

T.C
GAZİANTEP
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI

KARAR NO : 178
KARAR TARİHİ : 17.05.2024

2024 Yılı Mayıs ayı dönem toplantısının 2.birleşimi Meclis 1. Başkan Vekili Halil UĞUR Başkanlığında toplanmıştır.

MECLİS ÜYELERİ

M.İhsan TAHMAZOĞLU (Bulunmadı), Umut YILMAZ, Ali DOĞAN, Kemal VURAL, Mehmet KAYA, Mehmet YILDIRIR, Bekir ÖZTEKİN, Mehmet ÖZDEMİR (Bulunmadı), Mustafa GÜZEL, Cuma GÜZEL, Osman TOPRAK, Sait ŞAHİN, Halil UĞUR, Mustafa DURMUŞ, Abdulkadir SÖKÜCÜ, Cuma KAYMAKÇI, Yılmaz GÜLER, Hasan ŞENCAN, Nizamettin ÖZSEVEN, Ersin ATAR, Mehmet SUCU, Ural YILDIRIM, Uğur ACIOĞLU, M.Murat ÖZGÜLER, Ertuğrul TEYMUR, Hakan ASLANSOY, İ.Halil ARSLAN, Fadime SAYIN, Yakup ASLAN, Tanju BAYANDIRLI(Bulunmadı), Ahmet KILIÇ, Salih UYGUR, Mehmet Erim ARIKAN(Bulunmadı), Mehmet OKUTAN, Mehmet HAMZAOĞLU, Ali GÖL, Mehmet BAŞTEMUR, Yusuf BÜLBÜL, Mehmet GÜZEL, Mehmet ÖZÇELİK, Kenan ÜZÜMCÜ, M. Salim UĞUR, Celalettin TERLEMEZ, Mehmet ATEŞ, Abbas ÇOSKUN, Mehmet AÇIKGÖZ, Orhan YILMAZ, Mahmut IŞIK, Mehmet ÇELİK, Atilla SARIKAYA, Sadin KELEK, Talip YILMAZ.

Gündemin 57. maddesini teşkil eden; Deprem sonrası orta ve üzeri hasarlı olarak tespit edilmiş yapıların yeniden yapılaşma kriterlerinin belirlenmesi ile Binalarda uyulması gereken kuralların revizyonuna ait İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporları ile diğer ekleri Büyükşehir Belediye Meclisinin 2024 yılı Mayıs ayı dönem toplantısının 17.05.2024 günlü 2. birleşiminde müzakere edildi.

Yapılan müzakerelerden sonra; (A) İlimiz Şahinbey, Şehitkâmil, Oğuzeli, Nizip, Yavuzeli, Araban ve Karkamış ilçelerinde 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerle orta ve üzeri hasarlı yapıların yerinde yeniden yapılaşmasında aşağıdaki hususlar göz önünde bulundurulacak yeniden ruhsatlandırılacaktır.

1. Parsellerde konsol yapılmaması şartıyla, Taban Alan Kat Sayısı (TAKS) 0.45'e kadar uygulanır.
2. Konut ve Ticaret+Konut parsellerinde, "Yeşil Balkon Kullanımı" uygulanır.
 - a) Yeşil balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut alanlarında Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konsepti; konut alanlarında yeşil alan kullanımını artırmak ve kent silüetine 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 çözümler, 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 yapılır.
- 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 silüetini oluşturacak şekilde balkonların cephelerinde bulundurulacaktır.
- j) Bina silüeti 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 uyulması zorunludur.
3. Blok boyu ve blok derinliğinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
4. İmar planında konut alanına denk gelen binalarda; yapı ruhsatında ticari üniteler verilmiş ise bu hak aynen korunacaktır. Ticaretlerin kat yüksekliği 4mt'yi geçmeyecek ve asma kat yapılmayacaktır. Binanın zemin katında Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin Konut Alanı başlığı altındaki 1. ve 2. alt bentlerinde yer alan konut dışı hizmetler verilebilir.
5. Güncel otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan yönetmelik hükümleri ve Gaziantep Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
7. Genel plan notlarına yukarıda eklenen plan notları imar barışından faydalanan binalarda uygulanmaz.
- B) Binalarda uyulması gereken kurallarla ilgili alınan Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih ve 227 nolu meclis kararının revize edilerek 3., 7c, 19. Maddelerinin iptal edilmiş ve 7a., 15, 15a, 16, 20, 30 ve 31. Maddeleri değiştirilmiştir.
- 7a. Konut, Ticaret ve Ticaret + Konut parsellerde zemin katların kat yüksekliği ile normal katlar arasındaki yükseklik farkı $\pm 100\text{cm}$ ile sınırlandırılacaktır. Ayrıca Ticaret + Konut parsellerde asma kat yapılamadığı için, 1.katın ticaret olarak yapılması durumunda 1.katın kat yüksekliği normal katlar arasındaki yükseklik farkı $\pm 100\text{ cm}$ ile sınırlandırılacaktır.

15. Bina yüksekliği 13,50 m'yi aşan (subasman kotu dahil) tüm betonarme yapılarda (Prefabrik, Çelik ve özellik arz eden yapılar hariç) bodrum kat veya statik hesaplamalar doğrutusunda sert zemin kotuna kadar bodrum kat yerine subasman perdesi yapılarak içi doldurulmak kaydıyla yapılaşabilir. Sanayi yapılarında ilgili idaresi yetkilidir.

15a. Bodrum katın olmadığı yapılarda ve istinat duvarlarında zemin etüt raporunda sağlam zemin kotunun yüzeyde bulunduğu durumlarda temel alt kotu don derinliği seviyesine (60 cm) kadar gömülecektir. Subasman duvarları betonarme perde olacaktır.

16. Betonarme yapıların bodrum katlarında, rijit şartını sağlamak koşulu ile tek cephede yapılan otopark girişleri ve yangın kaçışları hariç toprakla temas eden dış duvarların betonarme yapılması zorunludur. Dilatasyonla ayrılmış binalarda; toprakla temas eden dış duvarların betonarme yapılması zorunlu olup diğer kısımlar için güncel deprem yönetmeliğindeki hususlara göre tasarım yapılacaktır.

20. Betonarme yapılarda, tek yöne hizmet ederek çalışan asansörlerin çevresinde 3 tarafı perde olacak şekilde uygulama yapılması zorunludur. (Karma konstrüksiyonlu binaların statik çözümlerinin birbirinden ayrı hesaplanarak onaylanmasında ilgili idare yetkilidir.)

30. Ön izin mimari proje aşamasında istinat duvar tasarlanırken zemin etüt raporu sonucunda belirtilen sağlam zemin kotuna göre temel üst kotu belirlenecektir. İstinat duvarlarında kademe yapılması şartı aranmadan gerekli statik hesaplamalar doğrutusunda tek parça 5 mt yüksekliğinde yapılmasına izin verilir. Ayrıca, yine konut kullanımlı tek bağımsız bölümlü villa ya da villa sitelerinde plankote ve kırmızı kot aynı kotta ise güvenlik sebebiyle istinat duvarı yüksekliği 3 metreye kadar arttırılmasına ve bahçe kotlarının da bu maddeye göre düzenlenmesinde ilgili idare yetkilidir.

31. Ticari konut ve konut parsellerinde konut bloklarının altında yer alan ticarilerde asma kat yapılmasına müsaade edilmez. Ticari konut parsellerde ticari katlar birden fazla kat olarak yapılabilir.

Orta ve üzeri hasarlı yapıların yerinde yeniden yapılaşması ve Binalarda Uyulması Gereken Kurallar ile ilgili değişikliklerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.maddesinin (b) fıkrası gereğince kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Mustafa DURMUŞ
Divan Katibi



Mehmet OKUTAN
Divan Katibi



Halil UÇUR
Meclis 1. Başkan Vekili

