

İÇİNDEKİLER

1. GENEL HÜKÜMLER.....	3
1.1. AMAÇ.....	3
1.2. KAPSAM VE YASAL ÇERÇEVE.....	3
2. ETÜT VE KURUM GÖRÜŞLERİ.....	3
2.1. JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT.....	3
2.2. DİĞER ETÜT VE KURUM GÖRÜŞLERİ	6
3. ÖZEL HÜKÜMLER.....	8
3.1. KULLANIM KARARLARI	8
3.1.1. Uygulama Esasları	8
3.1.2. Ticaret+Konut Turizm+Ticaret Turizm+Ticaret+Konut Gibi Karma Kullanım Alanları	13
3.1.3. Çalışma Alanları	13
3.1.3.1. Merkezi İş Alanı (MİA).....	13
3.1.3.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA).....	13
3.1.3.3. Kentsel Servis Alanları (KS)	13
3.1.3.4. Stratejik Merkez (STM).....	13
3.1.3.5. Kahramanmaraş Teknoloji Geliştirme Bölgesi.....	13
3.1.3.6. Sanayi Alanları.....	13
3.1.3.7. Küçük Sanayi Alanları.....	14
3.1.3.8. Sektörel Çalışma Alanları	14
3.1.3.9. Toptan Ticaret Alanları.....	14
3.1.3.10. Konaklama (Turizm) Tesisleri	14
3.1.3.11. Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonları	14
3.1.4. Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları	14
3.1.4.1. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	14
3.1.4.2. İbadet Yeri	15
3.1.4.3. Geleneksel Ürün Pazarı.....	15
3.1.4.4. Spor Alanları	15
3.1.4.5. Piknik ve Rekreasyon Alanları	15
3.1.4.6. Hobi Bahçesi	15
3.1.4.7. Fuar Alanı	15
3.1.4.8. Orman Alanları	15
3.1.4.9. Ağaçlandırılacak Alanlar	16
3.2. BÜYÜK ALAN KULLANIMLARI.....	16
3.2.1. 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU’NUN 73. MADDESİ KAPSAMINDA BELİRLENEN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI.....	16
3.2.2. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA BELİRLENEN ALANLAR.....	16
3.2.3. ÖZEL PROJE ALANLARI (ÖPA).....	16
3.2.3.1. Sümbüllü Vadisi Rekreasyon Alanı Özel Proje Alanı.....	16
3.3. DİĞER HUSUSLAR.....	16
3.3.1. ÇATILAR.....	16
3.3.2. BACALAR.....	17
3.3.3. BİNALARA KOT VERİLMESİ	17
3.3.4. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ KAYMALAR	17
3.3.5. PARSELASYON ETAPLARI	17

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

3.3.6.	TRAFOLAR	18
3.3.7.	OTOPARKLAR	18
3.3.8.	KAMUYA TERKLER.....	18
3.3.9.	HAVAALANI MANİA KRİTERİ	

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. AMAÇ

Kahramanmaraş kentinin planlamasında amaç; kentin, çağdaş ve yaşanılabilir bir kent olarak, doğal, tarihi, kültürel kaynak değerlerinin korunarak kullanılması yaklaşımı içerisinde planlanarak, özgün kentsel kimliğini ortaya çıkartacak bir vizyonunun oluşturulmasıdır.

1.2. KAPSAM VE YASAL ÇERÇEVE

1.2.1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; belediye sınırları içerisinde, kentsel alan olarak tanımlanan bölgeleri kapsamakta olup, gösterim, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütündür.

1.2.2. Planda ve plan uygulamalarında,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarıyla sınırları belirlenmiş sit alanlarında ve tescilli yapı ve eserler ile tabiat varlıklarıyla ilgili alanlarda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarına uyulacaktır. Bu alanlarda Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 6831 sayılı Orman Kanunu,
- İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- Otopark Yönetmeliği ile 26/04/2006 gün ve 26150 sayılı resmi gazetede yayımlanan genelge hükümleri,
- Askeri güvenlik bölgelerinde, "2665 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu"
- E.P.D.K. Mevzuatı hükümleri,
- Havaalanı Mania Planı kriterleri,
- Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri,
- Konu ile ilgisine göre tüm diğer mevzuatlar esas alınacaktır.

2. ETÜT VE KURUM GÖRÜŞLERİ

2.1. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT

Yerleşik ve mücavir alanları içerisinde jeolojik, jeoteknik, jeofizik özelliklerin ve deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüdünün hazırlanması işi İller Bankası Anonim Şirketi, mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılmıştır. Söz konusu rapor 30/03/2011 tarihinde onaylanmış olup, doğu ve batı olmak üzere iki parçadan oluşmaktadır.

- Kahramanmaraş Doğu Bölümü

UA-1 ile gösterilen bu alanlarda "Bina Önem Katsayısı" yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

UA-2 ile gösterilen bu alanlarda da “Bina Önem Katsayısı” yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

ÖA-1.1.1 ile gösterilen alanlar yerleşim açısından en son, hatta mümkünse yeşil alan olarak değerlendirilmesi (ekonomik çözüm açısından) gereken alanlardır. Yerleşim açısından değerlendirilmesi zorunlu ise, bina önem katsayısı yüksek bina inşaatından kaçınılmalı, az katlı ve az yoğunluklu yapılaşmalar tercih edilmelidir. Kalın sıvılaşma tabakaları nedeniyle (4 metreden büyük) uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

ÖA-1.1.2 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı yüksek binaların planlanmasından düşük yoğunluklu yapılaşmaların tercih edilmesi önerilir. Alanlarda, düşük-çok düşük sıvılaşma tehlikesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Ayrıca bu alanlarda, yer altı su seviyesine bağlı olarak ayrıntılı sıvılaşma analizlerinin yapılması, gerekli zemin tanımlamaları ile zeminin mühendislik davranışlarını belirlemeye yönelik ayrıntılı jeoteknik hesaplamaları yapılarak, elde edilecek sonuçlar ile zemin büyütme değerleri de dikkate alınarak, yapı türüne uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir.

ÖA-2.1 olarak gösterilen bu alanların jeolojisi kum ve çakıllardan oluşmaktadır. Bu alanlarda kontrolsüz malzeme alımı, kontrolsüz kazı vb. girişimlerden kaçınılmalı, şevlerin duyarlılığı gözlenmeli, yol ve inşaat kazı şevleri açıkta bırakılmayarak istinat vb. dayanma yapıları ile desteklenmelidir.

ÖA-5.1.1 ile gösterilen bu alanların alüvyon çökelleri üzerinde yer alması ve alüvyon çökellerinde dayanımın az olması nedeniyle az katlı yapılaşmaya gidilmesi önerilmektedir. Bu alanların içerisinde büyük oranda tarım arazileri bulunmaktadır. Bu haliyle durması en ekonomik çözüm olacaktır. Yerleşim açısından değerlendirilmesi zorunlu ise, mümkün olduğunca bina önem katsayısı yüksek olan yapılar bu bölüme yerleştirilmemelidir.

ÖA-5.1.2 içerisinde kalan kısımlarda, bina ağırlıkları zeminden gelen şişme basınçlarına karşı ters etki yaparak şişme problemlerini giderici etki yapacağından dolayı, orta katlı yapılaşmanın planlanması önerilir.

ÖA-5.1.3 ile gösterilen alanların genelde alüvyon yelpazesi ve eski alüvyon çökellerinin üzerinde olması nedeniyle, orta ve az katlı yapılaşmaya gidilmesi önerilmekle birlikte, yüksek katlı yapılaşmaya gidilmesi durumunda, uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınmalıdır. Parsel bazında yapılacak çalışmalar tamamlanmadan ve risklere karşı tedbir alınmadan, yüksek katlı yapılaşma için elverişli alanlar değildir. Yapı planlaması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.

ÖA-5.1.4 ile gösterilen bu alanlarda, bina önem katsayısı daha düşük binaların, az katlı ve az yoğunluklu olarak planlanması önerilir. Ayrıca çalışma alanının 1. derece deprem bölgesinde yer alması, Kahramanmaraş şehrinin içerisinde Kahramanmaraş Fay Zonunun (Ahırdağı bindirmesi) ve şehrin yaklaşık 12 km güneydoğusundan Doğu Anadolu Fay Zonunun geçmesi nedeniyle, çalışma alanı ve hatta tüm Kahramanmaraş ili deprem etkisinde olacağından, yapılan çalışmalarda bu risk hiçbir zaman unutulmamalıdır. Çalışma alanında zemin litolojisine sahip bütün birimlerde, Doğu Anadolu Fay Zonu ve Kahramanmaraş Fay Zonu üzerinde meydana gelebilecek olası depremin, çalışma alanı üzerindeki yıkıcı etkisini arttıracaklarını düşündürmektedir.

- Kahramanmaraş Batı Bölümü

UA-1 ile gösterilen alanlarda, “Bina Önem Katsayısı” yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilmelidir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

UA-2 ile gösterilen alanlarda, “Bina Önem Katsayısı” yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilmelidir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

ÖA-1.1.1 ile gösterilen alanlar yerleşim açısından en son, mümkünse yeşil alan olarak değerlendirilmesi gereken alanlardır. Yerleşim açısından değerlendirilmesi zorunlu ise, bina önem katsayısı yüksek binaların planlanmasından kaçınılması, düşük yoğunluklu planlama yapılması önerilir. Yapılaşma aşamasında, Jeolojik Etüt Raporu’nda “Parsel Bazında Yapılacak Çalışmalar” başlığı altında verilen önerilere uyulacaktır.

ÖA-1.1.2 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı yüksek binaların alanlaşmasından kaçınılması, az katlı ve az yoğunluklu planlama yapılması önerilir. Yapılaşma aşamasında, Jeolojik Etüt Raporu’nda “Parsel Bazında Yapılacak Çalışmalar” başlığı altında verilen önerilere uyulacaktır.

ÖA-5.1.1 ile gösterilen bu alanlar yerleşim açısından en son değerlendirilmesi gereken alanlardır. Yerleşim açısından değerlendirilmesi zorunlu ise, bina önem katsayısı yüksek binaların planlanmasından kaçınılmalı, düşük yoğunluklu planlama yapılmalıdır.

ÖA-5.1.2 ile gösterilen alanlarda, binadan gelecek yükün zeminin şişme basıncına karşı ters etki yaparak, şişme problemini ortadan kaldıran etkisinden yararlanmak düşüncesinden hareketle, orta katlı fakat az yoğunluklu yapılaşmanın planlanması önerilir. Ancak şişmenin görüldüğü alanların bir kısmında orta derecede sıvılaşma da görülmesi nedeniyle, zorunluluk yoksa, bu alanların yapılaşma açısından en son düşünülmesi gerekir.

ÖA-5.1.3 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı daha düşük binalar, az ve/veya orta katlı ve az yoğunluklu olarak planlanacaktır.

ÖA-5.1.4 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı daha düşük binalar, az katlı ve az yoğunluklu olarak planlanması önerilir.

ÖA-5.1.5 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı yüksek ve/veya daha düşük binalar, az ve/veya yüksek katlı fakat az yoğunluklu olarak planlanmalıdır.

- Tüm bu verilerin ışığı altında çalışma alanında “UA” ve “ÖA” simgeleriyle gösterilen alanlarda, yapılaşma düşünülmesi durumunda, 19/08/2008 tarih 26972 sayılı resmi gazete ile değişik “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup, zemin etütlerinin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın 10/08/2005 tarih 815 sayılı “Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı”na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli; ayrıca “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
- Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelikler ve genelge hükümlerine göre ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporundaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Ancak Rapor içerisindeki veriler, daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması sakıncalıdır.
- Çalışma alanında bulunan gölet ile ana ve tali derelerde yapılacak imar planı çalışmalarında D.S.İ.’nin görüşü alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Tüm çalışma alanında yapılaşmalar sırasında, 19/08/2008 tarih 26972 sayılı Resmi Gazete ile değişik “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” gereğince parsel bazında zemin etüdü yaptırılması zorunlu olup, zemin etütlerinin, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

10/08/2005 tarih 815 sayılı “Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı”na uygun olarak ve statik projelerin zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanması istenmeli; ayrıca “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

- Daha önce Kahramanmaraş Merkez İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu’nda bulunmayan Sümbüllü Vadisi için İller Bankası Genel Müdürlüğü Yer altı Etütleri Dairesi Başkanlığı 1. Grup Yer altı Etütleri Şube Müdürlüğü tarafından hazırlanan “Kahramanmaraş Belediyesi Heyelanlı Alanların Jeolojik Etüt Raporu”nda söz konusu alan “Aktif Heyelan Alanı” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilmeyecektir.

2.2. DİĞER ETÜT VE KURUM GÖRÜŞLERİ

- Su Kirliliği Kontrolü Teknik Usuller Tebliğinde belirtildiği gibi, atık sular akarsulara boşaltılamaz, bu çerçevede şu hususlara uyulacaktır:

- Yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak,
- Yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır.

Bu çerçevede; sanayi alanlarındaki tesislerin, toplu olarak yerleştirilen konut alanlarının, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi sitesi gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj edilemeyecek, arıtma sistemi gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilmeyecektir.

- Taşkın alanlarında DSİ Genel Müdürlüğü tarafından uygun görülen taşkın önleme tesisleri veya kesitleri belirlenen kanallar inşaa edilmeden yapılaşmaya gidilemez. Bu alanlarda her tür yapılaşma için DSİ’den görüş alınacaktır.
- DSİ’den alınan görüş doğrultusunda baraj göleti Mutlak Koruma Alanı sınırları içerisinde kalan alanlarda yapılaşma dondurulur ve yeniden yapılaşmaya gidilemez. Mevcut yapılaşmalar ekonomik ömrünü tamamlayıp, yıkılıncaya kadar korunacaktır.
- Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında, “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
- “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanı içindeki demiryolu hattı güzergâhında, TCDD’nin yürürlükteki mevzuat hükümleri uygulanacaktır. Hem karayolu hem de demiryoluna cepheli parsellerde yapılacak ve açılacak tesisler için, karayolları yanında ayrıca TCDD Genel Müdürlüğü’nün yazılı muvafakati aranacaktır.
- Kahramanmaraş Havaalanında, “Havaalanı Yapım, İşletim ve Sertifikalandırma Yönetmeliği”, “Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara İlişkin Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne Yayımlanan Genelge” hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Mania planının onay tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmalarda ve yapılacak imar düzenlemelerinde, mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania planı kriterlerine ilaveten Ulaştırma Bakanlığının 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

- Mania Planı üzerinde gösterilen doğal mania sınırları yaklaşık sınırlar olup, bilgilendirme amaçlıdır. Kesin sınırlar mania planı kriterlerine göre yapılacak hesaplama ile bulunan sınırlar olacaktır.
- Tarımsal Niteliği Korunacak Tarım Alanlarında 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- Orman alanlarında, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri geçerlidir.
- Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve parsellerinde yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesinde yetkili ise KUDEB, değilse Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.
- Tescilli taşınmaz kültür varlığı yapıların koruma alanında (arasından yol geçse dahi cephe veren parseller koruma alanıdır) kalan parsellerde yapılacak her türlü yıkım, onarım (ruhsatlı veya ruhsatlı sayılan), yeni yapı, mülkiyet düzenlemesi (yol terki, ifraz, tevhit vb.) vb. öncesinde yetkili ise KUDEB, değilse Koruma Bölge Kurulunun uygundur görüşünün alınması zorunludur.
- Doğalgaz boru hatları ve koruma kuşaklarında, “Doğalgaz Boru Hatları ve Tesisleri Çevresindeki Planlama ve İmar Uygulama Çalışmalarında Uyulması Gereken Planlama Koşulları ve Güvenlik Kriterleri” hükümlerine uyulacaktır.
- Askeri alanlarda, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Planlama kapsamında kalan askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır. Planlama alanı içerisinde yer alan askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı’nın programı dâhilinde askeri alandan çıkarılması halinde bu alanlar yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KULLANIM KARARLARI

3.1.1. Uygulama Esasları

- “**Kitleli Yapı Düzeni:** İmar planında, cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu yapı nizamıdır. Ön arka ve yan bahçe mesafelerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde öngörülen ölçülerde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ayrıca bu parsellerde kitle ölçüleri aynı kalmak şartıyla ilgili belediye mevcut cephe hattına göre çekme mesafelerini belirlemeye yetkilidir.
- ~~Ayrık nizam 4 kat, Maxkat=6, Maxkat=8 ve Maxkat=10 olarak belirtilen ve imar adası niteliği taşıyan tek ada konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri değişmemek koşuluyla, Maxkat=12 olacak şekilde yapı yapılabilir. **Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile** parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzeri olan konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, **emsal (kaks) değeri % 10 arttırılıp, maxkat=12** olarak uygulanır. Kahramanmaraş İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının onaylanma tarihi olan 04.12.2013 tarihi ile Onikişubat İlçesi Uygulama İmar Planı notlarının onaylanmasında, bu madde kapsamında verilen süre olarak 30.06.2017 tarihleri arasında yapı ruhsatı almış olanların tadilat ruhsatı talep etmeleri durumunda bu tarihler arasındaki yapılaşma haklarına göre tadilat ruhsatı düzenlenir. Ancak kat adedi en fazla 12 kat olarak uygulanır. Abdülhamithan camii koruma alanı sınırları içerisinde bu plan notu geçerli değildir. Bu parsellerde ön bahçe mesafeleri en az 10 metre olarak uygulanır. Ancak yol genişlemesi sebebi ile 04.12.2013 tarihinden sonra Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar planı değişikliklerinde özel hüküm belirtilmesi durumunda ön bahçe mesafesinde 10 metre şartı aranmaz.~~
- ~~Ayrık nizam 4 kat, Maxkat=6, Maxkat=8 ve Maxkat=10 olarak belirtilen ve imar adası niteliği taşıyan konut ve karma kullanım tanımlı imar adalarında, Emsal (KAKS) değeri değişmemek koşuluyla, Maxkat=12 olacak şekilde yapı yapılabilir. Abdülhamithan camii koruma alanı sınırları içerisinde bu plan notu geçerli değildir. (2020/006)~~
- ~~Ayrık nizam 4 kat, Maxkat=6, Maxkat=8 ve Maxkat=10 olarak belirtilen parsellerde, site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m² ve üzeri olan konut ve karma kullanım tanımlı yerlerde, emsal (kaks) değeri % 10 artırılıp, Maxkat=12 olarak uygulanabilir. Kahramanmaraş İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının onaylanma tarihi olan 04.12.2013 tarihi ile Onikişubat İlçesi Uygulama İmar Planı notlarının onaylanmasında, bu madde kapsamında verilen süre olarak 30.06.2017 tarihleri arasında yapı ruhsatı almış olanların tadilat ruhsatı talep etmeleri durumunda bu tarihler arasındaki yapılaşma haklarına göre tadilat ruhsatı düzenlenir. Ancak kat adedi en fazla 12 kat olarak uygulanır. Abdülhamithan camii koruma alanı sınırları içerisinde bu plan notu geçerli değildir. (2020/006)~~
- ~~Bölgesel iklim koşullarına uygun olarak ve binaların estetik olarak yapılaşmasında yöresel farklılıklar gözetilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5-(8)’de belirtilen ‘22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz.’ maddesi dâhilinde toplam emsal alanının %30 u içerisinde kalmak kaydıyla;
a)bağımsız bölüm net alanının %25’ini geçmemekle birlikte açık çıkma şartlarını sağlamak kaydıyla bina cephe hattı içinde veya dışında balkonlar,
b)kat holleri ve bina giriş holleri,~~

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

- c)asansör önü sahanlıkları,
 - d)istenilen ölçülerde hava bacaları ve şaftlar,
 - e)ait olduğu işyeri veya konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10' u kadar zemin terasları yapılabilir. (2020/006)
- Konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısı 12 ve üzeri olan parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'de belirtilen, toplam emsal alanının %30'u içerisinde kalmak şartıyla toplam 70m² büyüklüğe kadar kapıcı daireleri yapılabilir. (2020/006)
 - Tamamen gömülü bodrum katların bütün cephe hatları değerlendirilerek, zemin kat taban döşemesi kotu seviyesinden en fazla 75 cm düşük kot seviyesinde olması, tamamen gömülü olma durumunu etkilemez. (2020/006)
 - Asansör sayılarının ve niteliğinin belirlenmesinde bağımsız bölüm konut olarak iskan edilen zemin ve bodrum katlar asansör hesabına dahil edilir. (2020/006)
 - İmar Planında; Küçük Sanayi Sitesi, Sanayi Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sektörel Çalışma Alanı ve Toptan Ticaret tanımlı kullanımlar içerisinde yapılacak üretim ve depolama amaçlı yapılar ve aynı parsel içerisinde bu yapılara hizmet eden diğer yapılarda; Otoparklar, diğer kullanım alanlarından en az 150 cm.lik duvar ile ayrılmak şartıyla yapı içerisinde karşılanabilir. (2020/006)
 - Ayrık Nizam 4 kat ve üzeri yapı düzeninde tanımlanan konut alanlarında Emsal (KAKS) değişmemek şartı ile **parsel büyüklüğünün 1.000 m²'den** büyük olması durumunda, Maxkat=6 olarak uygulanır.
 - Bütün kullanım alanlarında bina cephe ve taban alanını aşmamak, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
 - Min.30 m lik yollara cepheli Karma kullanım ve konut alanı tanımlı imar parsellerinde, yapılarda zemin kotu yol kotundan aşağıda olan parsellerde; 10 metre ön yapı yaklaşma mesafesi içerisine bağımsız bölümlerin eklentisi olmamak koşulu ile kapalı otopark ve sığınak yapılabilir.
 - Asma katı bulunan işyerlerinde, kat yüksekliği maksimum 7,60 metre yapılabilir.
 - **Atrium Nizam (AT):**
İmar planında Atrium Nizamla (AT) tanımlanmış parsellerde; yapılaşmalar avlulu ev düzeninde olup, en çok iki katlı binalar yapılabilir. Çatı katı yapılamaz. Parsel alanının %25'i avlu olarak bırakılacaktır. Yeni oluşacak parsellerde; minimum ifraz alanı 200 m², minimum parsel ön cephe uzunluğu 12 m'dir. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m²'dir. AT tanımlı yapı adalarında; çevre yapılaşma ve yapı ruhsatı nizamı göz önüne alınarak, minimum avlu alanını sağlaması koşuluyla projesindeki bahçe ve çekme mesafelerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir. Arazi meyili nedeniyle; iki bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla bir bodrum kat, ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla iki bodrum kat iskan edilebilir.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

– **(AT) Atrium Nizamdan (A) Ayrık Nizama Dönüşüm;**

Kentsel dönüşümün teşvik edilmesi, kent estetiğinin sağlanması ve nitelikli yapılaşma oluşması amacıyla, (AT) Atrium Nizam tanımı bulunan yapı adalarında;

1. Atrium Nizamdan Ayrık Nizama dönüşecek yapı adasının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18 maddesine göre uygulama görmüş olması,
2. Yapı adasının veya adalarının tamamının tek parsel olarak düzenlenmiş olması,
3. Oluşacak yapı adasının, parsel derinliği 25 m' den az olmamak şartıyla, toplam alanı 1000 m² ve üzeri olması,
4. Yapı adasının çevreleyen yolların en az 7 m genişliğinde olması ve yapı adasının en az 10 m genişliğinde yola mahreci olması,
5. Yolun genişletilmesi amacıyla parselin yola ve otoparka giden kısmının kamuya bedelsiz terk edilmesi, şartlarının yerine getirilmesi durumunda aşağıdaki yapılaşma koşulları geçerlidir.
6. Konut olarak kullanılmak kaydıyla, Ayrık Nizam, Yençok:6 kat, Emsal 1.45 olup tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5m'dir.
7. Ticaret+Konut (Karma Kullanım) olarak kullanılmak kaydıyla, imar adası büyüklüğü 3000 m² üzerinde olması durumunda Ayrık Nizam, Yençok:6 kat, E:1.70 kullanılabilir. Bu durumda;
 - Ticaret+Konut alanlarında yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85 aşamaz.
 - Parselin mahreç aldığı yol boyunca 5 metre derinliğinde ilave yol/otopark cebi bırakılarak kamuya bedelsiz terk edilecektir.
 - Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.
8. İmar adası büyüklüğünün 10.000 m²'yi sağlaması, yapı adasını çevreleyen yolların en az 10 m genişliğinde olması ve yapı adasının en az 12 m genişliğinde yola mahreci olması şartıyla Kahramanmaraş Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarındaki "Site yapılaşmasının teşvik etmek amacıyla uygulama sonucunda oluşacak parsel büyüklüğü 10000 m²'yi geçmemesi durumunda Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılabilir." Hükümü gereği konut kullanımında E=1.45 Ticaret+Konut kullanımında E=1.70 olan Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılabilir ve Yençok=7 kat yapılabilir. Ticaret+Konut kullanılması durumunda;
 - Ticaret+Konut alanlarında yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.
 - Parselin mahreç aldığı yol boyunca 5 metre derinliğinde ilave yol/otopark cebi bırakılarak kamuya bedelsiz terk edilecektir.
 - Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.
9. Emsal hesabı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18 maddesine göre uygulama görmüş yapı adalarında yola otoparka terk işlemlerinden önceki parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
10. Yol genişlemesi sonucu bir kısmı veya tamamı yol veya otoparka giden alanların kamuya bedelsiz terk edilen alanın yüz ölçümünün yüzde 50'si kadar inşaat alanı yapılaşma şartlarına ilave edilecektir.
11. Oluşan yeni imar adasında kapanan yol alanları, yol, otopark, park gibi donatı alanı olarak ayrılacaktır.
12. Bu plan notlarına göre yapılacak yapı adaları, Kahramanmaraş merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı notlarındaki kat artışına ilişkin hükümlerden faydalanamaz.
13. Atrium nizamdan Ayrık Nizama dönüşecek yapı adalarında çekme mesafesi içerisinde kalmak şartıyla TAKS:0.40'a kadar yapılabilir. Emsalin kullanılmadığı durumlarda İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünden görüş alınarak TAKS:0.50'ye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

Bu plan notlarına göre yapılacak yapı adalarında İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez. İmar plan değişikliği gereken

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

hallerde ise Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün de görüşü alınmadan plan değişikliği yapılamaz.

- Plan üzerinde **T tanımlı** konut ve karma kullanım alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1500 m² olacaktır. T tanımlı yapılanma koşullarına sahip konut ve karma kullanım adalarında, 1500 m²'nin altında parsel oluşturulması durumunda, plan üzerindeki Emsal değerine bakılmaksızın Hmax değişmemek kaydı ile E=0.80 olarak uygulanır.
- Plan üzerinde **U tanımlı** yapı adalarında imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1.500 m²'dir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal(KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrıık Nizam adalarında **TAKS değeri 0.40'ı** geçemez.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Sanayi Alanları, Sektörel Çalışma Alanları, Stratejik Merkez, Kentsel Servis Alanları tanımlı yapı adalarında, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alan **TAKS hesabına** konu alandır.
- Toptan Ticaret Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarında, imar planında belirlenmiş ise çekme mesafelerinden sonra kalan alan, belirlenmemiş ise parselin tamamı **bina sahasıdır**.
- Fonksiyonu ve yapı nizamı ne olursa olsun yapılaşmalarda bina cephe ölçüsü, TAKS değeri ve çekme mesafelerini aşmaması şartı ile projesinde belirlenir.
- **A1 tanımlı** yapı adaları ikili blok nizam şeklindedir. A1 tanımlı parseller bir tarafı yan parsel ve yan parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan planda belirtilen yan çekme mesafelerine uygun yapılaşma şeklindedir.
- Arazi eğimi ve bina kırmızı kotu ilişkisi göz önüne alınarak, ilgili idarelerin plan tadilatları ile yol genişlemesi planlanmıyor ise parsel sınırına istinat duvarı yapılabilir. Ancak bu durumda ilgisince Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan görüş alınarak yapı ruhsat sürecinden önce ilgili idareye teslim edilir.
Mimari projelerde, vaziyet planında arsa sınırlarında 2 metre ve üzeri yüksekliğe sahip İstinat Duvarları bulunması halinde; Söz konusu İstinat Duvarlarının tekniğine ve projesine uygun olarak tamamlanmayan parsellerde, binalara ait işyeri teslim tutanakları idare tarafından onaylanmayacaktır. İstinat duvarına 20 m den fazla mesafe bulunan bina kitlesinin işyeri teslimini yapmaya belediyesi yetkilidir.
- İmar planında konut alanında yer alan parsellerde, otopark ihtiyacını parselinde karşılamak kaydıyla işyeri yapılabilir.

– **Pergoleler:**

- Zemin katı ticaret alanı olarak yapılmış, ticari olarak yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş lokanta, pastane, kafe vb. parsellerde işyeri ön, yan ve arka cephelerinde bina bahçelerinin azami derinliği bahçe mesafesinin yarısını aşmamak koşuluyla, güneşten, yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü açılabilir kapanabilir sistemden yapılan; aşağıdaki şartlara uygun olarak pergole yapılabilir.

1- Yapılacak pergolenin zemin kotu, oluşmuş kaldırım kotunun hiçbir yerinde 1 m den yüksek yapılamaz. Bu kota çıkış için yapılabilecek merdiven, bahçe mesafesinin yarısından geride olacaktır.

2- Yapılacak pergole yüksekliği ait olduğu bağımsız bölümün tavan kotunu geçmeyecektir.

3- Yapılacak pergole izdüşümünün dışına taşmayan kenarlarına 1 m ye kadar ahşap, metal, şeffaf cam vb. malzemelerde veya ahşap çiçeklik gibi sınırlayıcı yapılar korkuluk olarak yapılabilir.

4- Pergole cephelerinde sökülüp takılabilen planlı alanlar yönetmenliğinde tarif edilen güneş kırıcılar kullanılabilir.

5- Ortak alanlarda yapılacak olan uygulamalarda kat maliklerinin arsa payı ve sayısı itibari ile söz konusu imalatla ilgili muvafakatlarını belirtir kat malikleri kurulu kararı alınmalıdır.

- İlgili belediyesinin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin işletme sahibi tarafından sökülüp kaldırılacağı, ayrıca verilen izne aykırı herhangi bir ilave yapılması halinde işletme ruhsatının iptal edilmesini ve bu durumda herhangi bir ücret ve hak talep etmeyeceğini gösterir noter huzurunda düzenlenmiş taahhütname alınacaktır.

– İmar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının yanı sıra Kentsel Servis Alanı ve Stratejik Merkez olarak tanımlanmış yerlerde de **düğün salonu** yapılabilir. Bu alanlar dışında tanımlı olan yerlerde Düğün Salonu niteliğindeki tesislerin kullanılabilmesi için uygulama imar planında değişiklik yapılması gerekir.

– Giriş katta bulunan işyerleri hariç, bağımsız bölüm sayısının 22’yi geçmesi ve toplam kat sayısının 4 kat ve üzerinde olması halinde, en az 2 adet **asansör** yapılması zorunludur. Bina yüksekliği 21.50’yi veya yapı yüksekliği 30.50 yi geçen; her katta bir adet bağımsız bölüm yapılan, iskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 10 kattan az olan binalarda çift asansör şartı aranmaz.

– Bahçe mesafeleri ile emsal değeri belirlenmiş alanlar, Kitleli yapı düzenine sahip alanlar, Atrium (AT) nizam alanlar ve Bitişik nizam alanlarda, bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden fazla olması durumunda yürürlükte olan yönetmeliğe göre **kademelendirme** yapılır. Bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden az olması halinde kademelendirme şartı aranmaz.

– Eğitim, Sağlık, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar, ibadet yeri, spor salonları vb. gibi özellik arz eden yapılarda **kademe şartı aranmaz**.

– Yan ve arka bahçe mesafeleri zemin kattan itibaren planda ve yönetmelikte belirtilen kat yükseklikleri aşılmamak kaydıyla 4’ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 metre arttırılır. Bodrum katlar bu hesaba dahil edilmez.” hükümleri yer almaktadır.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

3.1.2. Ticaret+Konut Turizm+Ticaret Turizm+Ticaret+Konut Gibi Karma Kullanım Alanları

Bu alanlarda yapılacak konut kullanımları, parsel'in toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

3.1.3. Çalışma Alanları

- Karayolları ağına paralel servis yolundan cephe alan sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanları tanımlı parsellerin ön bahçe mesafesinde;

Parsel sınırına 5 metre, ana binaya 3 metreden fazla yaklaşmamak ve asma katlı olmak, Taks ve Kaks hesabına dahil olmak koşuluyla, cephe genişliğinin % 25'ini geçmemek, Hmax=6,50, kaksın % 10'unu aşmamak ve maksimum 250 m² oturma alanını geçmemek şartı ile üretim yapılan tesislerle alakalı idari ve sosyal tesisler, bekçi ve güvenlik yapıları, satış, teşhir, yeme-içme hizmeti sunan yapı yapılabilir.

3.1.3.1. Merkezi İş Alanı (MİA)

Bu alanlarda ticari amaçlı katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

3.1.3.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA)

Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2.000 m² dir. Bu alanlarda minimum parsel cephe ve derinliği 40 m'dir. Yapılma koşulları plan üzerinde verilmiştir.

3.1.3.3. Kentsel Servis Alanları (KS)

Kentsel Servis Alanlarında; kentsel ve bölgesel ölçekte büyük alan gerektiren kamu kuruluşları, kamu ya da özel eğitim ve sağlık tesisleri, alışveriş merkezleri, iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, iş hanı, büro, banka ve finans kurumları, otel, ticaret ve turizm tesisleri, rekreasyon ve spor alanları, yurt alanları, sergi satış, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi, düğün salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, eğlence ve dinlenme alanları vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² olacaktır. Kentsel Servis Alanlarında parsel cephesi ve derinliği 50 m'den az olamaz. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E= 1.00 olarak uygulanır.

3.1.3.4. Stratejik Merkez (STM)

Bu alanlarda, MİA kapsamında gösterilen kullanımlar ile rezidans da yapılabilen karma kullanımlı yapılaşmalar öngörülmüştür. Bu alanlarda yer alacak konut kullanımı parsel verilmiş olan emsalin %50'sini geçemez. Stratejik merkezlerde, minimum parsel büyüklüğü 10.000 m², Hmax=Serbesttir. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E= 1.00 olarak uygulanır.

3.1.3.5. Kahramanmaraş Teknoloji Geliştirme Bölgesi

Bilim, Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı Bilim ve Teknoloji Genel Müdürlüğü'nün 31.01.2013 tarih ve 1065 sayılı kararı ile onaylanan Kahramanmaraş Teknoloji Geliştirme Bölgesi-1 (419, 969,970 Parseller) İmar Planı hükümleri saklıdır. Bu alanlarda E=0.40, Hmax=Serbest'tir.

3.1.3.6. Sanayi Alanları

Sanayi Alanlarında, sanayi tesisleri yer alacak ve sanayinin türüne göre, "İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik" uyarınca, parseli içerisinde sağlık koruma bandı ayrılacaktır. Ayrıca tesisin ihtiyacı olan tır, kamyon ve iş makinesi park alanları da parsel içerisinde çözülecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde verilmiştir.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

3.1.3.7. Küçük Sanayi Alanları

Küçük Sanayi Sitelerinde, küçük ve orta ölçekte, çevre kirliliği yaratmayan, onarım ve imalat yapan işletmeler yer alabilecektir. Bu alanlardaki yapılanma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.

Bu alanlarda; planda tanımlı çekme mesafelerine sınırlama yapılabilir.

3.1.3.8. Sektörel Çalışma Alanları

Sektörel Çalışma Alanları, kentin geleneksel yaşam biçiminde öncü rol alarak, kentin tanıtımında ve ekonomik gelişiminde payı bulunan çevre kirliletiçi etkisi olmayan ve geleneksel üretim yapan sektörlerin (kuyum, bakır işlemeciliği, ahşap işlemeciliği, sedef vb.) hem üretim, hem satış birimlerinin yer alacağı alanlar olarak planlanmıştır. Bu alanda yapılanma koşulları minimum parsel büyüklüğü 2.500 m² olup, yapılanma koşulları üzerinde plan verilmiştir.

3.1.3.9. Toptan Ticaret Alanları

Bu alanlarda toptan ve perakende ticaret kullanımı yer alacak olup, yapılanma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.

3.1.3.10. Konaklama (Turizm) Tesisleri

Bu alanlardaki yapılaşmalarda “Turizm Mevzuatı” esas alınacak, yapılacak tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecek, yapılanma koşulları, yapılacak tesisin ihtiyaç programı ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca belirlenecektir. Turizm alanlarında yapılanma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.

3.1.3.11. Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonları

İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda, EPDK mevzuatı uyarınca gerekli izinler alındıktan sonra, yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; market, restoran, wc, yıkama yağlama, lastik bakım ve onarımı, su, basınçlı hava gibi tamamlayıcı tesisler, servis-bakım ve yönetim üniteleri yer alabilecektir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

Akaryakıt ve/veya LPG satış istasyonu üniteleri ile birlikte, Bu alanlardaki yapılaşmalarda, ilgili mevzuat hükümleri, standartları ve sınırlandırmalar ile ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Ayrıca, bu parsellerdeki yapılara, 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu”, “Karayolları Trafik Yönetmeliği” ile “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve TSE normlarına uyulması şartı ile inşaat izni verilecektir.

3.1.4. Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları

3.1.4.1. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlar kapsamında, kongre kültür merkezleri, uluslararası organizasyonlar için konaklama birimleri gibi kentsel açıdan önemli tesisler yer alabilecektir. Bu yapılar ile ilgili yapılanma koşulları plan üzerinde verilmiş olup, yükseklik koşullarının verilmediği kullanımlarda Hmax değerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

3.1.4.2. İbadet Yeri

Bu alanlarda imar planında belirtilen çekme mesafelerini ihlal etmemek şartı ile $H_{max} = \text{Serbest}$ 'tir. İbadet amaçlı yapı haricinde yapılacak olan sosyal tesislerde ise $Maxkat = 2$ 'dir.

3.1.4.3. Geleneksel Ürün Pazarı

Özelikle, Kumaşır Gölü yakınında yer alan rekreasyon alanı ile dini turizm alanının ziyaretçilerinin kullanması amaçlı olarak, Hacımustafa Köyü kırsal alanı planlaması kapsamında ayrılan ticari amaçlı alanlardır.

Bu alanlar, kentin, yerli ve yabancı turistlerinin bu alanları ziyareti sırasında ilgi gösterecekleri, bu alanda yaşayan yerel halkın, geleneksel yaşam biçiminin ortaya konulduğu geleneksel ürünlerinin sergilenerek satıldığı açık pazar alanları olarak öngörülmüştür.

3.1.4.4. Spor Alanları

Bu alanlarda, imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte soyunma, hakem ve idareci odası, WC-duş, lokal, kantin, kafeterya vb. tesisler yer alabilirler. Açık spor alanlarında $E = 0.10$, $Maxkat = 2$ 'dir.

3.1.4.5. Piknik ve Rekreasyon Alanları

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30)m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

3.1.4.6. Hobi Bahçesi

Hobi bahçeleri, kentin hobi amaçlı bitkisel ürün yetiştirmeye yönelik ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda geleneksel ürün yetiştirme faaliyetlerini özendirme esas olup, bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 100 m², maksimum parsel büyüklüğü ise 500 m² olacaktır. Ayrıca, bu alanlar kapsamında, kullanıcıya teknik hizmet vermeye yönelik sulama ve depolama gibi faaliyetler için, $E = 0.05$, $H_{max} = 4.50$ m. yapılanma koşullarında toplam alanı 50 m²'yi geçmeyecek şekilde yapılar yer alabilecektir.

3.1.4.7. Fuar Alanı

Fuar alanı, genelde aktif açık alanlar olup, münferit aktiviteye bağlı olduğu gibi çeşitli fonksiyonlarda bir arada bulunabileceği alanlardır. Kentlinin eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik, sosyal ve kültürel tesis, dini tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır. Mevcut planda belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.

3.1.4.8. Orman Alanları

Orman alanlarında 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir. Ayrıca mülga Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü'nün 17/03/2009 tarih ve 407 sayılı yazısı ile gönderilen 1/5000 ölçekli Merkez (Kahramanmaraş) Nazım İmar Planı çalışmaları ile ilgili orman sınırlarının işlendiği küçük haritada belirtilen sınırlar orman alanı olarak planda yer alacaktır. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlar var ise, bu parsellerde sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müştemilatlar emsale dâhildir. Bu alanlarda yapılaşma koşulu olarak $E = 0,05$ $Maxkat = 2$, en çok inşaat alanı 250 m² olarak belirlenmiştir.

3.1.4.9. Ağaçlandırılacak Alanlar

Ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Bu alanlarda ağaçlandırma, Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından ya da Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak sureti ile yeşil kuşak projelerine uygun olarak Belediyesince yapılacaktır.

3.2. BÜYÜK ALAN KULLANIMLARI

3.2.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi Kapsamında Belirlenen Kentsel Dönüşüm Alanları

Planlama alanında, Menderes Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenmiş olup, bu alanların sınırları içerisinde herhangi bir planlama kararı getirilmemiştir.

3.2.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Alan Olarak Belirlenen Alanlar

Gayberli, Hacı Bayram Veli, Malikejder ve Yusufklar Mahalleleri riskli alan olarak belirlenmiş olup, bu alanların sınırları içerisinde herhangi bir planlama kararı getirilmemiştir. Bu alanlar, 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında değerlendirilerek planlama çalışması ayrıca yapılacak alanlardır.

3.2.3. Özel Proje Alanları (ÖPA)

Kentin gelişme dinamiklerine cevap verebilecek konum ve büyüklükte özel olarak planlanarak uygulamaları yapılacak alanlar, bu kapsamda değerlendirilmiştir.

Planda sınırları belirlenen özel proje alanlarında; alanın karakterine uygun çözümler getirilerek, çağdaş ve sağlıklı yapılaşmalara olanak tanıyacak veya kentsel açık alanlar açısından önem arz eden konum ve büyüklükteki vadilerde kümelenen sorunların çözümü anlamında, taşıt ve yaya ulaşım ilke ve esaslarının belirlendiği, yapılaşma, işlevlendirme ve altyapı çalışmalarının ayrıntıda yapıldığı, uygulama ilke ve esaslarının belirlendiği kentsel tasarım projelerine dayalı olarak uygulama yapılacaktır.

Plan bütününde iki bölgede özel proje alanı belirlenmiştir. Bunlar, "Sümbüllü Vadisi Rekreasyon Alanı Özel Proje Alanı" ve "Atatürk Parkı Gelişim Alanı Özel Proje Alanı"dır.

3.2.3.1. Sümbüllü Vadisi Rekreasyon Alanı Özel Proje Alanı

"Sümbüllü Vadisi Rekreasyon Alanı Özel Proje Alanı", kentin gelişme potansiyelinin yüksek olduğu batı bölgesinde, yeni konut alanları başta olmak üzere, kentin rekreasyon alanı ihtiyacını giderecek konum ve büyüklükte olması nedeni ile bu kapsamda tanımlanarak özel olarak planlanması, vadinin doğal yapısının korunmasını sağlayacak ayrıntılı çalışmaların yapılması öngörülmüştür.

Bu alan, konaklama ve kamping üniteleri içermeyen lokanta, kafe, eğlence ve piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği kentin nefes alacağı açık alan olarak planlanmıştır. Bu alanlarda yapılanma koşulları, E=0.05, Hmax=6.50m olarak belirlenmiştir.

3.3. DİĞER HUSUSLAR

3.3.1. Çatılar

- 1) Çatılar saçak ucundan başlayarak maksimum 45 derece eğim içerisinde kalmak ve mahya kotunda 5.00 m'yi aşmamak kaydı ile istenilen şeklide ve eğimde tamamen veya kısmen yapılabilir. Saçak yapılmayan projelerde çatı eğimi hesaplanırken 1.00 m saçak varmış gibi hesaplama yapılır.

04.12.2013-27.01.1014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notları

- 2) Çatı piyeslerinde düzenlenecek pencereler dışında çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz. Ancak çatı arasındaki piyesleri aydınlatmak amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren en az 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntılarının (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ana çatının mahya üst kotundan fazla yükseltilmeyecektir.
- 3) Çatılarda parsel sınırlarını aşmamak kaydıyla en fazla saçak genişliği 1.00 m olarak düzenlenebilir.
- 4) Çatılarda üst tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler ve bağımsız bölüm haline getirilemezler.
- 5) Çatı arasında yapılabilecek, yönetmelikte belirtilen fonksiyonlara ilave olarak kapıcı dairesi yapılabilir. Çatılarda yeterli müstemilat alanı sağlandıktan sonra çatı arası ile ilgili teknik ve fiziksel şartlara uymak kaydıyla çatı arası alt katla bağlantılı piyes olarak kullanılabilir. Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
- 6) Saçak ucuna parapet yapılması durumunda, parapetsiz şekilde bulunacak maksimum mahya kotu değişmeden, mahya ile parapet üstü birleştirilerek bulunacak eğim içerisinde kalmak kaydıyla istenilen şekilde tamamen veya kısmen yapılabilir.

3.3.2. Bacalar

Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. Dörtten fazla katı ve 20' den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

3.3.3. Binalara Kot Verilmesi

Yapılarda kotlandırılmada, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ne uyulacaktır.

Ada bazı uygulamalarda ± 0.00 kotu, kitle köşe kotları ortalamasıdır. Adanın bir bütün olarak projelendirilmesi ve yol kotu tutanağı düzenlenmesi halinde yapılar yoldan, yapıların oturacağı tabii zemin ortalamasından veya ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir. Bu amaçla hazırlanacak projelerde, arazide maksimum ± 2.50 metreye kadar kazı ve dolgu yapılabilir. Su basman kotu $+1.00$ metrede tesis edilebilir.

Ticari tanımlı alanlarda ve zemin katı ticari olarak projelendirilen konut alanlarında bulunan parsellerin yoldan kot alması durumunda zemin kat tablasının yol kotundan aşağıda olması halinde su basman kotu $+1.50$ m. tesis edilebilir.

3.3.4. Kadastro ile imar planı hatları arasındaki kaymalar

Kadastro ile imar planı hatları arasındaki kaymalardan kaynaklanan 1-2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye Belediye yetkilidir.

3.3.5. Parselasyon Etapları

Parselasyon planları tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir. İmar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı dengelemesi için uygulama (etap) sınırlarını belirlemede Belediye yetkilidir. Yapılaşmanın yarıdan fazlasının tamamlandığı konut kullanımlı bölgelerde, mülkiyet sorununu çözmek amacıyla, parsel genişlikleri ve büyüklüklerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

3.3.6. Trafolar

Bina dışında yer altında ve yer üstünde trafo için mekân yapılabilir. Bu alan TAKS ve KAKS'a dâhil değildir. İmar planı değişikliği ile trafo alanı tanımlanması durumunda; trafo alanı tanımlanan parselin KAKS ve TAKS hesabı imar planı değişikliğinden önceki alan üzerinden yapılacaktır.

3.3.7. Otoparklar

İmar planında ticaret alanında kalan, 8.00 m ve daha fazla ön bahçesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3.00 m dışında kalan kısım açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Yine imar planında, konut alanında kalan 5 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren 5 m'lik kısma açık otopark düzenlenebilir.

İmar planında ticaret ve karma kullanım alanlarında kalan, 8.00 m ve daha fazla ön bahçesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3.00 m dışında kalan kısım açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Yine imar planında, konut alanında kalan 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren 5.00 m'lik kısma açık otopark düzenlenebilir.

Küçük sanayi alanlarında ön çekme mesafesine otopark yapılabilir.

3.3.8. Kamuya Terkler

04.12.2013, 27.01.2014, 21.03.2014 tarihlerinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15-16-18. maddelerince uygulama görmüş yapı adalarında; 04.12.2013, 27.01.2014, 21.03.2014 tarihlerinde onanarak yürürlüğe giren uygulama imar planı ile oluşması kaydıyla bir bölümü bir bölümü veya tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;

Kamuya terk nedeni ile bir bölümü ya da tamamı park, çocuk bahçesi, **kanal-dere** ve yola giden,

- Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi, **kanal-dere** ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk edilen alanın yüzölçümünün %50'si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanır.
- Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerde anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park, çocuk bahçesi, **kanal-dere** ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.
- Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır.

3.3.9. Havaalanı mania sınırları içerisinde kalan meri planda Hmax=Serbest tanımlı alanlarda; ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydıyla, havaalanı mania kriterlerine göre Hmax tespitinde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.