ŞAHİNBEY İLÇESİ KIZILHİSAR VE BAĞLARBAŞI MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- İMAR UYGULAMASI YAPILIP PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, İBADET ALANLARI VE KARAKOL ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI, İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 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.
- EKOLOJİK KENT UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARIN DIŞ CEPHE RENGİ AÇIK RENK SEÇİLECEK OLUP, UYGULAMADAN ÖNCE İDARENİN ONAYINA SUNULACAKTIR.
- TİCARET VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA İÇ VE DIŞ MEKANLARDA PROJELENDİRME VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 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.
- YERLEŞİM ALANLARINDA; YAPILAŞMAYA YÖNELİK EKOLOJİK TASARIM REHBERİNDE TANIMLANAN ENERJİ VERİMLİLİĞİ, UYGULAMALARI İLE TASARIM REHBERİNİN TANIMLADIĞI KOŞULLARDA YAPI VE ÇEVRE ÜRETEN, PROJELENDİREN PARSEL/ADALARDA; BU PROJELERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMASI KAYDIYLA İNŞAAT EMSALİNİN (MAKSİMUM) %0.30'U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.
- 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.
- PLANLAMA ALANI SINIRI İÇİNDE KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TASARRUFUNDA KALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 2 M.YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE 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.
- 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 KISMEN VEYA TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALAN KATLAR HARİÇ DİĞER KATLARIN TOPLAM ALANLARI, MANZARA PARKLARI-SEYİR YÜKSEKLİĞİNİN ÜÇE BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 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.

- BİNA GİRİŞİNDE 6 AYRI AYRIŞTIRMA ÜRÜNÜ (CAM, METAL, PLASTİK, KAĞIT, EVSEL ATIK VE PİL) BULUNACAKTIR. BU ÜRÜNLER AYRIŞTIRILACAK MALZEMEYE GÖRE SEÇİLECEKTİR.
- BİNALARIN ÇATILARINDAKİ YAĞMUR SULARI VARSA YAĞMUR SUYU HATTINA BAĞLANACAK; YAĞMUR SUYU HATTI YOKSA YÜZEYSEL AKIŞINA BIRAKILACAKTIR.
- 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.
- 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.
- BİNA TABAN ALANI ÇIKTIKTAN SONRA GERİYE KALAN İNŞAAT ARAZİSİNİN MİNİMUM %30' UNUN TABİ ZEMİN OLARAK KORUNACAK, HERHANGİ BİR SERT ZEMİN İLE KAPLANMAYACAKTIR.
- BU PLAN REVİZYONUNDAN ÖNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ OLAN TAŞINMAZLARIN SAHİP OLDUKLARI MÜKTESEP HAKLAR KORUNACAKTIR.
- OTOPARK KAPASİTESİNİN %5'İ ORANINDA YAKIT VERİMLİ ARAÇLAR İÇİN ZEMİNİ FARKLI RENKLİ ÖZEL OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR.
- DIŞ AYDINLATMADA KULLANILACAK ARMATÜRLER 'FULL-CUTOFF' OLACAK VE DIŞ AYDINLATMA GÜN IŞIĞINA GÖRE AYARLANACAKTIR.
- GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE İSTENİLEN AĞAÇ SAYISINA EK OLARAK HER BİR MESKEN İÇİN 1 ADET MEYVE AĞACI DİKİLECEKTİR.
- '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.
- 25-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN 1 ADET 3000-3750 LT KAPASİTELİ YER ÜSTÜ ÇÖP KONTEYNERİ ALMASI VE KENDİ PARSELLERİ İÇERİSİNDE MUHAFAZA ALANI YAPMASI ZORUNLUDUR.
- 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.
- 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.'
- "Ö" İŞARETLİ ALANLARDA DOLGU TOPRAĞI KALDIRILARAK TABİİ ZEMİN AÇIĞA ÇIKARILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK VEYA BLOK NİZAM ŞEKLİNDE OLABİLİR.
- PLANLAMA GENELİNDE PLAN ÜZERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEYEN 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.
- MANİA ALANI NOTASYONLU ADALARDA VERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN KULLANILAMAZ.
- 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.
- BELİRTİLMEYEN 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 SİLUETİ İÇİN ÖNEMLİ BİR KONUMDA BULUNAN PLANLAMA ALANINDA KENT SİLUETİNE 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 HARİÇ) 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 M²'DİR) 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 SİLUETİNİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE BALKONLARIN CEPHELERİNDE BULUNDURULACAKTIR.

j). BİNA SİLUETİ 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 EMSALİN %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' YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5' DİN 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, KERPİÇ 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;

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

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.)
- EKOLOJİK TEŞVİK SİSTEMİ İLE ELDE EDİLEN EKSTRA İNŞAAT HAKKI KONUT SAYISINI ARTTIRMAZ.

1.C DİĞER KONUT ALANLARINDA;

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

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

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.)
- EKOLOJİK TEŞVİK SİSTEMİ İLE ELDE EDİLEN EKSTRA İNŞAAT HAKKI KONUT SAYISINI ARTTIRMAZ.

2. KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN Y ENÇOK DEĞERLERİ UYGULANACAKTIR.
- KONUT + TİCARET (TİCK) 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;

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

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.)
- EKOLOJİK TEŞVİK SİSTEMİ İLE ELDE EDİLEN EKSTRA İNŞAAT HAKKI BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINI ARTTIRMAZ.

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 OTOPARKLAR, 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 TOPOGRAFİK 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, PİKNİK 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, PİKNİK 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 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 AMAÇA 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.