Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2026 tarih ve .... sayı ile onaylanan Meclis karar eki plandır.
2026/09-08-08.11
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı

Fırat GÖRGEL
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı

Plan İşlem Numarası: UİP-46114,9105

PLANIN İSMİ	GÖKSUN BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	L37D22A1C	Ölçek:1/1000

SEDAT TACER
Şehir Planlama ve Danışmanlık
Sedat TACER - Şehir Plancısı
Oda No: 2205 Karne No:C/1185
0532 303 4257 Aslanbey V.D. 3776522004
Azerbaycan Bulv. A.Gedemenli İş Mrk.
K:7 No:47 Dulkadiroğlu/KAHRAMANMARAŞ

08.05.2026 gün ve 35289 sayılı yazımız eki plandır.

Selim CÜCE
Belediye Başkanı

04.04.2026 gün ve 13 sayı ile aynen/tadilen kabul edilen İmar Komisyonu karar eki plandır.

Efendi YALÇIN
İMAR KOMİSYON BAŞKANI

Göksun Belediye Meclisi'nin 06.04.2026 gün ve 45 sayı ile kabul edilen kararın eki plandır.

Selim CÜCE
Belediye Başkanı

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.08.2026 gün 324690 sayılı yazısı eki plandır.

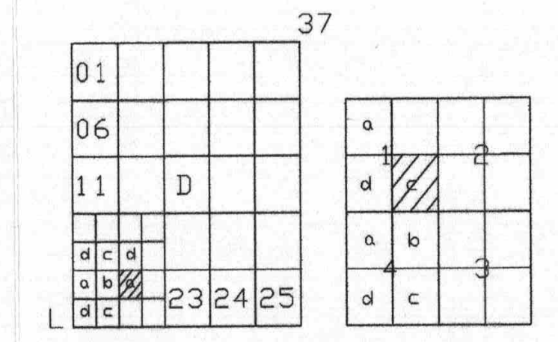
Emine AKSU
Şehir Plancısı

Aslıhan TÜRKMENER
Şehir Plancısı
(Çevre Müh. Yük. Lis.)
Planlama Şube Müdür Yrd.

Kürşat KARA
Şehir Plancısı
Planlama Şube Müdür V.

03.09.2026 gün ve 171 sayı ile aynen/tadilen kabul edilenİmar ve Bayındırlık Komisyonu karar eki plandır.

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



GÖKSUN
(KAHRAMAN MARAŞ)
L37-d-22-a-1-c

L37-d-22-a-1-b

4 212 500.20

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Plan, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

2. Her bir parsel için jeolojik - jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tastik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.

3. Teknik ve sosyal alt yapı alanları ve diğer kullanım alanları (otopark, yeşil alanlar, yollar, parklar, ilköğretim, dini tesisler, karakol, meydan vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

4. Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ilgili maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

5. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda; imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

6. Enerji nakil hattı altındaki yapılarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır.

7. Plan sınırları içerisinde yer alan; taşkın alan ve kanal kesitleri DSİ tarafından belirlenen derelerin taşkın alan sınırları içerisinde yer alan kesimlerinde; DSİ raporunda belirlenen kanal tesislerin ilgili kuruluşça yapılmasından sonra iskan izni verilecektir.

8. Bu plan hükümlerinde belirtilen hükümler ile diğer yönetmelikler arasında çelişki olması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

9. Plan sınırları içerisinde tamamı umumi hizmetere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam edilir. Bu gibi yerlerden 5 yıllık imar programına dahil olmayanlar için planlı alanlar imar yönetmeliğinin 61. maddesi hükümlerine göre muvakkat yapı yapılmasına izin verilir.

10. Belediye tarafından; tasarrufu altında bulunan yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanları TSE standartlarına da uymak koşuluyla yapılabilir.

11. Yer altı ve yerüstü tarihi ve kültürel değerlerin birlikte korunması için üzerinde yaşayan üst kültüre ait mevcut veya kalıntısı bulunan eser veya eserlerin yer aldığı parsellerde bu eserin korunması için restitüsyon ve restorasyonuna yönelik olanlar dışında herhangi bir kazıya izin verilemez. Bilimsel tespitler için yanlızca uzaktan algılama vb. teknolojik yöntemler kullanılacaktır.

12. Park alanları içerisinde ilçe belediye başkanlığınca uygun görülecek bölümlerinde telefon, doğalgaz, elektrik gibi altyapı için gerekli olabilecek trafo, pano, dağıtım kontrol panosu gibi tesisler yapılabilir.

13. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

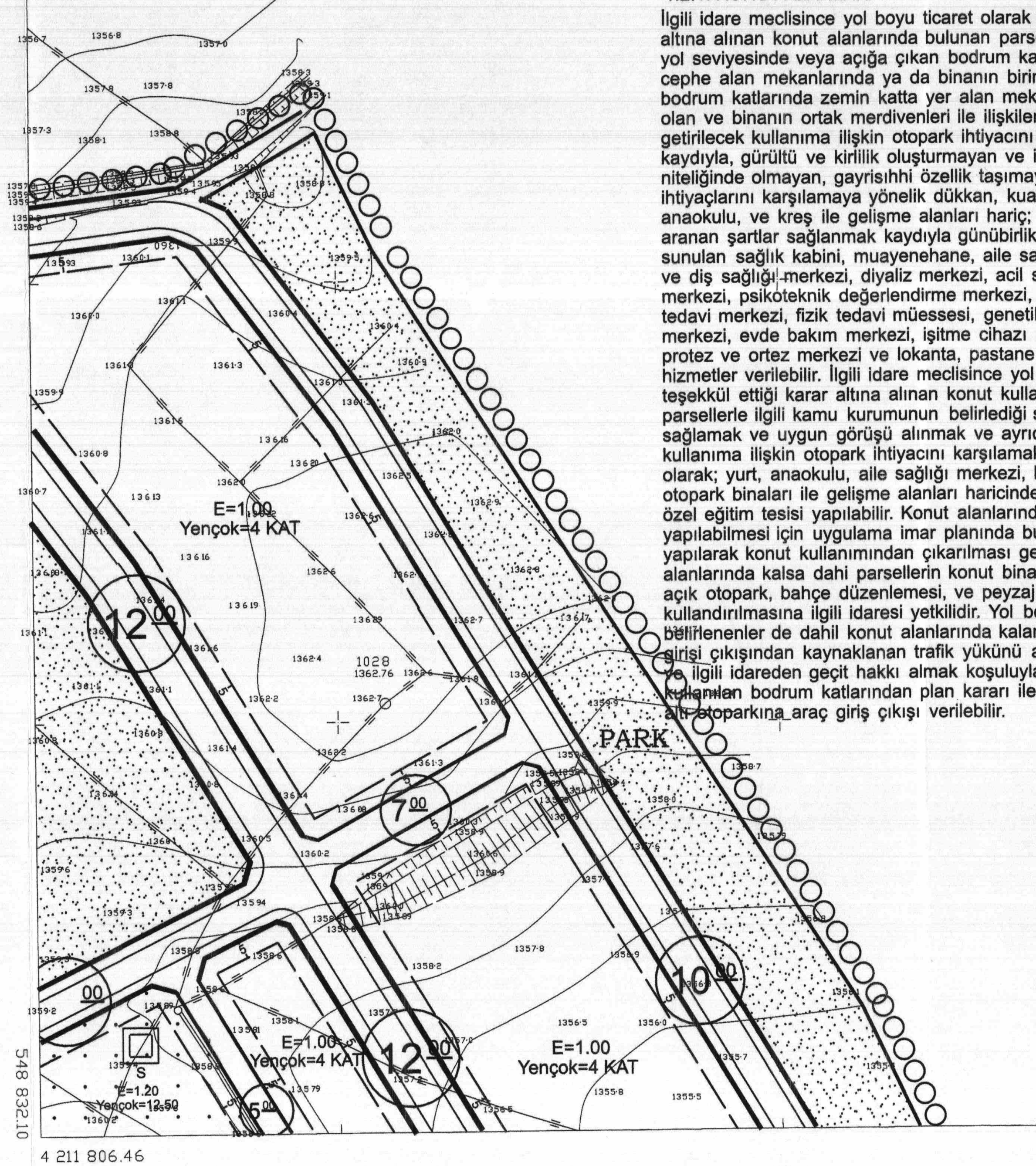
ÖZEL HÜKÜMLER

1. TANIMLAR

1.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.1.1. TİCARET ALANI

Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, banka finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.



1.1.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin görülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi,, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

1.1.3. İDARİ HİZMET ALANI

Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait resmi binaların yapılabileceği alanlardır.

1.1.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- Akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

- Yapı yüksekliği 2 katı geçmmek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilir.

- 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 elektrik araç şarj yeri yapılabilir.

- Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

1.1.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

1.1.6. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem depoları gibi tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların yapılabildiği alanlardır.

1.1.7. ASKERİ ALANLAR

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekat, hudut ve milli güvenliğe yönelik,yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

1.1.8. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

1.1.9. OTOGAR

İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ve uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

1.2. KONUT ALANLARI

1.2.1. KONUT ALANLARI

İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu, ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerle ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir. Konut alanlarında özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi, ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç girişi çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

1.2.2. TİCARET+KONUT ALANLARI

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1.Plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektöründe olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş-çıkış ve merdiven düzenlemesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. İmar planında bu oran belirlenmemiş ise konut kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz.

2.Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3. Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4.Konut ve ticaret alanlarının herbiri için belirlenen plan değişikliği gerektirmeksizin yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde bu alanlarda da yapılabilir. Ancak bu durumda karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

1.3. TURİZM ALANLARI

1.3.1. KONAKLAMA (TURİZM) ALANLARI

Konaklama amacıyla kullanılan otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlardır.

1.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eitim Bakanlığı taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)

1.4.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. (özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır)

1.4.3. SOSYAL TESİS ALANI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

1.4.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

1.4.5. İBADET YERİ

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

1.4.6. PARKLAR

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan bu alanlarda encümen kararıyla;

1. Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2. 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 m'yi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

3. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

4. 10.000 m2 üzeri parklarda, açık alanları dahil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dahil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

1.4.7. PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş alanlardır.

1.4.8. MEZARLIK ALANI

Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark tayapılabilen alanlardır.

1.4.9. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol veya doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

1.4.10. SPOR VE OYUN ALANLARI

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak, üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

1.4.11. ÇOCUK BAHÇELERİ

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 yapılamayan alanlardır.

4 212 503.50

2. KULLANIM KARARLARI

2.1. UYGULAMA ESASLARI

2.1.1. Plan üzerinde uygulama sınırı ile belirlenmiş alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

~~2.1.2. Ayrık nizam 4 ve 5 katlı yapı düzeninde tanımlanan konut ve ticaret+konut alanlarında emsal (kaks) değeri değişmemek koşuluyla, parsel büyüklüğünün 1000 m2 ve üzerinde olması halinde maksimum 6 kat uygulanabilir. Planda belirtilen kat adedine ilave yapılacak her kat için yan ve arka bahçe mesafesine 0.50 m ilave edilir.~~

~~Bu plan ile ikinci terke uğramış ve 1000 m2'nin altına düşmüş ancak ikinci terkten önce 1000 m2'yi sağlayan parsellerde de bu madde uygulanır~~

~~2.1.3. Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; imar planında "uygulama sınırı 1" olarak sınırlanmış alanda parsel büyüklüğü 6000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam konut ve tick tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri % 10 arttırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir.İlave emsal artışından dolayı konut kullanımının artması sebebi ile artan nüfus oranına göre asgari sosyal donatı alanı ihtiyacı kendi parselinden karşılanmak üzere; uygulama imar planında plan değişikliği yapılarak park alanı olarak terk edilecektir. TAKS ve KAKS terkten önceki parsel alanı üzerinden hesaplanır.~~

~~2.1.4. Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; "uygulama sınırı 1" olarak sınırlanmış alan dışında kalan alanlarda parsel büyüklüğü 3000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam konut ve tick tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri % 10 arttırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir. İlave emsal artışından dolayı konut kullanımının artması sebebi ile artan nüfus oranına göre asgari sosyal donatı alanı ihtiyacı kendi parselinden karşılanmak üzere; uygulama imar planında plan değişikliği yapılarak park alanı olarak terk edilecektir.~~

~~TAKS ve KAKS terkten önceki parsel alanı üzerinden hesaplanır.~~

2.1.5. Ticaret+konut tanımlı alanlarda konut kullanımı parselin toplam emsalinin % 80'ini geçemez.

~~2.1.6. Bu planın onay tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16 ve 18. maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlarda, bir bölümü ya da tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;~~

~~** Yapılaşma olanağı kalan parsellerde; bu imar planı ile genişletilmiş olan veya yeniden oluşturulan imar yolları, park ve çocuk bahçelerinde, parsellerin bu alanlara giden bölümlerinin bedelsiz terk edilmesi koşuluyla, emsal (kaks) ve taks değeri terkten önceki parsel alanı üzerinden hesaplanacak ve üzerine terk edilen alanın % 50'si inşaat alanı olarak eklenecektir.~~

~~** Yapılaşma olanağı kalmayan parsellerde; arka ve yan parsellerle anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhit edilecek, kamuya terki oluşan parsellerin yola, parka ve çocuk bahçesine giden bölümlerinin bedelsiz terk edilmesi koşuluyla, taks ve emsal (kaks) değeri, terkten önceki parsel alanı üzerinden hesaplanacak ve üzerine terk edilen alanın % 50'si inşaat alanı olarak eklenecektir.~~

~~** Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumunda; yapılaşma olanağı bulunmayan parseller ilçe belediyesi tarafından kamulaştırılacaktır.~~

2.1.7. Planlama alanında taban su seviyesinin çok yüksek olması nedeni ile su basman yüksekliği konut alanlarında ilçe belediyesinin kararı ile 2.00 m olarak alınabilir. Su basman seviyesinin 2.00 m olması nedeni ile oluşacak alanlar iskan edilemez, bağımsız bölüm oluşturulamaz.

~~2.1.8. Etrafındaki imar uygulamaları nedeni ile imar uygulaması şansı kalmamış ve DOP oranı %40'ın üzerinde olan ve bir kısmı yapılaşmaya müsait imar adasında kalan ham parsellerde; mevcut imar planındaki DOP oranının % 40'tan fazla kısmının kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde, ham parsel üzerinden zayiat oranı % 40 olarak hesaplanarak geriye kalan net imarlı alan üzerinden hesaplanan inşaat alanı, asıl terkten sonra kalan imar adasında kullanılır. Yapılaşma olanağı kalan imar adasında yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adetlerine uyulması zorunludur. Bu durumda yapı yaklaşma mesafelerinin içi TAKS olarak kullanılır.~~

2.1.8. Uygulama İmar Planında kamusal alanların, kamu yararı gözetilerek kamu kullanımına sunulması için, kamulaştırma işlemi tesis edilemeyen, bu imar planından önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 18. maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlar ve/veya taşınmazlar dışında kalan ve 18. madde uygulama olanağı kalmayan taşınmazlarda, DOP oranının 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranının üzerine çıktığı hallerde;

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Söz konusu alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi şartı ile;

A- Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan alan üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;

1- Parselin imar adası sınırları içerisinde kalan bölümünde bu hak kullanılabilecektir.

2- Parselin imar adası sınırları içerisinde kalan bölümünde bu hakkın kullanılamaması halinde yan ve arka parseller ile tevhit edilerek, sağlanan inşaat hakları oluşan yeni parselde kullanılabilir.

3- Taşınmazın imar planında birden fazla yapı adasına denk gelmesi durumunda; her bir imar adasındaki inşaat hakkı ayrı ayrı hesaplanarak bulunduğu imar adasında kullanılabilecektir. Hesaplamalar, taşınmazın imar adası sınırlarında kalan büyüklüğünün, taşınmazın imar adalarında kalan toplam büyüklüklerine oranı ile meydana gelen değerin, parselin hesaplanan inşaat hakkına ilave edilmesi ile tespit edilecektir.

4- 1., 2., 3. maddelerinde belirtilen inşaat haklarını kullanırken, hiçbir şekilde kat artışı sağlanamaz. sağlanan inşaat hakları belirtilen çekme mesafeleri içerisinde kullanılacaktır.

B- Taşınmazın tamamının yol, yeşil alan, park vb. donatı alanlarında kalması durumunda ve A maddesinden faydalanamayan parsellerde, söz konusu taşınmazın tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla;

1- Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen azami DOP oranından geriye kalan alanı üzerinden, en yakınında bulunan taşınmaz ile ulaşılan bir imar adasındaki parsel ile anlaşması durumunda, söz konusu parselde belirtilen yapılaşma koşulları üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak, anlaşma sağladığı parselde inşaat hakları kullanılabilir. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2- Farklı fonksiyon ve yapılaşma hükümlerine sahip imar adalarının bulunması durumunda, inşaat haklarının hangi imar adasında kullanılacağını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

3- 1. ve 2. maddelerinde belirtilen inşaat hakları kullanılırken hiçbir şekilde kat artışı sağlanamaz, sağlanan inşaat hakları belirtilen çekme mesafeleri içinde kullanılacaktır.

2.1.9. Küçük sanayi alanlarında da düğün salonu yapılabilir.

2.1.10. İmar planında TAKS değeri belirtilmeyen yapı adalarında TAKS maksimum 0.40'tır.

2.1.11. Plan, plan notları ve plan açıklama raporunda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine, ilgisine göre tüm kanun ve yönetmeliklerine uyulacaktır.

2.1.12. Kadastro ile imar planı arasındaki kaymalardan kaynaklanan 1-2 m.'ye kadar olan uyumsuzlukları, yolun güzergahı ve genişliği değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

~~2.1.13. 2.1.3 ve 2.1.4 nolu plan notları, ayrık nizam konut ve TİCK alanları için geçerlidir. Aynı plan notları, ayrık nizam 2 kat (A-2) yapılaşma koşulu tanımlanan alanlar için geçerli değildir.~~

~~2.1.14. Bitişik nizam parsellerde, bina taban oturum alanının parsel alanına oranı maksimum % 80'dir.~~ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

~~2.1.15. Ön, yan ve arka bahçe mesafesi verilmeyen ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında; o yapı adasında bulunan imar parsellerinin % 50'sinden fazlasının ruhsatlı olarak yapılaşmış olduğunun tespit edilmesi halinde, mevcut cephe hatları dikkate alınarak ön, yan ve arka bahçe mesafelerini belirlemede belediyesi yetkilidir.~~

~~2.1.16. İmar planında belirlenmiş olan uygulama sınırlarını, imar uygulamasının durumuna göre küçültmeye ya da büyütmeye belediyesi yetkilidir.~~

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

L37-d-22-a-2-d

2.1.17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. görüşü alınacaktır.

2.1.18. TEİAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

2.1.19. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 18.01.2024 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.

~~2.1.20. Bitişik nizam yapı adalarında; planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde, mevcut teşekkül etmiş yapıların ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir. Mevcut teşekküle göre bu mesafeyi belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.~~

~~2.1.21. Bir parsel üzerinde farklı yapı nizamı veya kullanım kararı var ise; öncelikle ada ayrım çizgisinin her iki tarafında kalan parsele ait alanlar ilgili yönetmelikte belirtilen minimum parsel büyüklüklerini sağlıyorsa ada ayrım çizgisi baz alınarak ifraz işlemi yapılır. Parsel bazında bu koşulun sağlanamadığı durumlarda, farklı yapı nizamı veya kullanım kararına denk gelen kısımların alan büyüklüğü fazla olan taraftaki yapı nizamına ve kullanım kararına uygun olarak işlem yapılabilir. Bu durumda işlemden önceki parsele ait toplam inşaat alanı ile işlemden sonraki parsele ait toplam inşaat alanı aynı olmak zorundadır.~~

2.1.22. BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar) alanlarında; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Aksi belirtilmeyen durumlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

ITRF 96 KOORDINAT SISTEMINDE VE 1998.0 EPOĞUNDA ÖNCEL MUH. MUT. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 05/12/2006 TARİHİNDE ONANAN HALİHAZIR HARİTA MEVCUT CD'SİNDEN YENİDEN ÇİZİLMİŞTİR
11/06/2013

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AVŞAR ŞİMŞEK
MEKANSAL DAİRESİ BAŞKAN V.

L37-d-22-a-4-b

1/1000

MUTEAHHIT : ÖNCEL MUHENDISLIK MUT. LTD.ŞTI

TERSIMAT : ÖNCEL MUHENDISLIK MUT. LTD.ŞTI

GÖKSUN L37-d-22-a-1-c
(KAHRAMAN MARAŞ)