Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2024 tarih ve .... sayı ile onaylanan Meclis karar eki plandır. 2024-08/09-9-13

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı

Fırat GÖRGEL
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı

Plan İşlem Numarası: UİP-461058885

PLANIN İSMİ	04.12.2013, 27.01.2014 VE 21.03.2014 TARİHLERİNDE ONAYLANAN KAHRAMANMARAŞ MERKEZ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANININ DULKADİROĞLU İLÇESİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	M37-C-24-C-4-A	Ölçek:1/1000

Muzaffer AKYOL
Şehir Plancısı
Oda No: 3662

Zeynel YAĞAN
Şehir Plancısı/T.U.I
Diploma No:102-22899-Oda Sicil No:1083
T.C Kimlik No:110 2647 5444
Barbaros Hayrettin Mh.1611 Sk.No:10/1
Merkez / ADIYAMAN

Dulkadiroğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 04.06.2024 tarih ve 78747 sayılı yazı eki plandır.

Emre AK
Şehir Plancısı

Ömer ...
İmar ve Şehircilik Müdür V.

05.06.2024 gün ve 12 sayı ile aynen/tadilen kabul edilen İmar Komisyonu karar eki plandır.

Yaşar YILDIZ
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 05.06.2024 gün ve 93 sayı ile kabul edilen karar eki plandır.

Erkan DÖNER
Meclis Birinci Başkan Vekili

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.07.2024 gün 197578 sayılı yazısı eki plandır.

Aslıhan TÜRKMENER
Şehir Plancısı
(Çevre Müh. Yük. Lis.)

Kürşat KARA
Şehir Plancısı
Planlama Şube Müdür Yrd.

Adem AYGIN
Şehir Plancısı
Planlama Şube Müdür V.

14.08.2024 gün ve 176 sayı ile aynen/tadilen kabul edilen İmar ve Bayındırlık Komisyonu karar eki plandır.

Ölkeş Alper ERŞAHAN
K.Maraş Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

GÖSTERİM

—·— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

—— İPTAL EDİLEN

* A1-4 OLARAK TANIMLANMIŞ İKİZ NİZAM 4 KAT, AYRIK NİZAM 4 KAT, MAXKAT=6, MAXKAT=8 VE MAXKAT=10 OLARAK BELİRTİLEN VE İMAR ADASI NİTELİĞİ TAŞIYAN KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI İMAR ADALARINDA, EMSAL (KAKS) DEĞERİ DEĞİŞMEMEK KOŞULUYLA, MAXKAT=12 OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPILABİLİR.

* A1-4 OLARAK TANIMLANMIŞ İKİZ NİZAM 4 KAT, AYRIK NİZAM 4 KAT, MAXKAT=6, MAXKAT=8 VE MAXKAT=10 OLARAK BELİRTİLEN PARSELLERDE, SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M2 VE ÜZERİ OLAN KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI YERLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ % 10 ARTIRILIP MAXKAT=12 OLARAK UYGULANABİLİR. BU PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METRE OLARAK UYGULANIR. ANCAK YOL GENİŞLEMESİ SEBEBİ İLE 04.12.2013 TARİHİNDEN SONRA KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL HÜKÜM BELİRTİLMESİ DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİNDE 10 METRE ŞARTI ARANMAZ. 14 Şubat 2020/02/17

* YAPI YÜKSEKLİĞİNE MERDİVEN EVLERİ, ASANSÖR MAKİNE DAİRELERİ DAHİL DEĞİLDİR. 16 Temmuz 2018/435

(AT) ATRİUM NİZAMDAN (A) AYRIK NİZAMA DÖNÜŞÜM,
* KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEŞVİK EDİLMESİ, KENT ESTETİĞİNİN SAĞLANMASI VE NİTELİKLİ YAPILAŞMA OLUŞMASI AMACIYLA, (AT) ATRİUM NİZAM TANIMI BULUNAN YAPI ADALARINDA;
1. ATRİUM NİZAMDAN AYRIK NİZAMA DÖNÜŞECEK YAPI ADASININ 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA GÖRMÜŞ OLMASI,
2. YAPI ADASININ VEYA ADALARININ TAMAMININ TEK PARSEL OLARAK DÜZENLENMİŞ OLMASI,
3. OLUŞACAK YAPI ADASININ PARSEL DERİNLİĞİ 25 M'DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, TOPLAM ALANI 1000 M² VE ÜZERİ OLMASI,
4. YAPI ADASINI ÇEVRELEYEN YOLLARIN EN AZ 7 M GENİŞLİĞİNDE OLMASI VE YAPI ADASININ EN AZ 10 M GENİŞLİĞİNDE YOLA MAHRECİ OLMASI,
5. YOLUN GENİŞLETİLMESİ AMACIYLA PARSELİN YOLA VE OTOPARKA GİDEN KISMININ KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ,
ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDA AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
6. KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, AYRIK NİZAM, YENÇOK:6 KAT, EMSAL:1.45 OLUP TÜM CEPHELERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5M'DİR.
7. İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2'NİN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA AYRIK NİZAM, YENÇOK: 6 KAT, E:1.70 KULLANILABİLİR. BU DURUMDA,
EN AZ E:0.25 TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.
TİCARET + KONUT (KARMA KULLANIM) OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M2'NİN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA AYRIK NİZAM, YENÇOK:6 KAT, E=1.70 KULLANILABİLİR. BU DURUMDA;
TİCARET + KONUT ALANLARINDA YAPILACAK KONUT KULLANIMLARI, PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %85'İNİ AŞAMAZ.
PARSELİN MAHREÇ ALDIĞI YOL BOYUNCA 5 METRE DERİNLİĞİNDE İLAVE YOL/OTOPARK CEBİ BIRAKILARAK KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
TÜM CEPHELERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METREDİR.
8. İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜNÜN 10000 M2'Yİ SAĞLAMASI, YAPI ADASINI ÇEVRELEYEN YOLLARIN EN AZ 10 M GENİŞLİĞİNDE OLMASI VE YAPI ADASININ EN AZ 12 M GENİŞLİĞİNDE YOLA MAHRECİ OLMASI ŞARTIYLA KAHRAMANMARAŞ MERKEZ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ "SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA UYGULAMA SONUCUNDA OLUŞACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10000M2'Yİ GEÇMESİ DURUMUNDA EMSAL (KAKS) DEĞERİ %10 ARTTIRILABİLİR" HÜKMÜ GEREĞİ KONUT KULLANIMINDA E=1.45, TİCARET+KONUT KULLANIMINDA E=1.70 OLAN EMSAL (KAKS) DEĞERİ %10 ARTTIRILABİLİR VE YENÇOK=7 KAT YAPILABİLİR. TİCARET+KONUT KULLANILMASI DURUMUNDA;
EN AZ E:0.25 TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.
TİCARET + KONUT ALANLARINDA YAPILACAK KONUT KULLANIMLARI, PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %85'İNİ AŞAMAZ.
PARSELİN MAHREÇ ALDIĞI YOL BOYUNCA 5 METRE DERİNLİĞİNDE İLAVE YOL/OTOPARK CEBİ BIRAKILARAK KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR.
TÜM CEPHELERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METREDİR.
9. EMSAL HESABI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15, 16 VE 18 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA GÖRMÜŞ YAPI ADALARINDA YOLA VE OTOPARKA TERK İŞLEMLERİNDEN ÖNCEKİ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
10. YOL GENİŞLEMESİ SONUCU BİR KISMI VEYA TAMAMI YOL VEYA OTOPARKA GİDEN ALANLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLEN ALANIN YÜZÖLÇÜMÜNÜN YÜZDE 50'Sİ KADAR İNŞAAT ALANI YAPILAŞMA HAKLARINA İLAVE EDİLECEKTİR.
11. OLUŞAN YENİ İMAR ADASINDA KAPANAN YOL ALANLARI, YOL, OTOPARK, PARK GİBİ DONATI ALANI OLARAK AYRILACAKTIR.
12. BU PLAN NOTLARINA GÖRE YAPILACAK YAPI ADALARI, KAHRAMANMARAŞ MERKEZ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ KAT ARTIŞINA İLİŞKİN HÜKÜMLERDEN FAYDALANAMAZ.
13. ATRİUM NİZAMDAN AYRIK NİZAMA DÖNÜŞECEK YAPI ADALARINDA ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA TAKS:0.35'E KADAR YAPILABİLİR.
ATRİUM NİZAMDAN AYRIK NİZAMA DÖNÜŞECEK YAPI ADALARINDA ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA TAKS:0.40'A KADAR YAPILABİLİR. EMSALİN KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA İMAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINARAK TAKS:0.50'YE KADAR BELİRLEMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
14. BU PLAN NOTLARINA GÖRE YAPILACAK YAPI ADALARINDA İMAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKEN HALLERDE İSE ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN DE GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. 16 Temmuz 2018/435

Plan Değişikliği Onama Sınırı

* YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE EMSAL (KAKS) DEĞERİ BELİRLENMİŞ TAKS DEĞERİ BELİRLENMEMİŞ AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA TAKS DEĞERİ 0.40'I GEÇEMEZ. 16 Temmuz 2018/435

* İMAR PLANINDAN TİCARET ALANLARI VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARININ YANI SIRA KENTSEL SERVİS ALANI VE STRATEJİK MERKEZ OLARAK TANIMLANMIŞ YERLERDE DE DÜĞÜN SALONU YAPILABİLİR. 16 Temmuz 2018/435

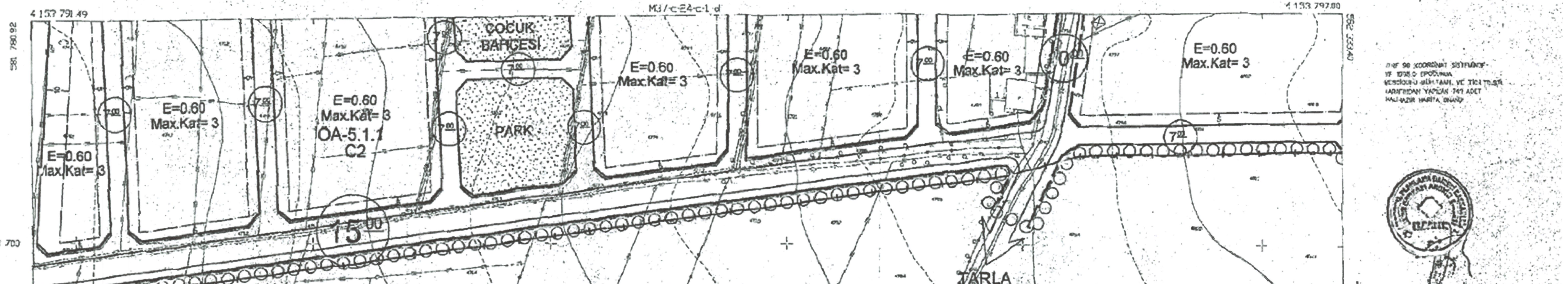
Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0,40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm amaçlı yapılan başvurularda;

✓ Emsal (KAKS): 1,50'den az tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50'sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulanması durumunda) TAKS: 0,60 kadar uygulanabilir.

✓ Emsal (KAKS): 1,50 ve üzeri tanımlı yapı adalarında TAKS: 0,60 kadar uygulanabilir.

Ölkeş Alper ERŞAHAN
K.Maraş Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

KAHRAMANMARAŞ
(MERKEZ)
M37-c-24-c-4 a



* YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE VE JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ İSTENMELİDİR. ANCAK RAPOR İÇERİSİNDEKİ VERİLER, DAHA SONRA YAPILACAK PARSEL BAZINDAKİ ÇALIŞMALARDA KULLANILAMAZ VE KULLANILMASI SAKINCALIDIR.
* ÇALIŞMA ALANINDA BULUNAN GÖLET İLE ANA VE TALİ DERELERDE YAPILACAK İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA D.S.İ.'NİN GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.
* TÜM ÇALIŞMA ALANINDA YAPILAŞMALAR SIRASINDA, 19/08/2006 TARİH 26972 SAYILI RESMİ GAZETE İLE DEĞİŞİK "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ" GEREĞİNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLU OLUP, ZEMİN ETÜTLERİNİN, MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NIN 10/08/2005 TARİH 815 SAYILI "BİNA VE BİNA TÜRÜ YAPILAR İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ RAPORU GENEL FORMATI"NA UYGUN OLARAK VE STATİK PROJELERİN ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANMASI İSTENMELİ; AYRICA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
* DAHA ÖNCE KAHRAMANMARAŞ MERKEZ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BULUNMAYAN SÜT BÜLLÜ VADİSİ İÇİN İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YER ALTI ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI 1. GRUP YER ALTI ETÜTLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN "KAHRAMANMARAŞ BELEDİYESİ HEYELANLI ALANLARIN JEOLOJİK ETÜT RAPORU"NDA SÖZ KONUSU ALAN "AKTİF HEYELAN ALANI" OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLMEYECEKTİR.

2.2. DİĞER ETÜT VE KURUM GÖRÜŞLERİ

* SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİ, ATIK SULAR AKARSULARA BOŞALTILAMAZ, BU ÇERÇEVEDE ŞU HUSUSLARA UYULACAKTIR:
- YAPI VE TESİSLER İÇİN TEKNİK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN KANALİZASYON ŞEBEKESİ YAPILACAK,
- YAPILARIN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANACAKTIR.
BU ÇERÇEVEDE; SANAYİ ALANLARINDAKİ TESİSLERİN, TOPLU OLARAK YERLEŞTİRİLEN KONUT ALANLARININ, TURİZM TESİSLERİNİN, ÇALIŞMA ALANLARI İLE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ GİBİ TESİSLERİN, SU ARITMA SİSTEMLERİ YAPILARAK İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ EDİLEMEYECEK, ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN BU TESİSLERE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEYECEKTİR
* TAŞKIN ALANLARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLEN TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ VEYA KESİTLERİ BELİRLENEN KANALLAR İNŞAA EDİLMEDEN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. BU ALANLARDA HER TÜR YAPILAŞMA İÇİN DSİ'DEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
* DSİ'DEN ALINAN GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA BARAJ GÖLETİ MUTLAK KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILAŞMA DONDURULUR VE YENİDEN YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMALAR EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYIP, YIKILINCAYA KADAR KORUNACAKTIR.
* ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR.
* KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
* PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ DEMİRYOLU HATTI GÜZERGÂHINDA; TCDD'NİN YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. HEM KARAYOLU HEM DE DEMİRYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER İÇİN, KARAYOLLARI YANINDA AYRICA TCDD GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN YAZILI MUVAFAKATI ARANACAKTIR.
* KAHRAMANMARAŞ HAVAALANINDA, "HAVAALANI YAPIM, İŞLETİM VE SERTİFİKALANDIRMA YÖNETMELİĞİ", "HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARA İLİŞKİN ULAŞTIRMA BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAYIMLANAN GENELGE" HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
* MANİA PLANININ ONAY TARİHİNDEN SONRA OLUŞACAK YENİ YAPILAŞMALARDA VE YAPILACAK İMAR DÜZENLEMELERİNDE, MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. MANİA PLANI KRİTERLERİNE İLAVETEN ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ 24/07/2012 TARİH VE 1421 SAYILI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
* MANİA PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN DOĞAL MANİA SINIRLARI YAKLAŞIK SINIRLAR OLUP, BİLGİLENDİRME AMAÇLIDIR. KESİN SINIRLAR MANİA PLANI KRİTERLERİNE GÖRE YAPILACAK HESAPLAMA İLE BULUNAN SINIRLAR OLACAKTIR.
* TARIMSAL NİTELLİĞİ KORUNACAK TARIM ALANLARINDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
* ORMAN ALANLARINDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VE PARSELLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHELE ÖNCESİNDE YETKİLİ İSE KUDEB, DEĞİLSE KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
* TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARIN KORUMA ALANINDA (ARASINDAN YOL GEÇSE DAHİ CEPHE VEREN PARSELLER KORUMA ALANIDIR) KALAN PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YIKIM, ONARIM (RUHSATLI VEYA RUHSATLI SAYILAN), YENİ YAPI, MÜLKİYET DÜZENLEMESİ (YOL TERKİ, İFRAZ, TEVHİD VB.) VB. ÖNCESİNDE YETKİLİ İSE KUDEB, DEĞİLSE KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUNDUR GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
* DOĞALGAZ BORU HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, "DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİ ÇEVRESİNDEKİ PLANLAMA VE İMAR UYGULAMA ÇALIŞMALARINDA UYULMASI GEREKEN PLANLAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
* ASKERİ ALANLARDA, 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA KAPSAMINDA KALAN ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ, ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ HİZMETLER "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ASKERİ ALANLARIN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE ASKERİ ALANDAN ÇIKARILMASI HALİNDE BU ALANLAR YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLİR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER
3.1. KULLANIM KARARLARI
3.1.1.UYGULAMA ESASLARI

* KİTLELİ YAPI DÜZENİ, İMAR PLANINDA CEPHE UZUNLUĞU, DERİNLİĞİ VE YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMİŞ TEK YAPI KİTLESİNİN BİR VEYA BİRDEN FAZLA PARSEL ÜZERİNE OTURDUĞU YAPI NİZAMIDIR. ÖN, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE ÖNGÖRÜLEN ÖLÇÜLERDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. AYRICA BU PARSELLERDE; KİTLE ÖLÇÜLERİ AYNI KALMAK ŞARTIYLA İLGİLİ BELEDİYE MEVCUT CEPHE HATTINA GÖRE ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE YETKİLİDİR.

YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ ZEMİN KATTAN İTİBAREN PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA 4'TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4. KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR.

* YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ ZEMİN KATTAN İTİBAREN PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA 4 TEN FAZLA KATLI BİNALARDA 4. KATIN ÜZERİNDEKİ HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. ASMA KAT DA BİR KAT OLARAK HESAPLANIR. 11 Nisan 2017/223

BODRUM KATLAR BU HESABA DAHİL EDİLMEZ. 19 Şubat 2018/143

* A1-4 OLARAK TANIMLANMIŞ İKİZ NİZAM 4 KAT, AYRIK NİZAM 4 KAT, MAXKAT=6, MAXKAT=8 VE MAXKAT=10 OLARAK BELİRTİLEN VE İMAR ADASI NİTELİĞİ TAŞIYAN TEK ADA KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ DEĞİŞMEMEK KOŞULUYLA, MAXKAT=12 OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPABİLİR. SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M2 VE ÜZERİ OLAN KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ % 10 ARTTIRILIP, MAX.KAT=12 OLARAK UYGULANIR. 31.12.2016 TARİHİNE KADAR İNŞAAT RUHSATI ALANLAR İÇİN MAX.KAT=15 OLARAK UYGULANIR. 31.12.2016 TARİHİNDEN İTİBAREN ÖN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METRE OLARAK UYGULANIR. ANCAK YOL GENİŞLEMESİ SEBEBİ İLE 04.12.2013 TARİHİNDEN SONRA KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL HÜKÜMLER BELİRTİLMESİ DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİNDE 10 METRE ŞARTI ARANMAZ.

* A1-4 OLARAK TANIMLANMIŞ İKİZ NİZAM 4 KAT, AYRIK NİZAM 4 KAT, MAXKAT=6, MAXKAT=8 VE MAXKAT=10 OLARAK BELİRTİLEN VE İMAR ADASI NİTELİĞİ TAŞIYAN TEK ADA KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ DEĞİŞMEMEK KOŞULUYLA, MAXKAT=12 OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPABİLİR. SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M2 VE ÜZERİ OLAN KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ % 10 ARTTIRILIP, MAX.KAT=12 OLARAK UYGULANIR. 31.12.2016 TARİHİ İTİBARİYLE; İMAR ÇAPI ALARAK YAPI RUHSATINA MÜRACAAT EDİLEN PARSELLER İÇİN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MAXKAT=15 OLARAK UYGULANIR. 11 Nisan 2017/223

* A1-4 OLARAK TANIMLANMIŞ İKİZ NİZAM 4 KAT, AYRIK NİZAM 4 KAT, MAXKAT=6, MAXKAT=8 VE MAXKAT=10 OLARAK BELİRTİLEN VE İMAR ADASI NİTELİĞİ TAŞIYAN TEK ADA KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ DEĞİŞMEMEK KOŞULUYLA, MAXKAT=12 OLACAK ŞEKİLDE YAPI YAPILABİLİR. SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M2 VE ÜZERİ OLAN KONUT VE KARMA KULLANIM TANIMLI PARSELLERDE, EMSAL (KAKS) DEĞERİ %10 ARTIRILIP, MAX.KAT=12 OLARAK UYGULANIR. BU PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METRE OLARAK UYGULANIR. ANCAK YOL GENİŞLEMESİ SEBEBİ İLE 04.12.2013 TARİHİNDEN SONRA KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL HÜKÜM BELİRTİLMESİ DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİNDE 10 METRE ŞARTI ARANMAZ. 14 Şubat 2020/02/17 19 Şubat 2018/143

* AYRIK NİZAM 4 KAT VE ÜZERİ YAPI DÜZENİNDE TANIMLANAN KONUT ALANLARINDA EMSAL (KAKS) DEĞİŞMEMEK ŞARTI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 1,000 M2'DEN BÜYÜK OLMASI DURUMUNDA MAXKAT=6 OLARAK UYGULANIR.

* BÜTÜN KULLANIM ALANLARINDA BİNA CEPHE VE DERİNLİĞİ TABAN ALANINI AŞMAMAK, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILABİLİR.

* BÜTÜN KULLANIM ALANLARINDA BİNA CEPHE VE DERİNLİĞİ TABAN ALANINI AŞMAMAK, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE KAT SAYISINA GÖRE ARTIŞI BELİRLEYEN PLAN NOTUNA UYMAK KAYDIYLA İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE YAPILABİLİR. 11 Nisan 2017/223

* MİN. 30 METRELİK YOLLARA CEPHELİ KARMA KULLANIM VE KONUT ALANI TANIMLI İMAR PARSELLERİNDE YAPILARDA ZEMİN KOTU YOL KOTUNDAN AŞAĞIDA OLAN PARSELLERDE; 10 METRE ÖN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİSİ OLMAMAK KOŞULU İLE KAPALI OTOPARK VE SIĞINAK YAPILABİLİR.

* YOL SEVİYESİNDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA DA ASMA KAT YAPILABİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATTA ASMA KAT YAPILAMAZ. ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA VE ASMA KATLI BODRUM KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 7.60 METRE HESAPLANIR.

* ASMA KAT SADECE ZEMİN KATTA YAPILABİLİR. ASMA KATLI ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7.60 M YAPILABİLİR. 19 Şubat 2018/143

* İMAR PLANINDA KONUT ALANI OLARAK TANIMLI PARSELLERDE, OTOPARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİNDE KARŞILAMAK KAYDIYLA İŞYERİ YAPILABİLİR. 19 Şubat 2018/143

* ATRİUM NİZAM (AT)
* İMAR PLANINDA ATRİUM NİZAMLA (AT) TANIMLANMIŞ PARSELLERDE, YAPILAŞMALAR AVLULU EV DÜZENİNDE OLUP EN ÇOK İKİ KATLI BİNALAR YAPILABİLİR. ÇATI KATI YAPILAMAZ. PARSEL ALANININ % 25'İ AVLU OLARAK BIRAKILACAKTIR. YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE, MİNİMUM İFRAZ ALANI 200 M2., MİNİMUM PARSEL ÖN CEPHE UZUNLUĞU 12 M'DİR. 200 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERDE AVLU ALANI = (ARSA ALANI X 0.40) − 30 M2'DİR.

AT TANIMLI YAPI ADALARINDA; ÇEVRE YAPILAŞMA VE YAPI RUHSATI NİZAMI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK MİNİMUM AVLU ALANINI SAĞLAMASI KOŞULUYLA PROJESİNDEKİ BAHÇE VE ÇEKME MESAFELERİNİ BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

ARAZİ MEYİL NEDENİYLE, İKİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAN PARSELLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KAT, İKİDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAN PARSELLERDE EN FAZLA İKİ BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR.

ARAZİ MEYİL NEDENİYLE, İKİ BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAN PARSELLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KAT, İKİDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKAN PARSELLERDE EN FAZLA İKİ BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. 11 Nisan 2017/223

ATRİUM NİZAM (AT) TANIMLI PARSELLERDE 3.3. MADDESİNİN A BENDİNİN UYGULANDIĞI DURUMLARDA, PARSEL ALANININ EN AZ %15'İ AVLU OLARAK BIRAKILMAK ZORUNDADIR. 11 Nisan 2017/223

* PLAN ÜZERİNDE T TANIMLI KONUT VE KARMA KULLANIM ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2 OLACAKTIR. T TANIMLI YAPILANMA KOŞULLARINA SAHİP KONUT VE KARMA KULLANIM ADALARINDA 1500 M2'NİN ALTINDA PARSEL OLUŞTURULMASI DURUMUNDA, PLAN ÜZERİNDEKİ EMSAL DEĞERİNE BAKILMAKSIZIN HMAX DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA E=0.60 OLARAK UYGULANIR.

* PLAN ÜZERİNDE U TANIMLI YAPI ADALARINDA; İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2'DİR.

* ALIÇSEKİ BÖLGESİNDE E=1.00 VE MAK.KAT=4 OLAN YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2'DİR.

M37-c-24-c-4-d

1:1000

KAHRAMANMARAŞ (MERKEZ) M37-c-24-c-4 a