMLİLİĞİ, UYGULAMALARI İLE TASARIM REHBERİNİN TANIMLADIĞI KOŞULLARDA YAPI VE ÇEVRE ÜRETEK, PROJELENDİREN PARSEL/ADALARDA; BU PROJELERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİNİN (MAKSİMUM) %0.30'U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.
8. PLANDA GÖSTERİLEN HAVA MANİA HATTI KRİTERLERİNE VE ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ 23.09.1993 TARİH VE SHT-150/5300 SAYILI TALİMATLARINA VE 26.06.2007 TARİH VE 610/20000 SAYILI GENELGESİNDE TANIMLANAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDA KALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 M.YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME YADA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1-2 M.YE KADAR GENİŞLETMEYE VEYA KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
11. KONUT VE TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇERİSİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA YOLA BAKAN CEPHELER PLANLA BELİRLENMİŞ ÇEKME MESAFELERİ OLUP AYRICA BAHÇE MESAFELERİ KOMŞU PARSELE BAKAN CEPHELERDE MİNİMUM 5 METRE OLMAK ÜZERE H/4 OLMALIDIR. BUNUNLA BİRLİKTE AYRICA İKİ BİNA ARASINDAKİ EN YAKIN MESAFE 6 M.NİN ALTINDA OLAMAZ. 4 KATTAN SONRA İLAVE HER 3.00 METRE İÇİN BU MESAFE HER BİNA İÇİN 0.50 M. ARTTIRILACAKTIR. 2.50 METREYİ AŞAN ARTIK DEĞERLER 1 KAT ADEDİ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN HESABINDA DİKKATE ALINACAK KAT ADEDİ O CEPHEDE KİSMEN VEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALAN KATLAR HARİÇ DİĞER KATLARIN TOPLAM YÜKSEKLİĞİNİN ÜÇE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
12. EKOLOJİK YAPILARI TEŞVİK ETMEK İÇİN;

1A KATEGORİSİNDEKİ (YEŞİL) BİNALARDA	% 30
1B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK YEŞİL) BİNALARDA	% 25
2A KATEGORİSİNDEKİ (MAVİ) BİNALARDA	% 20
2B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK MAVİ) BİNALARDA	% 15
3A KATEGORİSİNDEKİ (SARI) BİNALARDA	% 10
3B KATEGORİSİNDEKİ (AÇIK SARI) BİNALARDA	% 5

ORANINDA İNŞAAT EMSALİ ARTIŞI YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU KATEGORİLERDEKİ BİNALARA AİT MİMARİ AVAN VE UYGULAMA PROJELERİNİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİ BELİRTİLEN ORANLARDA ARTTIRILABİLİR. ANCAK HİÇBİR KOŞULDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİN % 30'UNDAN FAZLA EMSAL DEĞERİ ARTIŞI YAPILAMAZ.

13. BİNA GİRİŞİNDE 6 AYRI AYRIŞTIRMA ÜRÜNÜ (CAM, METAL, PLASTİK, KAĞIT, EVSEL ATIK VE PİL) BULUNACAKTIR. BU ÜRÜNLER AYRIŞTIRILACAK MALZEMEYE GÖRE SEÇİLECEKTİR.
14. BİNALARIN ÇATILARINDAKİ YAĞMUR SULARI VARSA YAĞMUR SUYU HATTINA BAĞLANACAK; YAĞMUR SUYU HATTI YOKSA YÜZEYSEL AKIŞINA BIRAKILACAKTIR.
15. HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ 1 ADET BİSİKLET PARK YERİ AYRILACAKTIR. HER PARK YERİ İÇİN (0.2X2.2 M) ALAN AYRILACAKTIR. PARK YERLERİ ZEMİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ DUVARDA ASILI OLARAK DA TERTİPLENEBİLİR.
16. BİNA BAHÇELERİNDE; SICAK VE KURU İKLİME UYGUN AZ SU TÜKETEN BİTKİLER KULLANILACAKTIR. AYNI ZAMANDA PEYZAJDAKİ SERT ZEMİNLER YAĞMUR SUYUNUN YER ALTI SUYUNA KARIŞABİLMESİ İÇİN SU GEÇİRGEN YÜZEYLE KAPLANACAKTIR.
17. BİNA TABAN ALANI ÇIKTIKTAN SONRA GERİYE KALAN İNŞAAT ARAZİSİNİN MİNİMUM %30' UNUN TABİ ZEMİN OLARAK KORUNACAK, HERHANGİ BİR SERT ZEMİN İLE KAPLANMAYACAKTIR.
18. BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
19. OTOPARK KAPASİTESİNİN %5'İ ORANINDA YAKIT VERİMLİ ARAÇLAR İÇİN ZEMİNİ FARKLI RENKLİ ÖZEL OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR.
20. DIŞ AYDINLATMADA KULLANILACAK ARMATÜRLER 'FULL-CUTOFF' OLACAK VE DIŞ AYDINLATMA GÜN İŞİĞİNE GÖRE AYARLANACAKTIR.
21. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE İSTENİLEN AĞAÇ SAYISINA EK OLARAK HER BİR MESKEN İÇİN 1 ADET MEYVE AĞACI DİKELECEKTİR.
22. 'HER 8 DAİREYE 1 ADET 770 LT KAPASİTELİ YER ÜSTÜ ÇÖP KONTEYNERİ TEMİN EDİLMESİ, APARTMANLARIN BU ORANA DİKKAT EDEREK, KONTEYNER ALMASI VE KENDİ PARSELLERİ İÇERİSİNDE MUHAFAZA ALANI YAPMASI ZORUNLUDUR.
23. 25-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 1 ADET 3000-3750 LT KAPASİTELİ YER ÜSTÜ ÇÖP KONTEYNERİ ALMASI VE KENDİ PARSELLERİ İÇERİSİNDE MUHAFAZA ALANI YAPMASI ZORUNLUDUR.
24. SİTE VE BÜYÜK İŞ MERKEZLERİ İLE 40-80 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 1 ADET YER ALTI ÇÖP KONTEYNERİ EN AZ 5000 LT VE İLAVE HER 80 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 1 ADET YER ALTI ÇÖP KONTEYNERİ KONULMASI KÜSURATLI RAKAMLARIN BİR ÜST RAKAMA TAMAMLANMASI HER TÜRLÜ YAPI PROJELERİ ONAYINDA YER ALTI KONTEYNERİ İÇİN ALANIN BELİRLENMESİ VEYA MEVCUT ALANININ BULUNMAMASI DURUMUNDA YETERLİ ÖLÇÜYÜ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YER ÜSTÜ KONTEYNER ALANININ BELİRLENMESİ, YAPI İZİN BELGESİ VERİLMESİNDE PROJEDEKİ YER ALTI VEYA YER ÜSTÜ KONTEYNERİNİN KONULMASI ZORUNLUDUR.
25. KENDİ PARSELLERİ İÇİNDE YER ALTI VEYA YER ÜSTÜ KONTEYNER MUHAFAZA ALANI BULUNMAMASI DURUMUNDA ŞAHİNBEY BELEDİYESİ TEMİZLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENECEK APARTMANA EN YAKIN UYGUN ALANA KONTEYNER KONULMASI ZORUNLUDUR.'
26. "Ö" İŞARETLİ ALANLARDA DOLGU TOPRAĞI KALDIRILARAK TABİİ ZEMİN AÇIĞA ÇIKARILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
27. KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK VEYA BLOK NİZAM ŞEKLİNDE OLABİLİR.
28. PLANLAMA GENELİNDE PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMİYEN ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ YOLLARDAN 5 M OLACAKTIR. ANCAK PLANDA MEYDANA BAKAN İLK SIRA PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİ PLANDA VERİLDİĞİ GİBİ OLUP MEYDANDAN YÜZ ALAN KISIMLARDA ÇEKME MESAFESİ UYGULANMAYACAKTIR.
29. MANİA ALANI NOTASYONLU ADALARDA VERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KULLANILAMAZ.
30. 50M.LİK YOLDAN CEPHE ALAN İMAR PARSELLERİNDE YÖNETMELİK GEREĞİ 25M. ÇEKME MESAFESİ BIRAKILDIĞINDAN YAPILAR TABİ ZEMİNDEN KOT ALABİLİRLER. BİR YOLA CEPHELİ VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLUP, ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT, HER

BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. ANCAK, BİNANIN OTURACAĞI ARAZİ KOTU ORTALAMASI YOL KOTUNDAN 3.00 METREDEN DAHA YÜKSEK OLAN ADABAZI UYGULAMALARDA VE PARSELLERDE, TABİİ ZEMİN KOTU İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMINDA GEREKLİ ETÜTLER YAPILMAK VE MEVCUT TEŞEKKÜLDE GÖZ ÖNÜNE ALINMAK KOŞULU İLE BİNA OTURUM KOTU İLGİLİ BELEDİYENİN ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE UYGULANIR.

31. HAZIRLANACAK MİMARİ PROJELERDE; YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPIK MEVZUATINDA BELİRTİLEN OTOPIK İHTİYACINDAN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, KONUT KULLANIMLI ALANLARDAKİ HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 1 ADET OLMAK ÜZERE OTOPIK ALANI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
32. İMAR ADALARINDA SAĞLIKLI YAPILAŞMA KOŞULLARININ OLUŞABİLMESİ İÇİN; YAPILACAK İMAR UYGULAMALARI VE İFRAZ-TEVHİD İŞLEMLERİ İÇİN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
33. BİNA TEMEL TİPİNİN SEÇİLMESİ AŞAMASINDA; YAPI BAZINDA TEMEL VE STATİK HESAPLAMALARIN YAPILABİLMESİ İÇİN ZEMİN ARAŞTIRMA VERİLERİ İLE GEOTEKNİK DEĞERLENDİRMELERİ İÇEREN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU HAZIRLANMASINDA GÜNCEL İLGİLİ YÖNETMELİK VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
34. İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA (KAMU, ÖZEL V.B. YAPILAR) İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. İMAR PLANINDA JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN ALAN OLARAK TANIMLANAN BÖLGELERDE İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSULARA UYULMASI, GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE BU HUSUSLARA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
35. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİK İLE GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ

- a). YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ; KONUT ALANLARINDA YEŞİL ALAN KULLANIMINI ARTIRMAK VE KENT SİLÜETİ İÇİN ÖNEMLİ BİR KONUMDA BULUNAN PLANLAMA ALANINDA KENT SİLÜETİNE PEYZAJ ETMENLER KAZANDIRMAK AMACIYLA MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI BAHÇE/BALKON DÜZENLEMELERİNİ KAPSAMAKTADIR.
 - i. YEŞİL BALKON: BİNALARDA YEŞİL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK VE BİNA İÇİNDE YEŞİL DOKU İLE İÇ İÇE YAŞANMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA, BİNANIN CEPHE VEYA CEPHELERİNDE YER ALAN MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
 - ii. ÇATI TERASI/BAHÇESİ: SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜZERİNDE, İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ÜSTLERİ AÇIK OLARAK TERTİPLENEN, MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
 - iii. ZEMİN KAT TERASI/BAHÇESİ: TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN EN FAZLA 0,5 M. YÜKSEKLİĞE KADAR TERTİPLENEN KATLARDA, DÖŞEME İLE PARSEL ZEMİNİ SEVİYELERİ ARASINDA KONSOL UYGULAMASI YAPILMADAN, ÜSTLERİ AÇIK OLARAK TERTİPLENEN, MÜŞTEREK ALAN/BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI KULLANILABİLEN ALANLARDIR.
- b). YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİNİ OLUŞTURMAK İÇİN TERASLI MİMARİ ÇÖZÜMLEME, GÖMME-ÇIKMA BALKONLAR VEYA HER İKİSİ BERABER ÖZGÜN MİMARİ KONSEPTLER UYGULANABİLİR.
- c). YEŞİL BALKONLAR İÇİN OLUŞTURULACAK ÇIKMALAR, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA TABİDİR. YEŞİL BALKONLAR YAPI YAKLAŞIM MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KOŞULU İLE YAPILANIR.
- d). YEŞİL BALKONLAR; BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI OLARAK VEYA MÜŞTEREK ALANLAR OLARAK YA DA HER İKİSİ BERABER KAT PLANLARINDA ÇÖZÜMLENEBİLİR.

- e). YEŞİL BALKONLAR, EN AZ BİNANIN TOPLAM KAT SAYISININ YARISI KADAR ARA KATLARDA (ZEMİN VE ÇATI KATI HARIÇ) UYGULANACAKTIR. YEŞİL BALKONLARIN DAĞILIMI, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ ŞEKLİ İLE YAPTIRILACAKTIR. YEŞİL BALKONLAR, KAT BRÜT ALANININ %12'SİNDEN AZ VE %20'SİNDEN FAZLA OLAMAZ (MÜŞTEREK ZEMİN KAT VE ÇATI KATI DAHİL DEĞİLDİR). BU ALANLAR YUKARIDA BELİRTİLEN (MESKENLERİN MİNİMUM BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 100 M²DİR) İFADESİNDE BELİRTİLEN ALANA DAHİL DEĞİLDİR.
- f). YEŞİL BALKONLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT YAPILMASI DURUMUNDA EN AZ 2,5 METRE GENİŞLİĞİNDE, MİNİMUM 12 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE VE HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR TANE OLACAKTIR. MÜŞTEREK ALAN OLARAK YAPILMASI DURUMUNDA EN AZ 4 METRE GENİŞLİĞİNDE VE MİNİMUM 30 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR.
- g). YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARINDA EMSAL ALANI %20 ARTIRILABİLİR. KAZANILAN BU EMSAL ALAN YEŞİL BALKON ALANI OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
- h). YEŞİL BALKONLARIN CEPHELERİ CAM, PVC, ÇELİK VB. MALZEMELER İLE KAPATILAMAZ. YEŞİL BALKONLARIN ÜSTÜ AÇIK OLMASI DURUMUNDA PERGOLE (GÖLGELİK) YAPILABİLİR.
- i). YEŞİL BALKONLARDA DÖRT MEVSİME HİTAP EDEN BİTKİ VE YEŞİLLİKLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR. BİTKİ VE YEŞİLLİKLER, BİNA CEPHESİNİN SİLÜETİNİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE BALKONLARIN CEPHELERİNDE BULUNDURULACAKTIR.
- j). BİNA SİLÜETİ VE KULLANILACAK CEPHE MALZEMESİ, BİTKİLENDİRME İLE BERABER DÜŞÜNÜLECEKTİR. BİTKİLENDİRME ALANI PERDE DUVARLA AYRILACAK VE BİTKİLENDİRİLECEK ALAN MİNİMUM 70 CM GENİŞLİĞİNDE VE 50 CM'E KADAR TOPRAK DOLGU KULLANILARAK PEYZAJ ÇÖZÜMLERİ İLE KAT ZEMİNİNDEN AYRIŞTIRILACAKTIR.
- k). PEYZAJ MİMARİ PROJESİ, İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA RUHSAT EKİ OLARAK ONAYLANACAKTIR. PEYZAJ PROJESİNE UYGUN PEYZAJ MOBİLYALARI VE BİTKİLENDİRME TAMAMLANMADAN İSKÂN VERİLMEYECEKTİR.
- l). YEŞİL BALKONLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. İLGİLİ BELEDİYESİ; KONSEPT AMACI DIŞINDA KULLANIMI TESPİT ETMEK, TESPİT SONRASI RUHSAT İPTALİ VE DİĞER İDARİ İŞLEMLERİ YAPMAKLA YÜKÜMLÜDÜR.

KENTSEL KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

- KONUT VE TİCK ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA FORMÜLLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR.
- KONUT ALANLARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE TOPLAM EMSALE DÂHİL OLMAK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ALMAMAK KAYDIYLA EMSALIN %20'SİNİ, Y ENÇOK: 5.50 METREYİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA SPOR, SOSYAL TESİS VE GÜNÜBİRLİK TİCARET KULLANIMI İÇEREN BİNALAR YAPILABİLİR.

1.A I. KADEME (BAĞ-BAHÇE) KONUT ALANLARINDA;

- I. KADEME KONUT ALANLARINDA EMSAL 0,15'DİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² OLACAKTIR. HER PARSELDE BİR KONUT YAPILABİLECEKTİR.
- I. KADEME KONUT ALANLARINDA YEŞİL BALKON UYGULAMASINA İZİN VERİLMEZ.
- ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADADAKİ KONUT SAYISI ADA ALANININ 1500 M²'İ YE BÖLÜNMEŞİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5' DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)
- YOL GENİŞLİĞİ 50 M. OLARAK PLANLANAN KİLİS YOLUNA CEPHELİ BAĞ-BAHÇE FONKSİYONLU İLK SIRA PARSELLERDE, (PLANDA BAĞ-BAHÇE ALANLARI) PARSEL BAZINDA YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA; EV PANSİYONCULUĞU, ORGANİK TARIM VE ÜRETİM ATÖLYELERİ-SATIŞ BİRİMLERİ, ELDE PAKETLEME ATÖLYELERİ, KERPIÇ ATÖLYELERİ, AHŞAP ATÖLYELERİ, EL SANATLARI ATÖLYELERİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK MUTFAKLAR, KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE YER ALABİLİR.

- BAĞ-BAHÇE NİZAMI ADALARDA MEVCUT YAPILAŞMA, KADASTRAL YOL VE AĞAÇ DOKUSU GÖZETİLEREK AVAN PROJEYE DAYALI OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNUN KORUNMASI ESASTIR.

1.B II. KADEME KONUT ALANLARINDA;

- II. KADEME KONUT ALANLARINDA EMSAL 0,50 'DİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² OLACAKTIR.
- KONUT AMAÇLI DÜZENLENMİŞ YAPI ADALARINDA, PARSELDE YAPILACAK KONUT SAYISI;

$$\text{KONUT SAYISI} = \frac{\text{PARSEL ALANI X EMSAL X ETS KATSAYISI}}{150}$$

FORMÜLÜYLE BELİRLENEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

1.C DİĞER KONUT ALANLARINDA;

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² OLACAKTIR.
- KONUT AMAÇLI DÜZENLENMİŞ YAPI ADALARINDA, PARSELDE YAPILACAK KONUT SAYISI;

$$\text{KONUT SAYISI} = \frac{\text{PARSEL ALANI X EMSAL X ETS KATSAYISI}}{130}$$

FORMÜLÜYLE BELİRLENEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

2. KONUT + TİCARET ALANLARI (TICK)

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- KONUT + TİCARET (TICK) ALANLARINDA; ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA NET EMSAL ALANININ MAKSİMUM %90'INA KADAR KONUT KULLANIMI YAPILABİLECEKTİR.
- KONUT AMAÇLI DÜZENLENMİŞ YAPI ADALARINDA, PARSELDE YAPILACAK KONUT SAYISI;

$$\text{KONUT SAYISI} = \frac{(\text{PARSEL ALANI X EMSAL X ETS KATSAYISI}) - \text{TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN KULLANILAN EMSAL ALANI}}{130}$$

FORMÜLÜYLE BELİRLENEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

3. TİCARET ALANI

- TİCARET ALANLARINDA KONUT YAPILAMAZ.

3. A TİCARET ALANLARI (T1)

- BU ALANLARDA BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI; İŞ MERKEZLERİ, OFİS BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMET SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALMAYACAKTIR.
- BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

3.B TİCARET ALANLARI (T2)

- BU ALANLARDA; PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. BUNLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR

BÜROLAR, TİCARET VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SPOR TESİSLERİ, OFİS, SERGİ SATIŞ, SERVİS TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, KÜLTÜR VE EĞLENCE TESİSİ, OTEL, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

- BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK TİCARET KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

3.C TİCARET ALANLARI (T3)

- KONUT ALT BÖLGELERİNİN / MAHALLENİN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ, SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

4. TURİZM VE TİCARİ TESİS ALANI (TİCT)

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000M² OLACAKTIR.
- KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILAR İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; ALAN İÇİNDE KONAKLAMAYA YÖNELİK BİRİMLER, TİCARET ALANLARI VE ALTERNATİF TEDAVİ YÖNTEMLERİ MERKEZİ (REFLEKSLOJİ, YOGA, MEDİTASYON, REİKİ, HOT STONE, HAMAM VS.) YER ALACAKTIR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA, EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK REKREATİF TESİSLER, LOKANTALAR VE KONAKLAMA TESİSLERİ YER ALABİLİR.

5. KENTSEL REKREASYON ALANLARI

- ALANIN MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ÖZEL PROJE ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI ÖZEL PROJE YAPILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYON İLE İLGİLİ TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNIK VE EĞLENCE YERLERİ VB.) YAPILACAKTIR. E=0.05'İ GEÇEMEZ, Y ENÇOK=2 KATTIR.
- KENT PARKINDA; KUŞÇULUĞA YÖNELİK BİRİMLER, AÇIK HAVA SERGİ VE TİYATRO AMFİLERİ, AÇIK HAVA SİNEMASI, FESTİVAL ALANI, AÇIK SPOR ALANLARI, ATÇILIK-BİNİCİLİK MERKEZİ, PİKNIK ALANLARI, OTURMA YERLERİ VE TERASLAR, TAKILABİLİR SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN ÇAY BAHÇELERİ, ACİL YARDIM, PTT VE SERVİS HİZMETLERİ İÇİN TESİSLER, TUVALET ÜNİTELERİ, OTOPARKLAR, İLE SERVİS YOLLARI, YÜRÜYÜŞ-BİSİKLET PARKURLARI, PATEN ALANI GİBİ DİNLENME, EĞLENME, SPOR VE KÜLTÜREL AKTİVİTELERE YÖNELİK BİRİMLER YER ALACAKTIR. FONKSİYONLAR ARASI İLİŞKİLER SİSTEMİ KURGUSUNUN SAĞLANMASI İÇİN KAMU ELİYLE YAPILACAK SOSYAL DONATILARDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KENT PARKI DIŞINDA KALAN PARK VE DİNLENME ALANLARI; PARKLAR, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI, GEZİ VE DİNLENME ALANLARI, MANZARA PARKLARI-SEYİR TERASLARI, AÇIK SPOR ALANLARI VB. OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA EKOLOJİK ETÜTLER YAPILARAK MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- EKOLOJİK ÇİFTLİK; EKOLOJİK TARIMIN NASIL YAPILDIĞININ ÜRETİCİYE ÖĞRETİLMESİNİN MERKEZİ,EKOLOJİK MİMARİ TASARIM, EĞİTİM VE UYGULAMALARI, ATIKLARIN ÇEVREYE ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE DOĞAYA GERİ KAZANDIRILMASI VE EĞİTİMİ, ORGANİK TARIM VE HAYVANCILIK UYGULAMALARININ TANITILDIĞI VE UYGULANDIĞI BİR YAŞAM MERKEZİ OLABİLECEKTİR. BU AMACA HİZMET EDEN ATÖLYELER, FESTİVAL VE SERGİ ALANLARI, TARIM ALANLARI, DEPO ALANLARI, KONAKLAMA BİRİMLERİ VE AĞILLAR YAPILABİLİR. E=0.05'İ GEÇEMEZ, Y ENÇOK=2 KATTIR.

Ebru KAHRAMAN

Şehir Plancısı

Bülent ÇEKİLMEZ

Şehir Plancısı