GAZİANTEP İLİ, NURDAĞI İLÇESİ,KIRKPINAR MAHALLESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN GÖSTERİMLERİ

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- ÖA-2.1 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR(ÖA-2.1)
- ÖA-2.2 — ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE KAYA DÜŞMESİ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR(ÖA-2.2)
- UA — UYGUN ALANLAR (UA)

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- A=2 — AYRIK DÜZEN
- 5 — TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)
- 3 — KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/EMSAL)
- 2 — KAT ADEDİ
- E=... — EMSAL
- Yençok=... m — BİNA YÜKSEKLİĞİ
- 0.20 — ÖN BAHÇE MESAFESİ
- 0.40 — YAN BAHÇE MESAFESİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET-KONUT ALANI
- RESMİ KURUM ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESISLERI ALANLARI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESIS ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- PASİF YEŞİL ALAN
- ÇOCUK BAHÇESİ
- AÇIK SPOR ALANI
- MEZARLIK ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

AMAÇ:

1/5000 ölçekli nazım imar planı amaç, hedef ve stratejileri doğrultusunda yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak

KAPSAM:

Bu plan nazım imar planı esaslarına göre çizilmiş olup, çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılarıyla göstermektedir.

1.BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri, imar planına jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve kurum görüşleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, planlı alanlar imar yönetmeliği, mekânsal planlar yapım yönetmeliği başta olmak üzere ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
2. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 27.11.2025 tarihinde onaylanan Kırkpınar mahallesinde 37,71 hektar alanda yapılan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır.
3. Plan üzerinde gösterilen fonksiyonlarda hangi yapılaşmaların yer alacağı hususunda, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 1. Bölümünde yer alan tanımlar bağlığında belirtilen hükümler uygulanacaktır.
4. Bu plan ve plan hükümlerine göre verilecek ruhsata esas imar durum belgeleri; plan, plan hükümleri, planlı alanlar imar yönetmeliği, ilgili diğer mevzuat hükümleri, imar planına jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve bu plan hükümlerinin ekinde verilen imar planına esas kurum görüşlerinde belirtilen hususlar birlikte değerlendirilerek düzenlenir.
5. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu parsel bazında bina ve bina türü yapılar için zemin etüdü imar parsellerinin cephe alacağı yönü göstermektedir.
6. Taban alanı ve emsal hesabı net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
10. Bu plan ve plan hükümlerinin uygulanması sırasında aşağıda belirtilen mevzuat hükümleri ile konunun gerektirdiği yürürlükte olan ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.
    - 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Diğer İmar Mevzuatı
    - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
    - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
    - 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve İlgili Diğer Mevzuatı
    - 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ilgili diğer mevzuatı
    - 4342 sayılı "Mera Kanunu" ilgili diğer mevzuatı,
    - 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle Almacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ilgili diğer mevzuatı
    - 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ilgili diğer mevzuatı
    - "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri,
    - "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri
    - "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümleri,
    - "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri
    - 5378 sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve ilgili mevzuat hükümleri,
    - "Otopark Yönetmeliği" hükümleri,

2. BÖLÜM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

11. Bahçe Mesafeleri
    - **11.1** Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri ile ön bahçe ve yan bahçe mesafelerine uyulacaktır.
    - **11.2** Plan üzerinde gösterilmeyen bahçe mesafelerinin uygulanmasında yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmayacaktır.
12. İmar Uygulamaları
    - **12.1** Bu plan kapsamında yer alan tüm alanlarda; ilgili mevzuatlarda tanınan istisnalar hariç, 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde hükümlerine uygun olarak imar uygulaması yapılması zorunludur. Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp Belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsele yapı ruhsatı verilemez.
    - **12.2** Bu plana uygun olarak yapılacak tüm imar uygulaması, ifraz, tevhit yola terk ve cins değişikliği vs. Uygulamalarda yürürlükteki "planlı alanlar imar yönetmeliğinin üçüncü bölüm arsalara ilişkin hükümler-ifraz ve tevhit madde 7.' hükümlerine uyulacaktır.
    - **12.3** Plan üzerinde veya plan hükümlerinde aksi belirtilmediği takdirde yapılacak parselasyon planlarında yürürlükteki "planlı alanlar imar yönetmeliği" üçüncü bölüm arsalara ilişkin hükümler-parsel büyüklükleri madde 6. hükümlerine uyulur.
13. Kat Adetleri/Yükseklikleri
    - **13.1** Yapılara ilişkin kat adetleri ve yüksekllikleri planda belirlenmiştir.
    - **13.2** Yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre, ibadet tesisleri vb. Kullanımlar için kat yüksekliklerı teknolojilerinin gerektirdiği yüksekliklte yapı yapılabilir.
14. Binalarda Kotlandırma

Binalara kot verilmesi hususunda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Bölüm-Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esatlar" başlığındaki hükümlere uyulur.

15. Ö.A.2.2 sınırları içerinde yapılacak olan inşaatlarda:
    - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş ıksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
    - Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalıve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
    - İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş ıksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
    - Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
    - İnceleme alanında, yapılaşma öncesi tüm yamaç; boyunca yamacın stabilitesi göz önünde tutularak özellikle temel altı ve çevre drenaj sistemi, kademeli terazilama ve terazilama sonucu oluşacak yarmalar içinde istinat duvarı, kademeli istinat duvarı, kazık, mini kazık, ankraj vb. Gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir
16. Kazı Dolgu İşlemleri
    - **16.1** İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabi zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.
    - **16.2** Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde kanunu ilgili hükümlerine göre cezai işlem yapılır.

3. BÖLÜM ÖZEL HÜKÜMLER

17. Plan üzerinde verilen tüm fonksiyonlarda hangi yapıların yapılacağı hususunda planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
18. Plan sınırları içinde inşa edilecek yapılarda su basman kotu 0,50 metredir. Ancak meskün alandaki ada/parsellerde yerleşik dokuyu korumak amacıyla su basman kotunu; imar adasının/parselinin yüz aldığı sokak veya caddede oluşmuş yapıların su basman kotuna göre belirlemeye belediyesi yetkilidir.
19. Mevcut Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı

Konut alanları düşük yoğunluklu bağ bahçe nitelikli konut alanları ve düşük yoğunluklu gelişme konut alanlarıdır. Bu alanlarda yapılaşma şartları ayrık nizam 2 katlı olup taksi:0.20 kaks:0.40'dır.
Meskün ve gelişme konut alanlarında, tabandaki kullanım (TAKS) % 20'i aşamaz. Konut alanlarında tarımsal üretimi korumak amaçlı yapılar (ahır, samanlık, depo vb.) yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar da emsale dahildir.

Çekme ve bahçe mesafelerine uymak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

20. Ticaret Alanları:

Yol boyu ticaret + konut gösterilen yapı adalarında; zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında olabilir. TİCK alanlarında konut %70, ticaret %30 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.

Meskün konut alanları içerisinde küçük çaptaı ticari ihtiyacı karşılayacak işyerlerinin kullanılmasına ruhsat vermeye belediye yetkilidir.

21. Ticaret Alanları (T1)

Bu alanlarda yöresel ürünlerin sergilendiği ve satıldığı birimler, açık veya kapalı pazar alanı, terzi, bakkal, market vb. yer alabilir.
- Emsal: 0,40 Yençok=2 kat değerleri geçemez.

Bu alanlarda İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

22. Resmi Kurum Alanları:

Planda gösterilen Resmi Kurum Alanlarında Emniyet Hizmet Alanı amaçlı hizmet birimleri yer alabilir.

23. Park Alanları ve Rekreasyon Alanları

Bu alanlarda encümen kararıyla; Açık havuz/sığ havuz, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye, 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılınak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, multarlı, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etraflı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan aşağı düşlerdeki trafo, Tabi veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağlaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aynısanak kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

24. Pasif Yeşil Alan

Aktif yeşil alan niteliği taşımayan, yol, orman ve karayolu kenarında, refüj ve kavşak alanlarında, dere yatlaşma sınırı ve alanında yer alan su yüzeyi ve yeşil alanlardır. Bu alanlar bahçe (tema ve çizgek bahçesi) olarak kullanılabilir.

25. Mezarlık alanı

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren (nyanzı) bekleme, morg, gasilhane, İbadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilir.

26. Çocuk bahçeleri

Bu alanlarda, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m2'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamaz.

27. Açık Spor Alanı

Onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında tanımlanmış olan mülkiyeti kamu eline geçmiş veya özel mülkiyete konu alanlardır. Açık alan gereksinimden (hub saha, basketbol sahası, tenis kortu vb. spor tesisleri yapılması durumunda emsal=0.10, yençok=5,50 metre olmak kaydıyla, planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 14. Madde b) bendinde tanflenen açık veya kapalı otopark'lar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine yönelik tüzel üniteler de yer alabilir.

28. Ağaçlandırılacak Alanlar

Mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgesinin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ve parselin her 10 m2'sine 1 (bir) ağaç dikilerek ağaçlandırmak suretiyle; ilgili kurumca ağaçlandırılır yapılacaktır. Bu alanlar Kamuya terk edilerek ormana kazandırılacak alanlar olup, söz konusu alanlarda Kamuya hizmet edecek toplamda 250 m2 inşaat alanını geçmemek ve 6,50m. Yüksekliğten fazla olmamak kaydıyla 1 bağımsız birim yapılabilir.

29. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar Ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2024 tarih 2024537229 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde işlem tesis edilecek ve bahse konu maden ruhsatlarının Kamudan geliri kazanılmış hakları korunacaktır.

30. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları
    - **30.1** Eğitim Alanları

Bu alanlarda kamu ya da özel mülkiyete konu anaokulu (Ürcq), İlkokul, ortaokul, lise, mesleki lisesi vb. Eğitim tesisleri yer alacaktır. Bu alanları ilişkin kullanım kararları planda belirtilmiştir. Eğitim alanlarında; yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiştir.

- Anaokulu Alanı (ANA)
  Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanan Avan Projesine göre yapılacaktır. Yençok=2 Kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- İlkokul Alanı (İLK)
  Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır. Yençok= 2 kattır. Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- Ortaokul Alanı (ORT)
  Uygulama İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan Projesine göre yapılacaktır. Yençok=3 kattır. Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

    - **30.2** Sağlık, Tesis Alanları

Bu alanlarda gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, diyaneser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi; fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlar yer alabilir. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden sağlık bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

Yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiştir.

    - **30.3** İbadet Yeri

Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler de bu tesislerin kullüyesi, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, ayaz, dinlenme salonu, tarım yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, padırvan ve tuvalet gibi müşlemlerdan, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.

    - **30.4** Sosyal Tesisler

Bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı Taziye Evi fonksiyonuna hizmet vermek üzere ayrıtan kamu ait tesisler yer alabilir.

31. Ulaşım
    - **31.1** Taşıt Yolları
      Bu planda düzenlenen yollar 2918 sayılı karayolları trafik kanunu, 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili diğer yasa ve yönetmelikler gözönünde bulundurularak mahallelerin kullanımına uygun olarak kaplamaları yapılırken, öncelikle mahalle dokusunun ve geleneksel yapıların korunmasına dikkat edilecektir.
    - **31.2** Yaya Yolları
      İmar adaları arasında yer alan ve taşıt izi bulunmayan yollar yaya yolu olarak belirlenmiş olup servis yolu olarak da kullanılabilecektir.
32. Teknik Alt Yapı
    Uygulama belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
    Enerji Nakil Hattı altında kalan alanlarda "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
    Planlama Alanında Dere olarak gösterilen GASKİ'nın 73527807-045-E.2024-21528808 sayılı yazısına istinaden Kurum görüşü istenilen alan içerisinde kalan su yollarının sağında ve solunda 15 m olacak şekilde taşkın koruma bandının (Yeşil Alan) oluşturulması talebine istinaden Park, pasif yeşil alan ve rekreasyon alanı olarak belirtilen alanlarda 2/1000 Uygulama İmar Planında GASKİ' nın çalışmaları için 15 er metre genişliğinde çekme mesafesi bırakılmıştır. Bu çekme mesafeleri içerisinde GASKİ altyapı uygulaması yapabilir.

ALAN DAĞILIMI					
PLANLAMA ALANI		34 ha			
PLANLAMA NÜFUSU		325 kişi			
Alan Adı	Adet	EK-2 Tablosuna göre Asgari Birim Alanı (m²)	Planlama Alanı Birim Alanı (m²)	EK-2 Tablosuna Göre Kişi Başı Alan (m²)	Kişi Başı Alan (m²)
ANAOKULU	1	1500-3000	1777.86	0.50	5.47
İLKOKUL ALANI	1	5000-8000	4607.54	2.0	14.18
ORTAOKUL ALANI	1	6000-10000	6135.11	2.0	18.88
ÇOCUK BAHÇELERİ	4		3271.92	10.00	10.07
PARK ALANLARI	10		14039.35	10.00	43.2
MEYDAN	1		3194.81	10.00	9.83
AÇIK SPOR ALANI	1		5417.07	10.00	16.67
REKREASYON ALANI	3		4131.04	10.00	12.71
PASIF YESIL	4		939.97	-	2.89
MEZARLIK ALANI	1		1583.31	-	4.87
AGAÇLANDIRILACAK ALAN	3		15818.89	5.00	48.67
SAĞLIK TESİSİ	1	3000	3000.23	1.50	9.23
SOSYAL TESIS ALANI	1	-	978.63	0.75	3.01
CAMI ALANI	1	2500	2664.27	0.50	8.2
TİCARET ALANI	3	-	1325.92	-	4.08
YERLEŞİK KONUT ALANI	40	-	96070.98	-	295.6
KENTSEL GELISME ALANI	27	-	73501.48	-	226.16
TEKNIK ALTYAPI ALANI	3	-	891.53	1.00	2.74
YOL			104839.14		