

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KIZILHİSAR-SERİNCE TOPLU KONUT ALANI
PLAN NOTU UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM

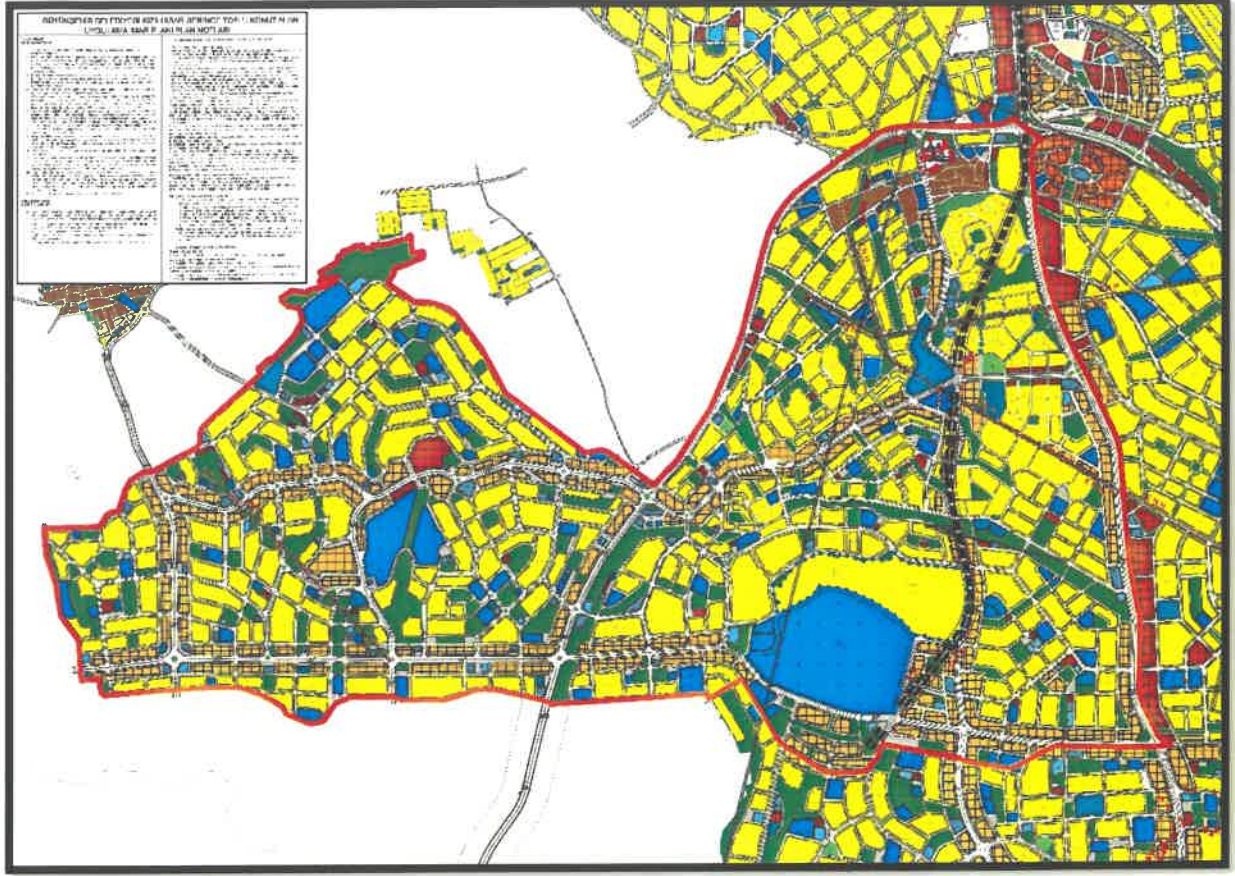
Planlama alanı Gaziantep'in güneybatısında Őahinbey İlçesi sınırları içerisinde bulunmaktadırdır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

YÜRÜRLÜKTE OLAN PLANDAKİ DURUMU

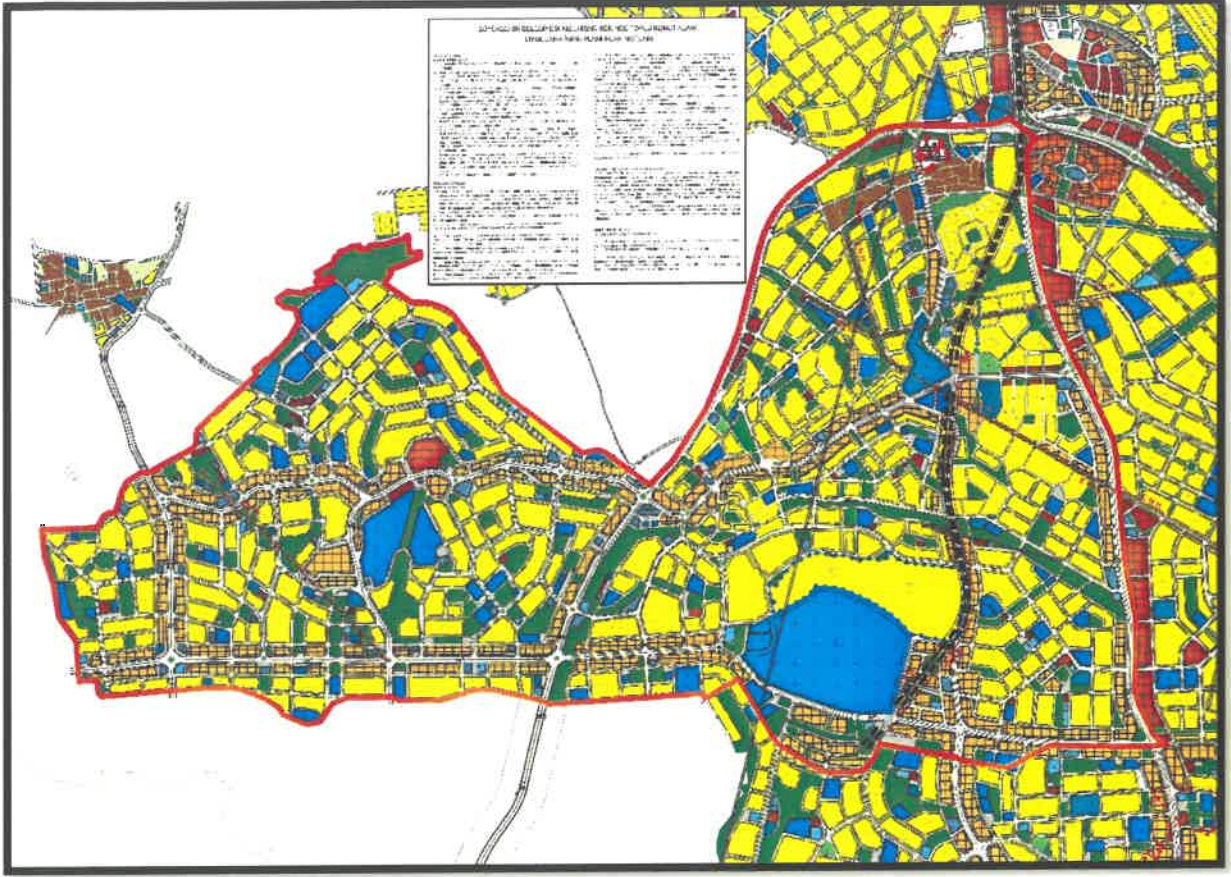
Planlama alanı yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında geliŐme konut alanları, kentsel çalışma, sosyal altyapı ve açık ve yeşil alan olarak görülmektedir.



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

PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediyesi Kızılhisar - Serince Toplu Konut Alanı bütününde imar mevzuatı çerçevesinde ruhsata konu projeler incelenirken ilgili mevzuatlarla incelenmesi zorunlu olan hükümler plan notlarında mükerrerlik oluşturmaması adına plan notlarından çıkarılması, bölgenin yapılaşma modellerinin önünü açmak için hükümler getirilmesi amacıyla uygulama imar planı plan notları değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Raporu, Plan Hükümleri ile beraber bir bütündür.
- 2- İmar Planında yürürlükteki otopark mevzuatında belirtilen otopark ihtiyacından az olmamak koşulu ile konut kullanımlı alanlardaki her bağımsız konut birimi için (geleneksel yapı nizamında projelendirilmiş AV-2, B-2 vb. yapı adaları hariç) en az bir adet olmak üzere otopark yeri ayrılır.
- 3- Emsal= 1.50 Yençok=8 Kat yapılaşma koşullu konut ve ticaret+konut(TİCK) kullanımı alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²' dir.
- 4- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2020 tarih E.26130 sayılı yazısına istinaden; Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 03.02.2012 tarih 1397 sayılı yazısına istinaden 27.01.2006 tarihli Gaziantep Havaalanı Mania kriterleri geçerlidir.
- 5- 4 kat'ın altındaki Ayrık Nizam Konut Alanlarında TAKS:0.40'a kadar artırılabilir. Bu alanlarda yönetmelikler ve plan notları ile kazanılmış haklar korunacaktır.
- 6- İmar Planında birden fazla yola cepheli parsellerde ön cephe şartı plan ile belirtilmemiş ise ön cephelerin belirlenmesine ilgili idare yetkilidir.
- 7- İmar Planı, plan notları, ada teşekkülü ve mevzuat hükümleri ile yükseklik sınırlaması belirlenmemiş Kreş Alanları için 3 Kat, Özel Eğitim Tesis Alanları için 5 Kat, Özel Sağlık Tesis Alanları için 6 Kat, Yurt Alanları için 8 Kat, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve Kentsel Servis Alanları için 3 Kat olarak bina yüksekliği belirlenmiştir. Resmi kullanım alanları ve yüksek öğretim kurumları, ilgili belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.
- 8- Kamu ve/veya özel mülkiyetteki tüm sosyal altyapı alanları, Belediye Hizmet, Resmi Kurum, İdari Hizmet Alanlarında yapı nizam şartı aranmaz. Mülkiyeti belediyeye ait alanlarda ise imar planı,

- plan notları ile TAKS ve KAKS oranı belirlenmemiş ise bu alanlardaki TAKS oranını belirlemeye idare yetkili olup, belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre ruhsat verilebilir.
- 9- Belirtilmeyen hususlarda ilgili imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER KONUT ALANLARI

- 10- Konut alanlarında parselde yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; (bağımsız bölüm sayısı= parsel alanı x emsal / 70) formülüyle belirlenen sayıyı aşamaz. Elde edilen sayının 0.5 ve üzeri değerde olanlar bir üst tam sayıya, 0.5'den küçük olanlar ise bir alt tam sayıya yürütülür. Binalarda konut kullanımlı bağımsız bölümlerin daire brüt alanı 70 m^2 ' den az olamaz. Bu madde ile belirtilen uygulama hükümleri mevzuatındaki ölçü ve alanlardan az olmamak üzere;
- a-) Kamu ve kamu kuruluşları tarafından yapılan projelerde.
b-) Bir veya birkaç ailenin oturmasına mahsus geleneksel yapı nizamında projelendirilmiş AV-2, B-2 vb. yapı adalarında,
c-) Plan ve plan notlarıyla özel uygulama hükümleri getirilen yapı adalarında uygulanmaz.

11- YEŞİL BALKON KULLANIMLI KONUT ALANLARI KONSEPTİ

- a) 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. (Zemin katta yapılan zemin kat teras ve/veya bahçesi için aşağıdaki hususlar uygulanacaktır.)
- b) Yeşil Balkon kullanımlı konut alanları konseptini oluşturmak için teraslı mimari çözümlene, 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 m^2 büyüklüğünde olacaktır. Kapıcı daireleri için 10 m^2 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 hükümlerine uyulacaktır.

- 12- Planlama alanındaki ticaret+konut (TİCK) kullanımlı alanlarda net emsal alanının %80'ine kadar

12- konut kullanımı yapılabilecektir.

TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARI

13- T1 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; ilgili imar yönetmeliğinde ticaret alan kullanımı için belirtilen fonksiyonlar (rezidans/yüksek nitelikli konutlar hariç) yapılabilecektir. T2 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; ilgili imar yönetmeliğinin de ticaret alan kullanımı için belirtilen fonksiyonlar (rezidans/yüksek nitelikli konutlar, alışveriş merkezleri hariç) yapılabilecektir. T3 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; Gıda satışı yapılabilecek ek dükkanlar, lokanta, fırın, bakkal, market, kasap, manav, kahvehane, berber, terzi, kuru temizleyici, kırtasiye vb. gibi günlük ticari fonksiyonların yapılabilecektir. Gerekli görülmesi halinde T1, T2 ve T3 Rumuzlu Ticaret Alanlarında; ilgili kamu kurumları tarafından Sosyal Tesis kullanımları yapılabilir.

14- Planlama alanındaki ticaret+ konut (TİCK) kullanımı alanlarında zemin katlar 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.

ÖZEL PROJE ALANI

15-ÖZEL PROJE ALANI KAPSAMINDA ;

- a. Konut, ticaret, alışveriş merkezi (avm), otel, özel sosyal kültürel tesis, açık- kapalı spor alanı, sağlık tesis alanı ve ilgili kullanımlar yer alabilir.
- b. Emsal değerini aşmamak şartıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- c. Ticaret ihtiyacının karşılanması amacıyla emsal (kaks) değeri içerisinde zemin katlarda veya bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yer alabilir.
- a. Parselden yapı çekme mesafesi 5,00 m dir. yüksek binalarda iki bina arası h/3 şartı aranacak olup, diğer binalarda iki bina arası mesafe 5,00 m olacaktır.

Seda GÜLEÇ
İmar Şube Müdürü

Bülent ÇEKİLMEZ
Kent Planlama Şube Müdürü