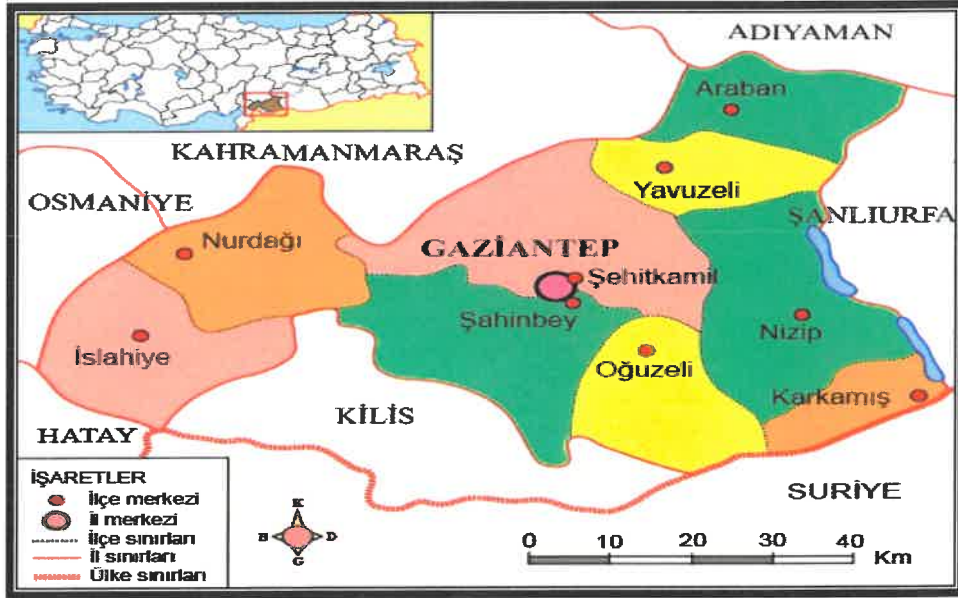


**GENEYİK I. VE II. ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE
ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI DÜZENLENMESİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

GAZİANTEP İLİNİN TÜRKİYE İÇİNDEKİ KONUMU

Güneydoğu Anadolu Bölgesi sınırları içerisinde 36 derece 28 dakika ve 38 derece 01 dakika doğu boylamları ile 36 derece 38 dakika ve 37 derece 32 dakika kuzey enlemleri arasında yer alan Gaziantep ili, doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis ile komşusudur. Şahinbey, Şehitkamil, Oğuzeli, Nizip, İslahiye, Nurdağı, Araban, Yavuzeli ve Karkamış olmak üzere toplam 9 ilçeye sahip il, 6870,83 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.



Şekil_1: Gaziantep ili konumu ve idari sınırları

ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Gaziantep, tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı yüzyıllar boyu önemli bir ulaşım ve ticaret odağı olmuştur.

Gaziantep geçmişten gelen ulaşım odağı olma rolünü günümüzde de sürdürmektedir. Hem demiryolu hem karayolu bağlantılarıyla güneyden Akdeniz'e, batıya ve kuzeye giden yolların kavşak noktasında bulunmaktadır. Kent sınırları içinden geçen E-90 ve D-400 karayolları bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır. Avrupa Otoyolu'nun devamı niteliğindeki E-90 Otoyolu, Asya ve Afrika'ya geçişi sağlamaktadır.

Gaziantep son yıllarda hava taşımacılığı açısından da gelişme kaydetmiştir. Kent merkezinin 20 km. güneyinde bulunan Gaziantep Havaalanı'ndan günlük olarak İstanbul ve Ankara'ya tarifeli uçak seferleri yapılmaktadır. Haftanın belirli günleri de diğer illere uçuş düzenlenmektedir. Ayrıca yurt dışından geliş ve gidişlerde de gümrükleme işlemleri direkt olarak yapılmaktadır.

40

Ş

Planlama alanı; Gaziantep'in güneyinde, Şahinbey ilçesi sınırları içerisinde, Geneyik Mahalle merkezinin güney ve güneybatısında yer almaktadır.



Şekil_2: Planlama alanının konumu.

Kentimizde yaşanan konut sorununa çözüm üretmek, planlı, düzenli ve altyapılı modern kentsel mekanlar oluşturmak amacıyla yapılan çalışmalardan biri Güneyşehir konut projesidir. Güneyşehir konut projesinde yapılaşma ve uygulamayı hızlandırmak ve bölgeyi cazibe merkezi haline dönüştürmek amacıyla bölge içindeki kentsel kullanım alanlarının da yapılaşma ve uygulamalarının hızlandırılması gerekmektedir. Bu nedenle Güneyşehir konut projesi içerisinde yer alan Büyükşehir Belediyesi Geneyik I. ve II. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan Sınırları ve yakın çevresi içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında mahkeme kararı sonucunda plansız kalan alanlar ve yakın çevresinde, mahkeme kararındaki gerekçeler doğrultusunda, yapılaşma katsayılarında ve donatı dengesinde herhangi bir değişiklik yapılmadan Konut, Sosyal Donatı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ile İmar Yollarının yeniden düzenlenmesi şeklinde uygulama imar planı değişikliği ve söz konusu Güneyşehir planlama bölgesinin tamamında plan notları düzenlemesi hazırlanmıştır.

Handwritten signatures in blue ink, likely representing the official approval or signature of the planning authority.



Şekil_3: Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı



Şekil_4: Öneri 1/1000 uygulama imar planı

10

Ş

GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; plan raporu, plan lejandı ve plan notları ile beraber bir bütündür.
- Plan sınırları içinde kalan tüm alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılması zorunludur. İmar Uygulaması tamamlanmadan yapılaşmaya geçilemez.
- Uygulama plan genelinde ya da Belediye tarafından belirlenecek etaplar halinde yapılabilir.
- 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yollar, yeşil alanlar, otoparklar, dini tesis alanları, belediye ve resmi kurum alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı, iskân izni verilemez.
- Bu plan kapsamında; Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği ve Karayolu Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Ticari alanlarda, açık ve kapalı kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (yol, yeşil alan, kentsel ve sosyal altyapı alanları vb.), proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Planda jeolojik açıdan önlem gerektiren alan olarak tanımlanan bölgelerde, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlere belirtilen hususlara uyulması ve gerekli tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nda, plan raporunda, plan lejantında ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Gaziantep Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

- Minimum parsel büyüklüğü 5000m²'dir.
- Konut alanlarında 35 metre ve üzeri en kesitli yollarda yalnızca yola cepheli blokların zemin katlarında gününbirlik ticarete yönelik dumansız koku, is ve atık bırakmayan ticaret alanları isteğe bağlı olarak yapılabilir, bu ticaret alanları toplam inşaat alanına dâhildir.
- Konut alanlarında oluşan bodrum katlar, hiçbir koşulda iskan edilemez, mesken olarak kullanılamaz.
- Konut adalarında ön bahçe mesafeleri, plan üzerinde gösterilen mesafelerden az olamaz.
- Tek sıralı parsel düzeni öngörölmüş konut adaları ile uygulama aşamasında tek sıra yapılaşmaya gidilen parsellerde planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu tür parsellerde arka bahçe mesafesi (h/2) aranmaz.
- Ada ölçeğindeki yapılaşmalarda %20 emsal artışı uygulanmaz.
- Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)

- a) Minimum parsel büyüklüğü 3000m²'dir.
- b) Planlama Alanındaki Ticaret+konut (TİCK) Kullanımı Alanlarında Zemin Katlar Ticaret Olarak Kullanılacak Olup Zemin Katlardaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Komşu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır. Zemin Üstü Katlar Ticaret veya Konut Olarak Kullanılabilir.
- c) Planlama Alanındaki Ticaret Alanlarında Planda Gösterilen Çekme Mesafeleri Dışında Komşu Parsel Sınırında Yan Bahçe Mesafe Şartı Aranmayacaktır.

3- YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ

3.1.Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent silueti için önemli bir konumda bulunan planlama alanında kent silüetine peyzaj etmenler kazandırmak amacıyla müşterek alan/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 cephe veya cephelerinde yer alan müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
- ii. Çatı Terası/Bahçesi: Son kat tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.
- iii. Zemin Kat Terası/Bahçesi: Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla 0,5 m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek alan/bağımsız bölümlere bağlı kullanılabilen alanlardır.

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

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

3.4.Yeşil Balkonlar; bağımsız bölümlere bağlı olarak veya müşterek alanlar olarak ya da her ikisi beraber kat planlarında çözümlenebilir.

3.5.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, kat brüt alanının %12'sinden az ve %20'sinden fazla olamaz (Müşterek zemin kat ve çatı katı dahil değildir).

3.6.Yeşil Balkonlar, bağımsız bölüme ait yapılması durumunda en az 2,5 metre genişliğinde ve minimum 12 m² büyüklüğünde olacaktır. Müşterek alan olarak yapılması durumunda en az 4 metre genişliğinde ve minimum 30 m² büyüklüğünde olacaktır.

3.7.Yeşil Balkon kullanımlı konut alanlarında emsal alanı % 20 artırılabilir. Kazanılan bu emsal alan yeşil balkon alanı olarak kullanılması zorunludur.

3.8.Yeşil Balkonların cepheleri cam, pvc, çelik vb. malzemeler ile kapatılamaz. Yeşil Balkonların üstü açık olması durumunda pergole (gölgelik) yapılabilir.

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

3.10.Bina silüeti ve kullanılacak cephe malzemesi, bitkilendirme ile beraber düşünülecektir. Bitkilendirme saksı vb.leri içerisinde ya da drenaj levhası kullanılması şartı ile 50 cm' e kadar toprak dolgu kullanılarak peyzaj çözümleri ile kat zemininden ayrıştırılarak yerleştirilecektir.

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

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

4.TİCARET ALANLARI (T2)

a) E=1.00 Yençok=9.50m

b) Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE HİZMET ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

6.EĞİTİM TESİSLERİ (ÖZEL, MESLEK, LİSE, ORTAÖĞRETİM, İLKÖĞRETİM)

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

7.DİNİ TESİS ALANI

a) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

8.HASTANE ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

9.SAĞLIK TESİS ALANI

a) E=1.00 Yençok= 5 kat

b) Bu alanlardaki uygulama, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

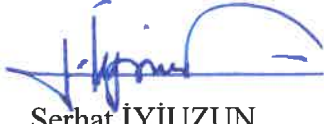
10.REKREASYON ALANLARI

a) Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali (0.05)'i, yapı

yüksekliği 2 kat 6.50 m.yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

b) Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi uygun görüşü alınacaktır.

c) Mevcut ağaçlar korunacaktır.



Serhat İYİUZUN
Şehir Plancısı



Bülent ÇEKİLMEZ
Şehir Plancısı