

**2024/04****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** 06.08.2024
07.08.2024
12.08.2024
13.08.2024

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, Sağlık Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının, teklifleri

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No: 1 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin (I) bendine ve Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11'inci maddesine istinaden, KASKİ Genel Müdürlüğü bünyesinde ihtiyaç duyulmayan memur kadrolarının kaldırılarak, ihtiyaç duyulan kadrolar ile değişiklik yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK)

Rapor No: 2 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin e) bendi ve 75'inci maddesinin d. bendine istinaden,

a) İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi (Dereli) Doğukent Mahallesi 5022 ada 1 parselde isabetli Doğukent Yatılı Hafızlık Erkek Kur'an Kursu bulunan kısmın 10 yıllığına bedelsiz Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisi söz konusu binanın eklentisi olan kütüphanenin ise belediyemiz uhdesinde kalması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemiz ve Maliye Hazinesinin müşterek olduğu İlimiz Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 9667 ada 2 parselde kayıtlı Hz. Osman Camii ilimiz merkezli depremler sonucu yıkılmış olup caminin yeniden inşası için Belediyemize ait 886,42 m² hissenin Onikişubat İlçe Müftülüğü adına tahsisi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 3 Taşınmaz devrine ilişkin olarak;

a) İlimiz merkezli 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan depremlerden sonra vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla kullanılmış ve Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ Başkanlığı tarafından yapımı tamamlanmış olan İlimiz Onikişubat İlçesinde yer alan Kılavuzlu Millet Bahçesinin 5393 sayılı Belediye Kanunu 14/a ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 7/m ve 26'ncı maddelerine istinaden;

Gençlik ve spor hizmetlerini desteklemeye yönelik hazırlanan "Spor ve Sporcu Yetiştirme Merkezi" projesi kapsamında 10 yıla kadar %1 +KDV oranında hasılat paylaşımı ile işletilmesinin AKBEL A.Ş.'ye devredilmesine,

Yapılacak bakım, onarım, yapım, yenileme ve tefriş işleri ile Encümen kararıyla belirlenecek masraflara ilişkin tüm bedellerin Belediye tarafından AKBEL A.Ş.'ye ödenmesine ve bu hususlarda protokol imzalamak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) 5393 Sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin e bendine istinaden, Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Onikişubat İlçesi Dönüklü Fatihler Mahallesi 160 ada 10 nolu parseldeki 25.98 m² yüzölçümlü trafo yerinin m² si 1.000,00 TL olmak üzere toplam 25.980,00 TL bedelle TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına devri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 4 Mera Kanunu'nun 14'üncü maddesinin (d) bendine istinaden, Elbistan İlçesi Maraba (Çatova) Mahallesi 811 nolu parselin 332.400,30 m²'lik mera vasıflı taşınmazın kamu yatırımı kapsamında mezarlık alanı olarak düzenlenmesi müştereken (Çevre ve Sağlık Kom.) komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 5 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (i) bendine istinaden, İlimiz Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 9683 ada 9 parselde kayıtlı tam 6.600,39 m² lik arsa vasıflı taşınmaz ile 9683 ada 10 parselde kayıtlı arsa vasıflı tam 5.760,38 m² lik taşınmaz mevcut faaliyetlerine artılar katabilmesi, deprem sürecindeki faaliyet zararları ve demirbaş yenileme



2024/04

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Tarihi: 06.08.2024
07.08.2024
12.08.2024
13.08.2024

ihtiyacı dikkate alınarak daha güçlü bir finansal yapıya sahip olarak devam etmesi rekabet avantajlarından yararlanması açısından sermaye artırımına gereksinim duyulduğu bu sebeple sermayesinin tamamı Belediyemize ait olan Akbel Toprak Ürünleri Temizlik Hizmetleri Matbaa Basın Yayın Ajans Organizasyon Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine aynı sermaye artırımı yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 6 5393 sayılı Belediye Kanunun 68'inci maddesi kapsamında, Belediyemiz Hukuk Müşavirliğinin icra dairelerinde ve ihtiyaç olan diğer alanlarda kullanılması amacı ile kamu veya özel sermayeli bankalardaki 30 Milyon olan teminat mektubu limitinin, 20 Milyon TL artırılarak 50 Milyon TL'ye çıkarılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 7 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 85'inci maddesinin (b) bendi ile 237 sayılı Taşıt Kanunun 10'uncu maddesinin 2'inci fıkrasına istinaden; Devlet Malzeme Ofisi aracılığı ile 2 adet çöp toplama aracı ve 651 adet çöp konteyner alımı komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 8 Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketi'nin yapacağı genel kurul toplantılarında belediye tüzel kişiliğini ve Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'i temsil etmeye, gündemdeki maddelerin karara bağlanması için oy kullanmaya, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere Av. Vecih YAMANYILMAZ'ın yetkili kılınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkan V.

Yaşar YILDIZ
Üye

Erkan DÖNER
Üye

Av. Ramazan TAŞDEMİR
Üye

Muhalefet

Serhi: Rapor no 3'te Akbel şirketi tarafından farklı özel şirketlere kiraya verilme ihtimaline binaen muhalefet serhi düşüyorum.

Rapor No 5'te tasınmaz devri konularında ret olarak oy kullanıyorum. şirket yönetimi hakkında bir bilgimiz olmadığından dolayı

(II) SAYILI CETVEL: BOŞ KADRO DEĞİŞİKLİĞİ CETVELİ
(MEMUR)

İLİ	: KAHRAMANMARAŞ	MECLİS KARARININ
KURUMU	: KAHRAMANMARAŞ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	TARİHİ
		18.08.2024
		SAYISI
		2024/08-01

BOŞ KADRO DEĞİŞİKLİK CETVELİ

KALDIRILMAK İSTENİLEN KADRONUN					ALINMAK İSTENİLEN KADRONUN					
UNVAN KODU *	SINIFI	UNVANI	DERECESİ	ADEDİ	UNVAN KODU	SINIFI	UNVANI	DERECESİ	ADEDİ	GEREKÇESİ
	GiH	Müfettiş	6	2		TH	Ekonomist	3	1	Kurumumuzda
	TH	Mühendis	5	2		TH	Kimyager	1	1	ihtiyaç
	TH	Mühendis	8	2		TH	Mühendis	1	2	duyulmayan
	GiH	Bilgisayar İşletmeni	3	3		TH	Mühendis	2	1	bazı kadroların
	GiH	Bilgisayar İşletmeni	6	1		TH	Mühendis	3	3	kaldırılarak
	GiH	Memur	5	4		GiH	Şef	3	6	ihtiyaç duyulan
	YH	Hizmetli	6	2		YH	Şoför	5	2	kadroların
	GiH	Müfettiş	9	2		TH	Tekniker	1	1	ihdas edilmesi
	YH	Yardımcısı	5	1		TH	Tekniker	3	2	
	YH	Teknisyen	6	1		TH	Tekniker	4	2	
	YH	Yardımcısı	7	1		GiH	Veznedar	4	2	
	TH	Topoğraf	3	1						
	GiH	Mali Hizmetler	9	1						
		Uzman								
		Yardımcısı								

* NORM KADRO STANDARTLARI UNVAN KÜTÜĞÜNDE YER VERİLMEYEN UNVANLAR İÇİN UNVAN KODU "0" OLARAK YAZILACAKTIR.





KONU: Mera Vasıf Değişikliği.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 202413 sayılı teklifi Çevre ve Sağlık Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Mera Kanunu'nun 14'üncü maddesinin d) bendine istinaden, Elbistan İlçesi Maraba (Çatova) Mahallesi 811 nolu parselin 332.400,30 m²'lik mera vasıflı taşınmazın kamu yatırımı kapsamında mezarlık alanı olarak düzenlenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Selahattin PARLAK
Komisyon Başkanı

Rahime YEŞİLKAYNAK
Komisyon Başkan V.

Tuba ÖZDEMİR
Üye

Güleser KELEŞ ERMURAT
Üye

Sultan GÜNER
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/164

Tarihi: 07.08.2024

KONU: Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mahallesi, 4434 – 4435 - 4436 numaralı adalara ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklif.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2024 tarihli ve 170954 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 15.12.2023 tarih ve E.66329 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 06.12.2023 tarih ve 136 numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile; Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 4434-4435-4436 numaralı adalar arasında kalan kadastral boşluğun yol olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 4434, 4435, 4436 numaralı adalar içerisinde yer alan parsellerin arasındaki kadastral boşluklardır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu ilçesi Dereli mahallesi 4434, 4435, 4436 numaralı adalar;

1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak

1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=1,50 max.kat=8 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Görüşünde; "İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Dereli Mahallesi 4434-4435-4435 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; "Dereli Mahallesi 4434-4435-4435 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı eki teklif plan paftası ve raporu incelendiğinde,

•Plan yapılması talep edilen alanın Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 4434, 4435, 4436 numaraları adalar arasında kalan kadastral boşluğu kapsadığı,

•Söz konusu alanın meri imar planlarında Konut Alanı olarak tanımlı olduğu,

•Mevcut kullanımda olan 7 metrelik yaya yolunun meri imar planında tanımlı olmadığı,

•Meri durumda bulunan yol ile meri imar planının uyumlu hale getirilebilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/164

Tarihi: 07.08.2024

•Bu plan değişikliğinin ilçe belediyesinin aldığı 24.10.2023 tarih 62286 sayılı Başkanlık Oluru ile yapıldığı,

•Söz konusu adalar, kuzeyde ve doğuda 10 metre batıda 12 metrelik taşıt yollarına cepheli, güneyde ise 7 metrelik yaya yoluna cepheli bir konut adası olduğu,

•Teklif edilen yol 7 metrelik yaya yolu olmasından dolayı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gerektirmediği,

•Zeminde bulunan yolun imar planına işlenmesi neticesinde yaklaşık 2.248 m² yüzölçümlü konut alanı tanımının kaldırılmış olduğu,

•Yeni oluşan adalarda 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış olduğu,

•Söz konusu yolu tanımlarken kadastral yolun baz alındığı, ancak Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün alınmamış olduğu,

•bahse konu ada parsellerin güney kesiminde kalan 4434/14 ve 25 parsel; 4435/14 ve 13 parsel; 4436/14 ve 13 parseller 24.05.2023 tarih onay tarih Jeolojik Etüd Raporunda Fay Zone hattı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik hazırlanan Plan notları

Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." şeklinde teklif plan paftası üzerinde mevcuttur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;(1) "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgi yazı eki İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mahallesi, 4434 – 4435 - 4436 numaralı adalara ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Fay sakınım bandına ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülen çalışmaların tamamlanmasına müteakip yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/165

Tarihi: 07.08.2024

KONU: Göksun İlçesi, Ortatepe Mahallesi, 163/1, 129/10, 108/94, 128/2 Parsel ve 126 ada 14, 16, 51 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teknik inceleme raporu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 24.04.2024 tarihli ve 184993 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 01.04.2024 tarihli ve 13643925-105.04/182712 sayılı yazınız ve eki

TALEP

Göksun İlçesi, Ortatepe Mahallesi, 163/1, 129/10, 108/94, 128/2 parsel ve 126 ada 14, 16, 51 parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 22.03.2024 tarih ve 2024-03/4-(4.12) sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7(b) ve 14. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

İlgi yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2024 tarih ve 2024-03/4-(4.12) sayılı meclis kararına ilişkin iletilen teknik inceleme raporunun tarafımızca değerlendirilmesi istenmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ve ekleri ile Göksun İlçesi, Ortatepe Mahallesi, 163/1, 129/10, 108/94, 128/2 parsel ve 126 ada 14, 16, 51 parsellerde gelişme konut, ortaokul ve park alanı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 22.03.2024 tarihli ve 2024-03/04-(4.12) sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14. maddeleri uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan planlar Kahramanmaraş Valiliği tarafından Anayasanın 127. Maddesinin 5. Fıkrasında belirtilen; "Merkezi idare, mahalli idareler üzerinde, mahalli hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahalli ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir." hüküm gereğince incelenmiştir.

İnceleme sonucunda düzenlenen 28.03.2024 tarihli teknik inceleme raporunda;

•"4.12 nolu karar (Göksun ilçesi Ortatepe Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı) hazırlanan imar planı sınırları içerisinde park alanının projeksiyon nüfus için 1200 m² eksik olduğu tespit edilmiş olup, planlama alanı içerisinde, projeksiyon nüfusa ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna göre park alanı planlanmalıdır." denilmektedir.

Göksun İlçesi, Ortatepe Mahallesi, 163/1, 129/10, 108/94, 128/2 parsel ve 126 ada 14, 16, 51 parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin; Kahramanmaraş Valiliği'nin 28.03.2024 tarihli teknik inceleme raporunda yer alan hususların yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/165

Tarihi: 07.08.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Ortatepe Mahallesi, 163/1, 129/10, 108/94, 128/2 Parsel ve 126 ada 14, 16, 51 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/166

Tarihi: 07.08.2024

KONU: Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde yer alan muhtelif parsellerde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teknik inceleme raporu.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 24.04.2024 tarihli ve 184995 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 01.04.2024 tarihli ve 13643925-105.04/182712 sayılı yazınız ve eki.

TALEP

Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 22.03.2024 tarih ve 2024-03/4-(4.33) sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7(b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

İlgi yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2024 tarih ve 2024-03/4-(4.33) sayılı meclis kararına ilişkin iletilen teknik inceleme raporunun tarafımızca değerlendirilmesi istenmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı ve ekleri ile Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 22.03.2024 tarihli ve 2024-03/04-(4.33) sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan planlar Kahramanmaraş Valiliği tarafından Anayasanın 127. Maddesinin 5. Fıkrasında belirtilen; "Merkezi idare, mahalli idareler üzerinde, mahalli hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahalli ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir." hüküm gereğince incelenmiştir.

İnceleme sonucunda düzenlenen 28.03.2024 tarihli teknik inceleme raporunun 2. İnceleme ve Değerlendirme kısmında:

"4.33 nolu karar (Göksun ilçesi, Küçüksu Mahallesi, L37-D-18-B Ve L37-D-19-A Paftalar 168 Ada, 2, 3,4, 6 Ve 7 No'lu 172 Ada, 2,4, 7 Ve 8 No'lu 173 Ada, 1 No'lu, 175 Ada, 1 No'lu, 176 Ada, 1, Ve 4 No'lu, 177 Ada, 1 No'lu, 178 Ada, 1 No'lu, 197 Ada, 1 No'u, 198 Ada, 2 Ve 3 No'lu Ve 201 Ada, 1 No'lu Parsellere ilişkin Enerji Üretim Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı) Planlama alanının Çevre Düzeni Plan'ında Orman Alanı sınırları içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. Çevre Düzeni Plan notlarında ise (aşağıda belirtilmiştir) enerji üretim ve iletimine ilişkin kullanımlar için kamu yararı gözetilerek plan değişikliğine gerek olmadığı belirtilmesine rağmen 7.7.4, maddede orman alanları içinde özel mülkiyete konu alanlarda sadece konut kullanımına izin verileceği belirtilmiş olup, bu alanlarda yapılan plan değişiklikleri için ayrıca Çevre Düzeni Plan değişikliği konusu da gündeme gelmektedir." denilmektedir.

İnceleme sonucunda düzenlenen 28.03.2024 tarihli teknik inceleme raporunun 3.Sonuç kısmında:

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/166

Tarihi: 07.08.2024

•“Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.201 1 tarih ve 169 sayılı: kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02,11.201 1 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

•Kahramanmaraş Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.03.2024 tarih ve 2024/03 sayılı raporu doğrultusunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 4.12 nolu kararı ile onaylanan imar planı sınırları içerisinde projeksiyon nüfus için park alanı eksik planlanmıştır. 4.33 nolu kararı ile onaylanan GES amaçlı plan kararları Çevre Düzeni Planı Plan Notları ile çelişkiye düşmektedir. 4.5, 4.24, 4.28, 4.29, 4.30 ve 4.31 nolu kararlar ile onaylanan planların plan açıklama raporlarının ve nüfus kabullerinin tarafımıza iletilmemesinden dolayı ilgili planlarda kontrol sağlanamamış olup bu konularda mesuliyet kabul edilmemektedir.” denilmektedir.

İl Genel Meclisinin 02.11.201 1 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02,11.201 1 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına İlişkin Plan Notlarının 4.GENEL HÜKÜMLER kısmında:

•“4.2.1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı’nda kamu yararının zorunlu kıldığı, bu planın ilkelerine aykırı olmayan değişiklikler, ilgili tüm kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, ilgili idare tarafından yapılır, yaptırılır ve onaylanır.”

•4.6. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanları, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu sınırlar, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve bu planda projeksiyon nüfuslarına göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşir.”

•4.11. Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılacak alt ölçekli planlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacaktır.

•4.21. Planlama bölgesinde ihtiyaç olması halinde, güvenlik, sağlık, eğitim vb sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent ve bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlara entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik altyapı, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlar bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlar çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları çerçevesinde hazırlanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Kahramanmaraş İl Özel İdaresine gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik ön işlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi belirlenir.” denilmektedir.

Bahse konu nazım imar planına ilişkin imar ve bayındırlık komisyonunun 22.03.2024 tarih 2024/79 nolu raporunda ise:

•“Göksun Orman İşletme Müdürlüğü’nün 27.09.2023 tarih ve 9456753 sayılı yazı ekinde yer alan, İnceleme Raporunda:

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 166

Tarihi: 07.08.2024

•Yukarıda ayrıntılı bir şekilde belirtilen görüşe konu taşınmazlar içinde 168/3, 169/4, 158/6, 168/7, 172/2, 172/4, 172/7, 172/8, 173/1, 175/1, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 197/1, 198/2, 198/3, 201/1 parselleri Orman sayılmayan yerler arasında yer aldığından imar planı yapılmasında sakınca bulunmayacağı kanaati ile ancak 168 ada 2 nolu parselde yapılan 15.08.2023 tarihli inceleme raporunda A kısmı 2383.21 m² orman sayılan alanda yer aldığından 2023/309 Esas ile Asliye Hukuk Mahkemesine dava açılmış olup kalan kısmında B harfi ile belirtilen kısmında 7303.30 m² orman sayılmayan alanda yer aldığından sakınca oluşturmayacağı ve 178 ada 1 nolu parselin de A ve B harfi ile belirtilen kısımlarında orman sayılan alan içerisinde yer aldığından 2023/309 Esas ile Asliye Hukuk Mahkemesine dava açıldığı 15.08.2023 tarihli inceleme raporu ile tespit edilmiş olup C kısmı için Orman sayılmayan yerler içerisinde kaldığından C kısmında 25763.94 m² alanda sakınca bulunmayacağı kanaati ile; iş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir." denilmekte,

•"1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile, 168 ada,2 sayılı parsel ile, 178 ada, 1 sayılı parsel içerisinde yer alan orman alanlarının, zemindeki kaymalar da hesaplanarak teklif plan çizimi dışında bırakıldığı anlaşılmaktadır." denilmekte olduğu görülmektedir.

Göksun İlçesi, Küçükusu Mahallesinde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin; Kahramanmaraş Valiliği'nin 28.03.2024 tarihli teknik inceleme raporunda yer alan hususların yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Küçükusu Mahallesinde yer alan muhtelif parsellerde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/167

Tarihi: 07.08.2024

KONU: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15,60,64,210 ve 112 ada 1,2 114 ada 5 ve 116 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 192200 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 21.04.2024 tarih ve 16574 sayılı yazısı ve ekleri ile, Göksun Belediye Meclisi'nin, 15.04.2024 tarih ve 2024/27 sayılı kararı.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi, 111,112,113,114,115,116 ve 117 adalar, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 15.04.2024 tarih ve 2024/27sayılı kararı ile uygun görülen,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin,14.12.2023 tarih ve 2023-11/05-(5.22) sayılı kararı ile onaylanan, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; kısmen, konut alanı (orta yoğunlukta), kısmen, teknik altyapı alanı, kısmen, eğitim alanı, kısmen,park alanı, kısmen, Kamu Hizmet Alanı (KHA), kısmen tarım alanı, kısmen de, BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar), kısmen de, yol alanı olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; kısmen, E=1.50, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında Gelişme Konut Alanı, kısmen, E=1.20, Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında, Lise Alanı, kısmen, E=1.20 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında, Anaokul Alanı, kısmen, E=1.20, Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında, İdari Hizmet Alanı, kısmen, Cami alanı, kısmen, E=1.20, Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında, Sağlık Alanı, kısmen, E=1.20 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında, İlkokul Alanı, kısmen,Park alanı, kısmen, yol alanı, kısmen de, uygulama imar planı dışında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME- SONUC

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 5, 9, 10, 11, 12, 15, 60, 64, 210 ve 211 parseller, 112 ada 1 ve 2 parseller, 113 ada 1, 2 ve 3 parseller, 114 ada 5 ve 6 parseller, 115 ada 1 parsel, 116 ada 1 ve 2 parseller, 117 ada 1, 2 ve 3 parseller, 118 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller ve 119 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin plan onama sınırı içerisinde yer aldığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Teklif plan paftaları incelendiğinde;

E=0.60 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarındaAnaokul Alanı

E=0.60 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında İlkokul Alanı

E=0.60 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında Ortaokul Alanı

E=0.60 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında Sağlık Alanı

E=0.60 yapılaşma koşullarında İbadet Alanı

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/167

Tarihi: 07.08.2024

E=0.60 Yençok:12.50m. yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı
Tüm cepheleri 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilerek Teknik Altyapı Alanı
E=1.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı tanımlanmaktadır.

Planlama öncesi ve sonrası arazi kullanımını aşağıda belirtilmiştir.

FONKSİYON	Mevcut Planda Alan (m ²)	Plan Teklifi Alan (m ²)	Değişiklik
Gelişme Konut Alanı	50.409,17m ²	154.544,24m ²	+104.135,07m ²
Park	73.904,44m ²	63.912,73m ²	-9.991,71m ²
İlkokul Alanı	10.459,70m ²	10.019,03m ²	-440,67m ²
Anaokul Alanı	1.309,24m ²	1.309,24m ²	-
Lise Alanı	19.862,49m ²	-	-19.862,49m ²
Ortaokul Alanı	-	8.416,79m ²	+8.416,79m ²
Sağlık Alanı	5.382,05m ²	3.193,44m ²	-2.188,61m ²
İbadet Alanı	2.629,53m ²	2.629,53m ²	-
İdari Hizmet Alanı	3193,44m ²	-	-3193,44m ²
Ticaret Alanı	2.252,92m ²	2.252,89m ²	-
BAKDEA	6.569,65m ²	6.513,46m ²	-56,19m ²
Teknik Altyapı Alanı	-	3.233,69m ²	+3.233,69m ²
Resmi Kurum Alanı	-	5165,00m ²	+5165,00m ²

14.12.2023 tarihli 2023/11/(05-5.22) karar sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisince onaylanan meri 1/5000 nazım imar planı ve değişikliği sonucunda; alanda toplam 104203,92 m² yeni konut alanı oluşturulmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerine göre orta yoğunluk gelişme konut alanı 121-250 kişi/ha olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği için orta yoğun gelişme konut alanı yoğunluğu 121-250 kişi/ha ortalaması olan 185 ki/ha olarak alınmış olup alanda yaşayacak nüfus ortalama 10,4 ha*185=1924 kişi olarak hesaplanmıştır. 1924 kişinin ihtiyaç duyacağı toplam donatı alanı ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre 1924*20,25=38961 m²'dir. Plan ve değişikliği ile toplam donatı alanında -18803.2 m²'lik bir azalma söz konusu. olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda, Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile alanda ilave olarak yaklaşık 104135 m² gelişme konut alanı tanımlanmıştır.

$(104135) \times (1.50) = 156202,50 \text{ m}^2$ inşaat alanı meydana gelmektedir.

$(156202,50 \text{ m}^2) / (150 \text{ m}^2 \text{ daire büyüklüğü}) = 1041,35$ daire sayısıdır.

$(1041,35 \text{ daire sayısı}) \times (4 \text{ kişi hane halkı sayısı}) = 4165,4$ kişilik bir nüfus söz konusu alanda yaşaması planlanmaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 167

Tarihi: 07.08.2024

4165,4 kişinin ihtiyaç duyacağı toplam donatı alanı ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek- 2 tablosuna göre $(4165,4) \times (20,25) = 84,349.35 \text{ m}^2$ dir.

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ve plan değişikliği sonrasında; yukarıdaki arazi kullanım tablosundan da anlaşılabacağı üzere yaklaşık 18860 m2 sosyal teknik altyapı alanı azaltılmış olduğu ve alanda ilave olarak yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan 84,349.35 m² sosyal teknik alt yapı alanının karşılanmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; 14.12.2023 tarihli 2023/11/(05-5.22) karar sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisince onaylanan meri 1/5000 nazım imar planı ve değişikliği sonucunda söz konusu alanda sosyal teknik alt yapı alanının asgari standartları sağlanmadığı gibi ilgi yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ve plan değişikliği sonrasında da söz konusu alanda sosyal teknik alt yapı alanının asgari standartları sağlanmadığı tespit edilmiştir.

Meri 1/5000 imar planında yaklaşık 1924 kişilik nüfusa karşılık 38961 m2 sosyal teknik altyapı alanı hem sağlanmamış olup, hemde alanda yaklaşık 18803,2 m2'lik sosyal teknik altyapı alanı azaltılmıştır.

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ve plan değişikliği sonrasında da; Yaklaşık 4165,4 kişilik nüfusa karşılık 84,349.35m² sosyal teknik altyapı alanı hem sağlanmamış olup, hemde alanda yaklaşık 18860 m2'lik sosyal teknik altyapı alanı azaltılmış olduğu ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile teklif uygulama imar planının nüfus projeksiyonları arasında uyumsuzlukların olduğu ve planlar arası kademeli birlikteliğin sosyal ve demografik yapı bağlamında sağlanmadığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

"MADDE 6 –

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

MADDE 26 –(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/167

Tarihi: 07.08.2024

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 5, 9, 10, 11, 12, 15, 60, 64, 210 ve 211 parseller, 112 ada 1 ve 2 parseller, 113 ada 1, 2 ve 3 parseller, 114 ada 5 ve 6 parseller, 115 ada 1 parsel, 116 ada 1 ve 2 parseller, 117 ada 1, 2 ve 3 parseller, 118 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller ve 119 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerin plan onama sınırı içerisinde yer aldığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15,60,64,210 ve 112 ada 1,2 114 ada 5 ve 116 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin yeterli sosyal ve teknik altyapı alanı gösterilmediğinden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/168

Tarihi: 12.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 201909 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 18.07.2024 tarih 42187 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde Enerji Üretim Alanı tanımlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli mevzii nazım imar planı yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parsellerin İsa NACAR'a ait olduğu görülmekte olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerin nazım imar planı ile Enerji Üretim Alanı tanımlanması için;

• Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarih 2538159 sayılı yazısında; "... Yapılan çalışma sonucu imar planı yapılacak parsellerde askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.",

• Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 14.07.2023 tarih 1228946 sayılı yazısında, "Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parseller karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."

• Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 25.07.2023 tarih 4015354 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 21.07.2023 tarih 4008119 sayılı yazısında; "İlgi yazı gereği söz konusu alan 2863 sayılı yasa kapsamında müdürlüğümüz uzmanlarınca incelenmiş olup inceleme sonucunda söz konusu alan ile ilgili hazırlanan 21.07.2023 tarihli Müze Müdürlüğü uzman raporunda imar planı yapılmasına esas olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi Taşınır- Taşınmaz Kültür Varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak mülki amirliğe ve müdürlüğümüze 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği ivedi bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir".

• TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 06.07.2023 tarih 1925578 sayılı yazısında, "...yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 168

Tarihi: 12.08.2024

teşekkülümüz faaliyet alanında yar alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda bölge müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.”,

• Kahramanmaraş DSİ. 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 11.07.2023 tarih 3592407 sayılı yazısında, “Onikişubat İlçesi Yenicekele Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parseller içerisinde Enerji Üretim Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 8865883 sayılı yazısı eki 14.07.2023 tarihli raporda “...151 ada 231, 232 ve 232 nolu parsellerin Orman Sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir. İş ve işlemler yapılırken bu parsellere bitişik haritada da belirtilmiş olan OS.215,OS.216, OS.217 orman sınır noktalarına dikkat edilerek gerçekleştirilmesi görüş ve kanaati ile işbu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir.”

• Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.07.2023 tarih 6908845 sayılı yazısı eki 17.07.2023 tarihli raporda; “...3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer’i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, Proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWe ve üzerinde olan güneş enerji santralleri için ÇED Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla talep edilen alanda imar planı yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 07.07.2023 tarih 865356 sayılı yazısında, “Söz konusu parsellerde herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.”

• Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 18.07.2023 tarih 620590 sayılı yazısında;

“... 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik- jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre tüm afet risklerinin belirlenerek ihtiyaç duyulması halinde gerekli mühendislik önlemleri alınmak üzere planında belirtilmesi hususunda; Gereğini rica ederim.”

• Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 1.07.2023 tarih 6280760 sayılı yazısında, “...5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği güneş enerjisi santrali için 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılması planlanan toplam 1.2467 ha'lık 151 ada 231, 232, 233 nolu parsellerin istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.”,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/168

Tarihi: 12.08.2024

• Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 04.08.2023 tarih 4955138 sayılı yazısında; "Söz konusu parseller üzerinde Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.",

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih 32198 sayılı yazısında; "İlgi yazıda belirtilen sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu alanın 40" çapındaki yüksek basınçlı Gaziantep-Mersin doğalgaz boru hattına yaklaşık 29310 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, ilgili projenin BOTAŞ teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği açısından kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.",

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2023 tarih 187236 sayılı çağrı mektubu.

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 4602202 sayılı yazısında; "Söz konusu Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parsellerde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimize ait herhangi bir tesis olmadığı anlaşılmış olup, bahse konu taşınmaz için enerji üretim alanı amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında şirketimiz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır.",

• Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 18.07.2023 tarih 332023 sayılı yazısında, "Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25000 ölçekli M37D4 paftasına ait jeoloji, diri fay ve heyelan haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüzden doğrudan tedarik edilmesi mümkündür. Başta deprem olmak üzere Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir. Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.",

• KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 19.07.2023 tarih 70183 sayılı yazısında, "Söz konusu taşınmazda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon tesisleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda Enerji Üretim amaçlı imar planı yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.",

• ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 07.07.2023 tarih 411 sayılı yazısında; "Söz konusu alan sınırları içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda, gereğini bilgilerinize arz ederim.",

• Türk Telekom A.Ş. 22.09.2023 tarih 230612 sayılı yazısında; "Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parsellerde yapılacak olan Enerji Üretim Alanı için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.",



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/168

Tarihi: 12.08.2024

• Kahramanmaraş İl Sağlık Müd.'nün 05.08.2024 tarih 250483774 sayılı yazısında "...işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde imar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandsı mesafesi olarak bırakılması... kaydıyla ... herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

• Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüd 16.07.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde yaklaşık 12.143 m2 büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı tanımlandığı, bu alana ulaşım için ise 151 ada 232 parsel kuzeyinde bulunan kadastro yoluna bağlanacak şekilde 151 ada 232 parsel içerisinde 10.00 m. genişliğinde imar yolu ve dönüş kurbu tanımlandığı görülmektedir.

Nazım imar planı açıklama raporunda;

"3.2. Jeolojik Yapı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 17/07/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;

Yerleşime uygunluk açısından planlama alanında; yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar laboratuvar verileri ile gerekli analizler ve hesaplamalar sonrası jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorun Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanını oluşturan formasyonlar %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 eğim aralığında yayılım göstermektedir.

Planlama alanında elde edilen jeofizik ölçümler neticesinde elde edilen değerler; Vs30 hız değerleri 335-734 m/sn aralığında belirlenmiştir.

Planlama alanı sınırlarında çökme-tasman, tıbbi jeoloji vb. doğal afet tehlikeleri bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir karstik boşluk gözlemlenmemiştir.

Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" uyarınca ayrışma durumu elde edilen basınç değerleri ve kayma dalgası hız değerleri incelendiğinde tüm serimlerden elde edilen Vs30 hız değeri 335-734 m/sn aralığında belirlenmiş olup "Orta-Üst Miyosen" yaşlı Döngüle formasyonuna(Tmyd) ait siltli, kumlu, çakıllı, killi ve kumtaşı-çakıltası-silttaşı ve Blok/grimsi sarımsı beyazımsı kumtaşı-çakıltası-silttaşı seviyeleri "ZC ve ZD" zemin sınıfı olarak belirlenmiştir.

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Enerji kullanımı, her ülke ekonomisinde kaçınılmaz bir gerçekliktir. Üretim sürecinde bir girdi olarak enerji, ekonomik kalkınmada bir ön şarttır. Birçok çalışma enerji üretimi ile ekonomik



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/168

Tarihi: 12.08.2024

büyüme arasındaki karşılıklı bir etkileşim olduğunu; enerji üretim ve tüketim yapısının ekonomik yeterlilik, gıda üretimi, çevresel şartlar, vatandaşların yaşama şekilleri, politik bağımsızlık, hatta o ülkenin milletler arası yerini etkileyen ve belirleyen önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

Hızla gelişen ve endüstrileşen bir ülke olarak ülkemiz, ekonomik büyüme ve nüfus artışı paralelinde birincil enerji ve elektrik enerjisi tüketiminde önemli artışların olduğu bir ülkedir. Ve bu durum ülkemizde her geçen gün enerji açığına sebep olmakta ve dışa bağımlılığımızı arttırmaktadır.

Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parseller içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellerde yaklaşık 12.142,67 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmıştır. Söz konusu parsellere ulaşımın sağlanabilmesi için 151 ada, 232 no'lu parselin kuzey cephesinde bulunan kadastro yola bağlantısı sağlanarak 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, M37-d-18-a paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4160500-4161500, Y:553500-554000 koordinatları arasında bulunan 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellere Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parseller İsa NACAR adına tapuda kayıtlıdır.

Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parseller içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellerde yaklaşık 12.142,67 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmıştır. Söz konusu parsellere ulaşımın sağlanabilmesi için 151 ada, 232 no'lu parselin kuzey cephesinde bulunan kadastro yola bağlantısı sağlanarak 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Yenicekale mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parselleri kapsar.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **168**

Tarihi: 12.08.2024

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 17/07/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

(1)"İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.' denilmektedir.

İlgi dilekçe eki ve Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/169

Tarihi: 12.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 6 nolu parsele ilişkin, uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 200853 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 09.07.2024 tarih ve 94502 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/112 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 32.856,16 m² büyüklüğündeki, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz;

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.21) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile, enerji üretim alanı, enerji nakil hattı ve taşıt yolu (12m) olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/112 sayılı kararı;

• Komisyon İncelemesi: Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, 02.07.2024 tarihli, Belediye Meclis toplantısında, 2024/035 dosya numarası ile, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılmış olan, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• KARAR: Bulutoğlu Mahallesi, 406 ada, 6 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, İmar ve Komisyon Raporu doğrultusunda, oy birliği ile kabul edilmiştir. '' şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/169

Tarihi: 12.08.2024

• “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır....” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı teklifi açıklama raporu;

"JEOLOJİK DURUM: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;

• Planlama alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik, meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

• Planlama alanı eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Planlama alanını oluşturan formasyonlar %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40eğim aralığında yayılım göstermektedir.

• Planlama alanın jeolojisini oluşturan Üst Miyosen yaşlı Menzelet Formasyonuna ait zemin birimler plastisite indisine göre ‘orta – yüksek plastisiteli’ likit limit sonuçlarına göre ‘yüksek – çok yüksek sıkışabilirlik’ kuru dayanımı ‘orta’, kıvamlılık ‘çok sert’ olarak belirlenmiştir.

• Planlama alanında “Üst Miyosen” yaşlı Menzelet formasyonuna (Tkm) ait siltli, kumlu, çakıllı, killi birimlerin “ZC” zemin sınıfı olarak belirlenmiştir.

UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 no’lu parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 no’lu parselde yaklaşık 32.798,18 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 406 ada, 6 no’lu parselin batı cephesinden kadastro yol kullanılarak 12 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS= 0.70, E(Emsal): 0.70 ve Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 6.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinden 5’er metre, diğer cephelerden 3’er metre olarak belirlenmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/169

Tarihi: 12.08.2024

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:

1. Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
 2. Uygulama İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 no'lu parseli kapsar.
 3. Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS= 0.70, E(Emsal): 0.70 ve Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 6.50 metre olarak alınacaktır.
 4. Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
 5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.
 6. Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde.
- İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;
- Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
 - Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.21) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,
 - Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, TAKS:0.70, E(EMSAL):0.70, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), enerji nakil hattı (ENH), enerji nakil hattı koruma kuşağı ve taşıt yolu (12m) tanımlandığı,
 - Yapı yaklaşma mesafelerinin, taşıt (12m) yolundan 5m, diğer cephelerden, 3m olarak tanımlandığı,
 - Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin, taşıt yolundan (12m) cephe aldığı,
 - Uygulama imar planı teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 25.04.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas, jeolojik-jeoteknik etüd raporunda, Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemler Alan 2.1 (ÖA- 2.1) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/169

Tarihi: 12.08.2024

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/112 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Güneş Enerji Santrali) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 6 nolu parsel ile ilişkin, uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/170

Tarihi: 13.07.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 747 ve 748 adalar ve çevresine ilişkin düzenleme ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 193577 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediyesi'nin, 13.05.2024 tarih ve 15056 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel, Mahallesi, 747 ve 748 adalar ve çevresine ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 01.02.2023 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Kanun'un 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel, Mahallesi 747 ve 748 adalarda yer alan parseller arsa vasfında ve şahıs mülkiyetinde olduğu görülmüştür.
- 748 adanın doğusundaki alan ve 747 adanın batısındaki alanın ise tescil harici alan olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANDAKİ DURUMU

Plan değişikliğine konu alan;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.09.2022 tarih ve 2022-09/11-(11) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, kısmen konut alanı, kısmen park alanı, kısmen de, yaya yolu tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise, kısmen, Ayırık Nizam 3 kat, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, TAKS:0.35, KAKS: 1.05 yapılaşma koşullarında, konut alanı, kısmen de, 7 m genişliğinde yaya yolu tanımlıdır. 747 adanın bir kısmı ve 747 adanın batısındaki tescil harici alan ise ticaret alanı ve 7 m genişliğinde yaya yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

Pazarcık Belediyesi, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu'nun, 24.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı karar tutanağı;

- "04.01.2023 tarihli meclis toplantısında komisyonumuza havale edilen meclis kararı komisyonumuzca incelenerek gereği düşünüldü;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/120

Tarihi: 13.08.2024

• Söz konusu ilçemiz Cengiz Topel Mahallesi tapulamasına kayıtlı 747 ve 748 nolu adalar üzerinde ve N38-B-02-A-1-A, N38-B-02-A-2-D nolu paftalar içerisinde bulunan ekte belirtilen 7 m'lik taşıt yolunun kaldırılıp, 748 adanın doğusuna park alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 uygulama imar plan değişikliği yapılması komisyonumuzca oy birliği ile kabul edildi."

şeklindedir.

Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 01.02.2023 tarih ve 2023/11 sayılı kararı;

• ".....Yapılan oylamada, İlçemiz Cengiz Topel Mahallesi tapulamasına kayıtlı bulunan, 747 ve 748 nolu adalar arasındaki 7 metrelik taşıt yolunun kaldırılıp, 748 adanın doğusuna park alanı tanımlanmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin hazırlanan UİP-461004086 PİN (plan işlem numarası) nolu ekli plan ile ilgili belediyemiz 24.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı imar komisyon raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);

• "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek

zorundadır...." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• "Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye

Meclisinin 16.09.2022 tarih ve 2022-09/11-(11) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Pazarcık ilçesi Cengiz Topel mahallesi 747 ve 748 nolu adalarda bölgede yoğunluk sabit kalmak kaydıyla, kadastroya göre düzenleme yapılarak, 747 ada ve 748 ada arasından geçen 10 metrelik yol, parsel sınırlarına uygun hale getirilerek, 10 metrelik yol aksı düzenlenerek, 747 ada 1, 12, 13 ve 14 nolu parsellerden geçen 7 metrelik yol ve ticaret alanı ve 747 ada 3, 9 ve 10 nolu parsellerin ortasından geçen 7 metrelik yol kaldırılarak, konut alanına dâhil edilerek ve 748 nolu adanın doğusundaki terkli alanda kalan alanın 801 m²'si az yoğunlukta gelişme konut alanından çıkartılarak, 801 m² park alanı önerilerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• Plan notları:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/170

Tarihi: 13.08.2024

* Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut uygulama imar planı lejantlarına ve notlarına uyulacaktır.

ARAZİ KULLANIMLARI

Kullanım

Mer'i İmar Planı İmar Planı değişikliği

Büyüklik(m²) Büyüklik(m²)

Konut alanı 10888.52 10888.52

Ticaret alanı 377 –

Park – 801

• Sonuç olarak planlama alanında yapılan değişiklikte, 10888.52 m2 konut alanı ve yoğunluk aynı kalmakla beraber 801 m2 donatı alanında iyileşme sağlanmıştır." şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde;

• “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

• (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Atış Payı Hakkında Yönetmeliğin, Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri ve Değer artış payının konusu kısmında;

• MADDE 5 – (1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent:Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır.

• MADDE 6 – (1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/170

Tarihi: 13.08.2024

(2) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra: Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.)" şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahalleis, 747 ve 748 adalar, muhtelif parselleri ve bir kısım tescil harici alanı kapsadığı,

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarih ve 2022-09/11-(11) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden hazırlandığı,

• Mer'i uygulama imar planında, 747 ada içerisinde tanımlı olan, yaya yolunun (7m) kaldırılarak, konut (Ayrık Nizam-3 kat, TAKS:0.35, KAKS:1.05) alanına alındığı,

• Mer'i uygulama imar planında, 747 ada içerisinde tanımlı olan yaya yolunun (7m) kaldırılması ile birlikte, kuzey-güney hattı (488-510-747 adaları kapsayan) boyunca tanımlı olan, söz konusu yaya yolu (7m) aksının sürekliliğinin kesintiye uğradığı,

• Mer'i uygulama imar planında, 747 adada tanımlı olan ticaret alanının kaldırılarak, konut alanına alındığı,

• Mer'i uygulama imar planında, konut alanında kalan, 748 adanın batısında yer alan tescil harici alanın bir kısmının, park alanına alındığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi sonucunda ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON MER'İ (m²) TEKLİF (m²) DEĞİŞİM (m²)

KONUT ALANI 10888 10888 (-)

TİCARET ALANI 377 (-) -377

PARK ALANI (-) 801 +801

şeklinde olduğu,

• Konut alanında bir artış olmadığı,

• Park alanında artış olduğu,

• Ticaret alanının kaldırıldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi, 747 ve 748 adalar muhtelif parseller ve bir kısım tescil harici alana ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/170

Tarihi: 13.08.2024

14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 747 ve 748 adalar ve çevresine ilişkin düzenleme üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 121

Tarihi: 13.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Kurtlar Mahallesi 113 ada 1 nolu parsel ve güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199794 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 04.07.2024 tarih ve 93840 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Kurtlar Mahallesi, 113 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve güneyine ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/89 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifi, Onikişubat İlçesi, Kurtlar mahallesi, 113 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, güneyindeki, 828 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alanı kapsamaktadır.

Onikişubat İlçesi, Kurtlar mahallesi,

• 5692.15 m² büyüklüğündeki, 113 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz Onikişubat Belediyesi mülkiyetindedir.

• 1521.81 m² büyüklüğündeki, 828 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge (113 ada, 1 parsel, 828 parsel ve kamuya terkli alan)

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 22.03.2024 tarih ve 2024-03/04-(4.14) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile, ibadet alanı, park alanı ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, ibadet alanı, kısmen, park alanı, kısmen de, yaya yolu (7m) olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/89 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi: Kurtlar mahallesi, 113 ada, 1 parsel ve imar plan tadilatı talebi, 02.05.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/020 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/121

Tarihi: 13.08.2024

• Komisyon Görüşü: Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan, 1/1000 ölçekli Kurtlar mahallesi, 113 ada,107 parsel ve güneyinde, imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

• Karar: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);

• “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır....” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Onikişubat ilçesi, Kurtlar mahallesi, 113 ada, 1 no'lu parsel içerisinde İbadet Alanı tanımlı arazinin topoğrafikolarak yapılaşmaya uygun olmaması bu nedenle fonksiyonlar arasında araziye uygun olarak yeniden bir düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Kurtlar

Mahallesi 113 ada 1 parsel ve güneyinde E(Emsal):1.00 yapılaşma şartlarında İbadet Alanı ve Park tanımlı imar adalarında tekrardan düzenleme yapılmış olup yeni imar adalarına göre 7 metrelik yol güzergahı belirlenmiştir.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kurtlar mahallesi, M37-c-21-b-2-c ve M37-c-21-b-2-d paftaları içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4156600-4156900, Y:570100-570300 koordinatları arasında bulunan İbadet Alanı tanımlı arazinin topoğrafik olarak yapılaşmaya uygun olmaması bu nedenle fonksiyonlar arasında araziye uygun olarak yeniden bir düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/171

Tarihi: 18.08.2024

• Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, plan değişikliği ile kaldırılan sosyal donatı alanları planlama alanı içerisinde karşılandığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.” şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

•Onikişubat İlçesi, Kurtlar mahallesi, 113 ada 1 parsel sayılı taşınmaz, 828 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alanı kapsamaktadır.

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 22.03.2024 tarih ve 2024-03/04-(4.14) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

•Uygulama imar planı değişikliği onama sınırı içerisinde, E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, cami alanı, park alanı ve yaya yolu tanımlandığı,

•Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER’İ (m ²)	ÖNERİ (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
CAMI	5697	5689	8 (-)
PARK ALANI	3035	2486	549 (-)

Şeklinde olduğu, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Kurtlar mahallesi, 113 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve güneyinde kalan bölgeye ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi’nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/89 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Kurtlar Mahallesi 113 ada 1 nolu parsel ve güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikli üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/172

Tarihi: 13.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 3842 ada 1 nolu parsel, 6648 ada 1 nolu parsel, 6649 ada 3 nolu parsel ve 8238 ada 1 nolu parsel doğusuna ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 202768 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.07.2024 tarihli ve 95683 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki 02.07.2024 tarih ve 2024/032 numaralı Onikişubat Bel. meclis kararı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3842 ada 1 parsel, 6648 ada 1 parsel, 6649 ada 3 parsel doğusu, 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısına ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu 3842 ada 1 parsel Maliye Hazinesi ve özel mülkiyet, 6648 ada 1 parsel özel mülkiyete ait olduğu görülmekte olup, tapu kayırt örnekleri dosyasındadır. 8238 ada 1 parselin ise Onikişubat Belediyesi'ne ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi;Karamanlı Mahallesi, - 3842 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında planında park, çocuk bahçesi, otopark ve imar yolu tanımlı iken 13.06.2024 tarih ve 2024/06-06-6.20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile otopark, spor tesis alanı, park, Belediye Hizmet Alanı ve yaya yolu tanımlanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park, çocuk bahçesi, otopark ve imar yolu tanımlıdır.

- 6648 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı tanımlı iken 13.06.2024 tarih ve 2024/06-06-6.20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis Alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise Belediye Hizmet Alanı E:0,60 tanımlıdır.

- 6649 ada 3 parsel doğusundaki plan değişikliğine konu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yaya yolu-kaldırım, park alanı ve trafo alanı tanımlı iken 13.06.2024 tarih ve 2024/06-06-6.20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park ve trafo alanı tanımlanmıştır. Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise yaya yolu-kaldırım, park alanı ve trafo alanı tanımlıdır.

- 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısı mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park, Spor Tesis Alanı tanımlı iken 13.06.2024 tarih ve 2024/06-06-6.20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 172

Tarihi: 13.08.2024

Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise park, Spor Tesis Alanı (E:0.10) ve imar yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 02.07.2024 tarih ve 2024/032 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli Karamanlı Mahallesi 3842 ada 1 parsel, 6648 ada 1 parsel, 6649 ada 3 parsel doğusu, 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısında parseldeki imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: İstenilen imar plan tadilatı İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

02.07.2024 tarih ve 2024/032 sayılı Onikişubat Belediye meclis kararı ve eki uygulama imar planı değişikliği dosyası incelenmiş olup;

Plan değişikliğine konu taşınmazlara ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih 2024/06-06-6.20 sayılı kararı ile onandığı, 02.07.2024- 31.07.2024 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı;

Söz konusu nazım imar planı değişikliği askıda iken ve nazım imar planı kesinleşmeden aynı alana ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 02.07.2024 tarih ve 2024/032 sayılı Onikişubat Belediye meclis kararı alınarak 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere Büyükşehir Belediyemize gönderildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri

"MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

Madde 26;(1)İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/172

Tarihi: 18.08.2024

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Madde 31, (4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır.' denilmektedir.

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği paftaları incelenmiş olup, 13.06.2024 tarih 2024/06-06-6.20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ki mekânsal kullanım tanımlarına uygun olarak,

- 6648 ada 1 parselin Belediye Hizmet Alanı E:1,50 ve Sosyal Tesis Alanı E:0,30 Yençok=7.00 m. olarak tanımlandığı,

- 3842 ada 1 parselin Belediye Hizmet Alanı E:1,50, Spor Alanı E:0,15 Yençok=6,50 m. , Park ve Otopark Alanı olarak tanımlandığı,

- 6649 ada 3 parsel doğusu ve 8238 ada 1 parsel doğusundaki plan değişikliğine konu alanın Park alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir.

Teklif edilen Belediye Hizmet Alanında kat adedi veya yükseklik tanımı getirilmediği görülmektedir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Belediye Hizmet Alanı	6.218,51	3.380,87	-2.837,64
Sosyal Tesisi Alanı	0	5.166,73	+5.166,73
Spor Alanı	1.504,88	1.950,88	+445,99
Park Alanı	20.365,88	20.366,74	+0,86
Otopark Alanı	574,68	778,96	+204,28

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/172

Tarihi: 13.08.2024

Söz konusu alana ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine ilişkin 12.06.2024 tarih 194928 sayılı yazımızda da belirttiğimiz gibi 1/5000 ve ilgi yazı eki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin olarak;

-Park ve Bahçeler Müdürlüğü görüşü ile Gençlik Spor İl Müdürlüğü görüşü,

- Plan değişikliğine konu taşınmazlarda şahıs mülkiyetleri ve Maliye Hazinesi hissesi bulunmakta olduğu ancak plan değişikliğine ilişkin olarak mülkiyet sahiplerinin ve Maliye Hazinesi'nin muvafakati, kurum görüşü vb. dosyasında bulunmadığı anlaşılmıştır.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

“2.2. JEOLJİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.06.2023 tarihli ve 6599675 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilen 24.05.2023 tarihinde onaylanmış olan mikro bölgeleme etüt raporunda söz konusu planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) sınırları içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahalle sınırları içerisinde bulunan planlama alanı ve bulunduğu bölge ilçenin gelişim alanında olması ve 6 şubat depremleri sonrası bölgenin gelişim hızının artması sebebiyle bölgede ilave sosyal donatı alanı ihtiyacının oluşması ve bu ihtiyacın karşılanması amacıyla yeni sosyal donatı alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup, ayrıca bu bölgede yapılan imar uygulamasında arsa ve arazi yönetmeliği doğrultusunda DOP hesabı yapıldığında bölgedeki DOP oranının fazla olması ve bu durumda Kamu tarafından kamulaştırma işlemi yapılması gerektiğinden ülkenin ve şehrin ekonomik koşulları göz önüne alındığında bu durumun kamu yararına olmadığından dolayı kamulaştırma gerekliliğinin ortadan kaldırılması amacıyla bölge içerisinde oluşturulan sosyal donatı alanlarının Özel Sosyal Tesisi Alanı ve Özel Spor Tesisi Alanı olarak tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 6648 ada, 1 no'lu parselin bir kısmına E(Emsal)= 0.30, Yençok= 7 m yapılaşma şartlarında Özel Sosyal Tesisi Alanı, bir kısmına E(Emsal)= 1.50 yapılaşma şartlarında Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 8238 ada, 1 parselde tanımlı Spor Alanı kaldırılmış olup; 3842 ada, 1 no'lu parsel kuzey cephesinde bulunan Otopark ve Park Alanı düzenlenip kaldırılan Spor Alanı söz konusu parselde (Emsal)= 0.15, Yençok= 6.50 m yapılaşma şartlarında Özel Spor Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

Sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla 6649 ada, 3 parsel doğusunda bulunan ve 8238 ada, 1 parsel doğusu ve batısında bulunan Park Alanları düzenlenmiştir.

KULLANIM

MEVCUT (m2)

ÖNERİ (m2)

FARK (m2)

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **172**Tarihi: **13.08.2024**

Belediye Hizmet Alanı	6.218,51	3.380,87	-2.837,64
Sosyal Tesis Alanı	0	5.166,73	+5.166,73
Spor Alanı	1.504,89	1.950,88	+445,99
Park Alanı	20.365,88	20.366,74	+0,86
Otopark Alanı	574,68	778,96	+204,28

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-18-b paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4160500-4162000, Y:577500-579500 koordinatları arasında bulunan 3842 ada, 1 no'lu parsel, 6648 ada, 1 no'lu parsel, 6649 ada, 3 no'lu parsel doğusu, 8238 ada, 1 no'lu parsel, doğusu ve batısı içerisinde bölgede oluşan sosyal donatı ihtiyacının karşılanması ayrıca kamulaştırma sorununun giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 6648 ada 1 no'lu parsel bir kısım Belediye Hizmet Alanı olarak, bir kısım Sosyal Tesis Alanı olarak 3842 ada, 1 no'lu parsel bir kısım Belediye Hizmet Alanı, bir kısım Spor Alanı, bir kısım Park, bir kısım Otopark Alanı olarak, 6649 ada, 3 no'lu parsel doğusu ve 8238 ada, 1 no'lu parsel, doğusu ve batısı Park olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 6648 ada 1 no'lu parsel E(Emsal)= 0.60 Belediye Hizmet Alanı olarak, 3842 ada, 1 no'lu parsel ve 6649 ada, 3 no'lu parsel doğusu Park olarak, 8238 ada, 1 no'lu parsel bir kısım Spor Alanı olarak bir kısım Park olarak ve 8238 ada, 1 no'lu parsel doğusu ve batısı Park olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 6648 ada, 1 no'lu parselin bir kısmına E(Emsal)= 0.30, Yençok= 7 m yapılaşma şartlarında Özel Sosyal Tesisi Alanı, bir kısmına E(Emsal)= 1.50 yapılaşma şartlarında Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 8238 ada, 1 parselde tanımlı Spor Alanı kaldırılmış olup; 3842 ada, 1 no'lu parsel kuzey cephesinde bulunan Otopark ve Park Alanı düzenlenip kaldırılan Spor Alanı söz konusu parselde (Emsal)= 0.15, Yençok= 6.50 m yapılaşma şartlarında Özel Spor Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

Sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla 6649 ada, 3 parsel doğusunda bulunan ve 8238 ada, 1 parsel doğusu ve batısında bulunan Park Alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, plan değişikliği ile kaldırılan sosyal donatı alanları planlama alanı içerisinde karşılandığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/172

Tarihi: 18.08.2024

Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda: "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3842 ada 1 parsel, 6648 ada 1 parsel, 6649 ada 3 parsel doğusu, 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısına ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 3842 ada 1 nolu parsel, 6648 ada 1 nolu parsel, 6649 ada 3 nolu parsel ve 8238 ada 1 nolu parsel doğusuna ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/173

Tarihi: 13.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Fatmalı Mahallesi, 366 ada, 107 nolu parselle ilişkin, uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199738 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 04.07.2024 tarih ve 93838 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Fatmalı Mahallesi, 366 ada, 107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/87 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (trafo alanı tanımlanması) değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Fatmalı mahallesi, 36480.18 m² büyüklüğündeki, 366 ada, 107 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Alana ilişkin mülkiyet bilgileri, yazımız ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Fatmalı mahallesi, 366 ada, 107 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, arşivimizde yapılan incelemeler neticesinde tespit edilememiştir.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, Belediye Hizmet Alanı (BHA) tanımlıdır. Belediye Hizmet Alanı (BHA)'nın yapı yaklaşma mesafeleri, kuzey, güney ve doğu cephelerden, 5m, batı cepheden ise, 10 m ise olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/87 sayılı kararı;

- “Komisyon İncelemesi: Fatmalı mahallesi, 366 ada, 107 parselde, trafo alanı (Fatmalı Merkez MBK) tanımlanmasına ilişkin, imar plan tadilatı talebi, 02.05.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/017 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: Fatmalı mahallesi, 366 ada, 107 parselde, trafo alanı (Fatmalı Merkez MBK) tanımlanmasına ilişkin, imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

- Karar: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/173

Tarihi: 13.08.2024

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar (Dördüncü Bölüm), Araştırma ve Analiz kısmında (Madde -8);

• (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

• (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm), Madde-24 (Uygulama İmar Planı)'de,

• (3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." Şeklinde hususlar yer almaktadır.

"Yapı Yaklaşma Mesafesi " Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm) Bölümü'nün, Tanımlar (Madde-4) kısmında;

• §§§§) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi, ifade eder." şeklinde tanımlanmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Onikişubat İlçesi, Fatmalı mahallesi, 366 ada,107 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,

• 366 ada, 107 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'nın bir kısmına, trafo alanı tanımlandığı,

• Trafo alanının yaklaşık:55 m² büyüklüğünde olduğu,

• Mer'i mevzuat hükümleri gereğince yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde herhangi bir yapı yer almaması gerekirken, teklif edilen trafo alanının, yapı yaklaşma mesafesi (10m) içerisinde yer aldığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 14.11.2023 tarih ve 194377 sayılı yazısı ile ".....İlgi talebiniz

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/173

Tarihi: 13.08.2024

gereğince yapılan inceleme neticesinde, anılan taşınmazın üzerine, 55 m² trafo yapılması amacıyla, bedeli karşılığında, irtifak hakkı kurulması talep edilmesinde, Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır....” Şeklinde görüş verildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• “UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİPlanlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Fatmalı mahallesi 366 ada, 107 no’lu parsel içerisinde Trafo (Fatmalı Merkez MBK) Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Onikişubat ilçesi Fatmalı mahallesi 366 ada, 107 no’lu parsel içerisindeki Belediye Hizmet Alanının bir kısmına yaklaşık 55,43 m²’lik alana sahip Trafo (Fatmalı Merkez MBK) Alanı oluşturulmuştur.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

• UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI:Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Fatmalı mahallesi, 366 ada,107 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi’nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/87 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Belediye Hizmet Alanı’nın bir kısmına trafo alanı tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Fatmalı Mahallesi, 366 ada, 107 nolu parsele ilişkin, uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/124

Tarihi: 13.08.2024

KONU: Andırın İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 276 ada 1 nolu parsel nazım imar planı ile ilgili teklifi.
KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 202612 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Sedat TACER'in 19.07.2024 tarih ve 42626 kurum sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.
b) Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğünün 18.07.2024 tarih ve E.327895 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 276 ada 1 nolu parselde bulunan 25.156,01 m2 ormanlık alanda Yükseköğretim Tesisi ve Yurt Binası yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı teklifi hazırlandığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Söz konusu planlama alanı olan Andırın İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 276 ada 1 nolu parsel orman vasfında olup hüküm ve tasarrufu Orman Genel Müdürlüğü'ne aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Planlama alanı Kahramanmaraş İli 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planında alanın küçük bir kısmı park, diğer kısımlar ise plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan önerisine ilişkin tüm kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler aşağıda verilmiştir.

KURUM ADI	TARİH/SAYI
AFAD	09.02.2024/846786
AKEDAŞ	05.02.2024/285217
ARMADAŞ	05.02.2024/200
BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğü	/2880142
BOTAŞ A.Ş.	/2887527
BOTAŞ International A.Ş.	08.02.2024/10837
BOTAŞ Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğü	/2883308
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü	13.02.2024/8752523
DSİ 20. Bölge Müdürlüğü	/4355148
DSİ 20. Bölge Müdürlüğü	/4463789
EÜAŞ	/101/9152
İl Jandarma Komutanlığı	16.02.2024/26358648

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **174**Tarihi: **13.08.2024**

Kültür ve Turizm Müdürlüğü	/4962673
İl Sağlık Müdürlüğü	/236756807
Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	14.02.2024/5522633
Tarım ve Orman Müdürlüğü	/13171491
Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü	09.02.2024/1453306
KASKİ Genel Müdürlüğü	15.02.2024/91702
MTA Genel Müdürlüğü	/394846
MSB Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	07.02.2024/3225490
Orman Bölge Müdürlüğü	/11156281
Orman Bölge Müdürlüğü (Ön izin yazısı)	/10136927
Tarım ve Orman Bakanlığı 15. Bölge Müdürlüğü	/13414868
TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü	/2320748
Türk Telekom Müdürlüğü	16.02.2024/50509

Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi, 276 ada, 1 nolu parselde bulunan, 25.156,01 m² ormanlık alanda hazırlanan, imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.07.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Stabilitate Sorunlu alanlar)olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Söz konusu planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi, 276 ada, 1 nolu parselde bulunan, 25.156,01 m² ormanlık alanı kapsamakta olup, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü tarafından “Sosyal Tesis Alanı ve Yüksek Öğretim Alanı” yapılması amacıyla ilave nazım imar planı hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 276 ada 1 nolu parselde bulunan 25.156,01 m2 ormanlık alana ilişkin hazırlanan nazım imar planı açıklama raporunda;

“PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü tarafından planlamaya konu alan içinde Yükseköğretim Tesisleri ve Yurt Binası yapılması planlanmaktadır. Planlama alanı orman sahası olduğundan dolayı öncelikle Orman Bölge Müdürlüğü’nden ön izin alınarak gerekli kurum görüşleri alınmış ve jeolojik etüdü tamamlanmıştır. Bu aşamada 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 276/1 nolu orman parseli içinde belirlenen alanın bir kısmı yükseköğretim alanı, bir kısmı da sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır. Alanın etrafındaki konut ve park alanlarında kadaströ koordinatlarına göre yeniden düzenleme yapılmış, imar ve kadaströ

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/174

Tarihi: 13.08.2024

arasındaki kayıklıklar da giderilmiştir. Nazım planı aşamasında planlama alanının çevresindeki herhangi bir parsel girilmemiştir.”

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Gelişme Konut Alanı-Orta	72636,53	72195,79
Park ve Yeşil Alan	1231,15	1256,68
Sosyal Tesis Alanı	-	7250,16
Yüksek Öğretim Alanı -		16731,67

Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

“i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder.” Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 276 ada 1 nolu parselde bulunan 25.156,01 m² ormanlık alana ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 276 ada 1 nolu parsel nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/175

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Çağlayancerit Belediye Meclisinin Çağlayancerit İlçe Merkezi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19959 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Çağlayancerit belediyesinin 12/06/2023 tarih ve 10407 sayılı yazısı ve Çağlayancerit Belediye Meclisinin itirazlara ilişkin 04/06/2024 tarih ve 2024/07-27 sayılı kararı ve eki imar komisyon raporu.

b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2023 tarih ve 2023/11 sayılı kararı.

Çağlayancerit ilçe merkezinde İller Bankası eliyle yaklaşık 400 hektar alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı hakkında karar alınarak Çağlayancerit Belediyesi tarafından idaremize gönderilmiş Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile tadilen onanarak askı işlemleri için ilçe belediyesine gönderilmiştir.

Çağlayancerit Belediyesinde askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına imar planına askı süresi içinde 963 adet itirazda bulunulmuş bu itirazlardan 79 adedi Çağlayancerit Belediye Meclisinin ilgi (a) meclis kararı ile karara bağlanmış ve kararlar onanmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8(b) de "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

İmar planları ve bu plandaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır. Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir. Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 33 de; "(1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 175

Tarihi: 14.08.2024

(2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

(7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.” denilmektedir.

Çağlayancerit İlçe merkezi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına esas itirazların 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 33. maddesi uyarınca hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çağlayancerit Belediye Meclisinin Çağlayancerit İlçe Merkezi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazlar üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin komisyonumuza sunulan itiraz talepleri ekli listede değerlendirilmiştir.

Ek: Sayfa

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/176

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi uygulama imar plan notları değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197578 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 06.06.2024 tarih ve E-96970365-115.01.06-78959 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararında kaldırılması öngörülen mer'i uygulama imar planı, plan notları aşağıda sıralanmıştır.

- “U1 gösterimi ile tanımlanmış Konut ve Karma Kullanım Alanlarında ilçe belediyesince yapılan/yaptırılan "kentsel tasarım projelerine" uyulacaktır. Bu alanlarda ada ölçeğinde uygulama yapılmadığı takdirde, minimum parsel büyüklüğü 1500 m2'dir.”

- Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez.”

- “AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde en fazla 2 kat ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz.” (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5.11 sayılı kararı ile onanan)

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı;

•**Komisyon Görüşü:** 04.12.2013 - 27.01.2014 - 21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde tadilen Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5.11 sayılı kararı ile onanan “AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde en fazla 2 kat ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz.” notunun kaldırılarak bu tarihten önceki yapılaşmaya ilişkin durumu olan “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. 200 m2'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m2'dir.” maddesinin eklenmesi şeklinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

•**Karar:** “Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler? Etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

GÖRÜŞLER



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 176

Tarihi: 14.08.2024

Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile alakalı olarak, Başkanlığımız, İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün, 12.06.2024 tarih 195172 sayılı yazısı ile;

“Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda, 7452 sayılı kanun hükümlerine göre orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen konut ya da konut+işyeri ruhsatlı yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda rezidans yapılabilir” maddesinin eklenmesi ile ilgili;

• Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 1.Bölüm 1. Maddesinin zzzz bendinde ;“Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını, tanımlamaktadır.

• Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları başlıklı 19. Maddede “ - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.” denilmektedir.

Ancak 6 Şubat Depremi Sonrası depremden kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla 20.10.2023 tarih ve 157852 sayılı yazımızla belirtilen Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Uygun Olmayan Alanlar dışında, kat adetleri krokide belirtilmiş alanlar için belirtilen şekilde ruhsatlandırılması istenmiştir.

“Yapı Yaklaşma mesafeleri ve emsal değeri belirlenmiş,taks değeri belirtilmemişse Ayrık nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40 geçemez maddesinin kaldırılması” maddesi ile ilgili;

• Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 2. Bölüm Genel İlkeler Madde 5 'te ;“(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” denilmektedir.

• Bu maddede belirtilen Uygulama İmar Planında aksi bir ifade olması şartı getirmekte olup, Uygulama İmar Planında eğer TAKS verilmemişse bu madde hükümleri uygulanacaktır.

“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanı, Stratejik Merkez, Sanayi Alanları, Küçük Sanayi Sitesi, Sektörel Çalışma Alanları, Toptan Ticaret tanımlı alanlarda, imar planında belirtilmiş yapı yüksekliği veya kat adedince yapılabilecek maksimum yapı yüksekliğini aşmamak ve ya su basman seviyesini sağlamak kaydıyla teknolojik, mimari gereklere göre zemin katın ve/veya bodrum katın kat yükseklikleri, max 10 metre, 1. Normal katta kat yüksekliği max 7 metre yüksekliklerinde yapılabilir” maddesinin eklenmesi ile ilgili;

• Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 28. Maddenin 7. fıkrasında “(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.” denilmektedir. Bu maddeye göre planda belirtilmiş maksimum yapı yüksekliği veya maksimum kat adedini aşmamak kaydıyla yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar MADDE 69'da;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/176

Tarihi: 14.08.2024

(1) Büyükşehir belediyeleri ile ilçe belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.

(2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. (Ek cümle: RG-11/7/2021-31538) Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez." şeklinde görüş belirtilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (İKİNCİ BÖLÜM) Bölümü'nün, 5. Maddesinin, 6.bendi;

• "6) Ayırık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılara İlişkin Hükümler (Beşinci Bölüm) Bölümü'nün, 28.maddesi ;

• MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, (Ek ibare:RG-12/8/2023- 32277) bodrum hariç 3 katı geçmeyen binalarda ise 4.00 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, (Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277) diğer katlarda 3.60 metre,

d) (Ek:RG-9/10/2021-31623) Konut bölgelerinde; geleneksel mimari öğeler barındıran ve taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen binalarda zemin ve normal katlarda 4.50 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. (Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842) (...)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/176

Tarihi: 14.08.2024

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müstemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(6) Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar ve benzeri özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu maddede yer alan hükümlere tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde 2.20 metrenin altında olmamak kaydıyla idaresince tespit ve tayin olunur.

(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düğün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir. '' Şeklinde.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Tanımlar (MADDE-4) kısmının, (ççç) bendi;

• ''ççç) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi ifade eder'' şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları (MADDE-19)

• (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır. '' şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Çeşitli ve Son Hükümler (DOKUZUNCU BÖLÜM) Bölümü'nün, '' Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı '' kısmının,

GEÇİCİ MADDE 5- (Ek:RG-18/8/2022-31927)

• (Danıştay Altıncı Dairesinin 5/2/2024 tarihli ve E.:2022/7878; K.:2024/546 sayılı kararı ile iptal madde; (1) Uygulama İmar (Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188) Planlarında; ''Ticaret + Konut'' olarak belirlenmiş (Ek ibare:RG-12/5/2023-32188) veya bu kullanımların birlikte yer aldığı diğer (Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060) alanlar ile ''Ticaret'' veya ''Merkezi İş Alanı'' kullanımlı olmakla birlikte plan notlarında konutun veya yüksek nitelikli konutun (rezidans) da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda, 31/10/2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir.) şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Uygulama imar planı, plan notlarında düzenleme yapılması) dosyası incelendiğinde; • Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan notlarında tanımlı olan ''U1 gösterimi ile tanımlanmış Konut ve Karma Kullanım Alanlarında ilçe belediyesince yapılan/yaptırılan ''kentsel tasarım projelerine'' uyulacaktır. Bu alanlarda ada ölçeğinde uygulama yapılmadığı takdirde, minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.'' şeklindeki plan notunun kaldırıldığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/176

Tarihi: 14.08.2024

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan notlarında tanımlı olan "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayırık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." şeklindeki plan notunun kaldırılma gerekçesi, , deprem sonrası ortaya çıkan, barınma ve konut sorununun çözümüne yardımcı olmak amacıyla tanımlanmakla birlikte, yapıların, imar adalarının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı, TAKS:0.40 değerinin kaldırılmasıyla birlikte, zemin katta yer alan ticaret fonksiyonlarının büyüklüklerinde de artış olacağı,

• "200 m²'ye kadar olan trafo vb. teknik altyapı alanları imar planında tanımlanmasa dahi ilgili kurumun talebi üzerine imar ada/parselinde yola cephe şartı aranmadan ifraz edilebilir, kamuya terkli alanlarda yola cephe şartı aranmadan ifraz ya da ihdas edilebilir." şeklinde plan notu maddesinin eklendiği,

• "Merkezi iş alanı tanımlı alanlarda 7452 sayılı kanun hükümlerine göre orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen konut yada konut+ işyeri ruhsatlı yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda rezidans yapılabilir." şeklinde plan notu maddesinin eklendiği,

• "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanı, Stratejik Merkez, Sanayi Alanları, Küçük Sanayi Sitesi, Sektörel Çalışma Alanları, Toptan Ticaret tanımlı alanlarda; imar planında belirtilmiş yapı yüksekliği veya kat adedince yapılabilecek maksimum yapı yüksekliğini aşmamak ve subasman seviyesini sağlamak kaydıyla teknolojik ve mimari gereklere göre zemin katın ve/veya bodrum katın kat yükseklikleri, maksimum 10.00 metre, 1. normal katta kat yüksekliği maksimum 7.00 metre yüksekliğinde yapılabilir." şeklinde plan notu maddesinin eklendiği,

•Dulkadiroğlu Belediyesi İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu'nun, 2024/12 sayılı raporu ile; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5.11 sayılı kararı ile onanan "AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde en fazla 2 kat ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz." notunun kaldırılarak, daha önceden yürürlükte olan "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. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m²'dir." Şeklindeki plan notu maddesinin eklendiği,

•Dulkadiroğlu Belediyesi İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu'nun, 2024/12 sayılı raporunun "Komisyon İncelemesi" ve "Değerlendirme ve Sonuç" bölümlerinde, birden fazla plan notuna ilişkin hususlar (plan notu eklenmesi-çıkartılması vb.) yer alırken "Komisyon Görüşü" kısmında ise yalnızca "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. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m²'dir." maddesinin yer aldığı ve diğer plan notu kararlarına ilişkin nihai değerlendirmenin yer almadığı,

tespit edilmiştir.

04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yukarıda bahsi geçen hususlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havale edilmesi hususunu arz ederim.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/176

Tarihi: 14.08.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi uygulama imar plan notları değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

- "U1 gösterimi ile tanımlanmış Konut ve Karma Kullanım Alanlarında, İlçe Belediyesi'nce yapılan/yaptırılan "Kentsel Tasarım Projelerine" uyulacaktır. Bu alanlarda ada ölçeğinde uygulama yapılmadığı takdirde, minimum parsel büyüklüğü 1500 m²'dir." şeklindeki plan notunun kaldırılması teklifinin, **oy birliği ile kabulüne,**

- "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." şeklindeki plan notunun kaldırılması teklifinin, **oy çokluğu ile reddine,** söz konusu plan notunun "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." Şeklinde düzenlenmesinin, **tadilen oy çokluğu ile kabulüne,**

- "AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde, en fazla 2 kat ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz." şeklindeki plan notunun, kaldırılması teklifinin, **oy çokluğu ile reddine,**

- "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. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m²'dir." Şeklinde plan notu eklenmesi teklifinin, **oy çokluğu ile reddine,**

- "200 m²'ye kadar olan trafo vb. teknik altyapı alanları imar planında tanımlanmasa dahi ilgili kurumun talebi üzerine imar ada/parselinde yola cephe şartı aranmadan ifraz edilebilir, kamuya terkli alanlarda yola cephe şartı aranmadan ifraz ya da ihdas edilebilir." Şeklinde plan notu eklenmesi teklifinin, **oy birliği ile kabulüne,**

- "Merkezi iş alanı tanımlı alanlarda 7452 sayılı kanun hükümlerine göre orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen konut yada konut+ işyeri ruhsatlı yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda rezidans yapılabilir." şeklinde plan notu eklenmesi teklifinin, **oy birliği ile kabulüne,**

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanı, Stratejik Merkez, Sanayi Alanları, Küçük Sanayi Sitesi, Sektörel Çalışma Alanları, Toptan Ticaret tanımlı alanlarda; imar planında belirtilmiş yapı yüksekliği veya kat adedince yapılabilecek maksimum yapı yüksekliğini aşmamak ve subasman seviyesini sağlamak kaydıyla teknolojik ve mimari gereklere göre zemin katın ve/veya bodrum katın kat yükseklikleri, maksimum 10.00 metre, 1. normal katta kat yüksekliği maksimum 7.00 metre yüksekliğinde yapılabilir." Şeklinde eklenen, plan notunun, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanı, Stratejik Merkez, Sanayi Alanları, Küçük Sanayi Sitesi, Sektörel Çalışma Alanları, Toptan Ticaret tanımlı alanlarda; imar planında belirtilmiş yapı yüksekliği veya kat adedince yapılabilecek maksimum yapı yüksekliğini aşmamak ve subasman seviyesini sağlamak kaydıyla teknolojik ve mimari gereklere göre zemin katın ve/veya bodrum katın kat yükseklikleri, maksimum 14.50 metre, 1. normal katta kat yüksekliği maksimum 7.00 metre yüksekliğinde yapılabilir" şeklinde değiştirilmesinin, **tadilen oy birliği ile kabulüne,**



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/176

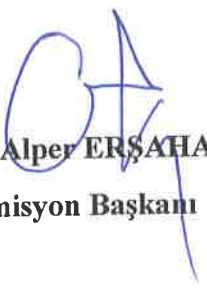
Tarihi: 14.08.2024

• “3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 15-16 ve 18. maddelerine göre bu plan notunun değiştirildiği tarihten önce uygulama görmüş, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı parsellerde, yapı ruhsatı düzenlenirken parsel büyüklüğü şartı aranmaz.” Şeklindeki plan notunun eklenmesine **tadilen oy birliği ile kabulüne,**

• “Kamusal kullanıma açık olmayan işyeri, imalathane, sanayi, depo gibi kullanımlarda bebek bakım odası, çocuk oyun alanı, mescit ve abdesthane yapılması zorunlu değildir.” Şeklindeki plan notunun eklenmesi **tadilen oy birliği ile kabulüne,**

• “Tek bağımsız bölüm olarak kullanılan imalathanelerde merdivenler 120 cm olarak düzenlenebilir.” Şeklindeki plan notunun eklenmesi **tadilen oy birliği ile kabulüne,**

• “AT Nizam tanımlı parsellerde ve Küçük sanayi sitesi tanımlı alanlarda bulunan yapılarda su deposu bulundurulması zorunlu değildir.” Şeklindeki plan notunun eklenmesi **tadilen oy birliği ile kabul** edilerek, ilçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/172

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Hacımustafa Mahallesi, 112 ada 85 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.8.96 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş İl Emniyet Müdürlüğü'nün, 01.03.2024 tarih ve 2024030109283668792 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Mer'i imar planlarında “ Üniversite Alanı” ’olarak tanımlı olan, Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 85 parsel sayılı taşınmazın “Emniyet Hizmet Alanı (Hizmet Binası, Polis Lojmanları ve Sosyal Tesis) tanımlanması, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada,85 parsel sayılı taşınmazın;

- Hazine mülkiyetinde olduğu,
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün, 8838238 sayılı yazısı ile “.....Polis Özel Harekat binası yapılmak üzere” İç İşleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına 2(iki) yıl süre ile ön tahsisi, 5018 sayılı, Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu'nun, 47. Maddesi ile, 1 numaralı, Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin, 101. Maddesi gereğince uygun görüldüğü, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada,85 sayılı parsel;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Üniversite Alanı”nda kalmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.50 yapılaşma koşullarında “Yükseköğretim Tesisleri Alanı”nda kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün, 8838238 sayılı yazısında;

- “.....Polis Özel Harekat binası yapılmak üzere” İç İşleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına 2(iki) yıl süre ile ön tahsisi, 5018 sayılı, Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu'nun, 47. Maddesi ile, 1 numaralı, Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin, 101. Maddesi gereğince uygun görüldüğü ” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

GA

YKS

4
1/3

B

S

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/77

Tarihi: 14.08.2024

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın, 30.05.2024 tarih ve 315564 sayılı yazısı;

• "..... söz konusu parselde imar planı değişikliği yapılmasında, Üniversitemizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nde;

İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) tablosunun, 13. maddesinde;

• "Kamu hizmet alanı gösterimi; kamu kurum ve kuruluşu alanı, resmi kurum alanı ve idari tesis alanını içerir." şeklinde tanımlanmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

- Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 85 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 112 ada, 85 parsel sayılı taşınmazın “Üniversite Alanı”ndan çıkartılarak “Kamu Hizmet Alanı” na alındığı,
- “Kamu Hizmet Alanı”nın, 19270 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi

Rektörlüğü, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın, 30.05.2024 tarih ve 315564 sayılı yazısı ile olumlu görüş verildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 85 parsel sayılı

GA, 4 B

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/177

Tarihi: 14.08.2024

taşınmazın “Üniversite Alanı”ndan çıkartılarak “Kamu Hizmet Alanı”na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hacımustafa Mahallesi, 112 ada 85 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/128

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Elbistan İlçesi Körücek Mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parsel 5097 ada ve 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2024/19 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 11.07.2024 tarihli ve E.40035 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz Körücek mahallesi 5100 ada, 16, 23 parsel, 5097 ada, 1 parsel, 5098 ada, 1 parsel ve 5090 ada, 59 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin Elbistan Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı kararları ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parseller mera ve harman yeri vasfında olup mülkiyeti Kamu Orta Malına aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parsellerde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.19 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise köy yerleşik alanı ve civarı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.83423 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 29.09.2021 tarih ve 120/76 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2021 tarih ve E.2409383/21455 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.1295647 sayılı yazısı ile eki 06.07.2021 tarihli raporu dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.1491627 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin Bila tarih ve 202202 sayılı yazısında; "Şirketimiz sorumluluğu altında bulunan köy OG şebeke ve köy AG şebeke bulunmaktadır. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık olarak sunulmaktadır. Sahada net verilerin tarafınızca alınarak yapılacak olan

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 178

Tarihi: 14.08.2024

imar planına direk yerleri pilon yeri vasfında 3x3 m2 ebatında, hat altı irtifak alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmelidir.” ifadesi yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.403733 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün Bila tarih ve E.1929786 sayılı yazısı ve eki Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.11.2021 tarih ve E.1921977 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 11.06.2021 tarih ve E.3496500 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* KASKİ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.11691 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 18.09.2023 tarih ve E.84260005 sayılı yazısında; “Söz konusu yapılacak olan imar planında Anaokulu yapımı için en az 2000 m2, İlkokul, Ortaokul ve Lise yapımı için en az 5000 m2 olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması durumunda sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün Bila tarih ve 2509490 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 16.06.2021 tarih ve E.1449 sayılı yazısı ve eki 10.06.2021 tarihli İnceleme Raporu dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 01.06.2021 tarih ve E.454036 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1937041 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 23.09.2021 tarih ve E.604259 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.149256 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 09.06.2021 tarih ve E.1339452 sayılı yazısı ve eki 04.06.2021 tarihli İnceleme Raporu dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 17.11.2021 tarih ve E.3072280 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Gaziantep 12. Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.695750 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219428 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/128

Tarihi: 14.08.2024

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parsellere ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel ÖA-2.1 (önemli alan – önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 2024/77 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Mülkiyeti Kamu Orta Malı olan, İlçemiz, Körücek Mahallesi, 5100 ada 16, 23 parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 parsel; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 Tarih ve 2024-01/6-6.19 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup, buna uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası hazırlanmıştır. Elbistan İlçesi, Körücek Mahallesi, 5100 ada 16, 23 parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 parsel Kamu Orta Malı mülkiyetindedir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6-6.19 sayılı meclis kararı ile Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Düşük Yoğunluklu Gelişme ve Mevcut Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Mezarlık Alanı, Park Alanı ve yol olarak tanımlıdır. İlgili kurum görüşleri alınmıştır. Plan teklif paftası incelendiğinde; Elbistan İlçesi, Körücek Mahallesi, 5100 ada 16, 23 parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:0.40 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında Yerleşik Konut Alanı, E:0.40 yençok:6,5 yapılaşma koşullarında Gelişme Konut Alanı, E:0.60 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında İlkokul Alan, Cami, Mezarlık Alanı, Park ve yol olarak tanımlandığı görülmüştür.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır. Elbistan İlçesi, Körücek Mahallesi, 5100 ada 16, 23 parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.19 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; E:0.40 yençok:6,5 yapılaşma koşullarında mevcut ve gelişme konut alanı, E:0.60 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında İlkokul Alan, Cami, mezarlık alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde hazırlanan Uygulama İmar Planında; 42497,02 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 7281,45 Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **178**

Tarihi: 14.08.2024

karşılması amacıyla 4189,69 m2 Park ve Yeşil Alan, 3889,66 m2 eğitim alanı, 1674,72 m2 ibadet alanı ve 24305,27 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Ayrıca, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 9840,64 m2 donatı alanı oluşturulmuştur.

Plan açıklama raporunda; "Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

49778,47 m2 (toplam konut alanı) x 0,40 (emsal) = 19911,39 m2 (inşaat alanı)

19911,39 m2 / 150 m2 (ortalama daire büyüklüğü) = 132,74 adet daire

132,74 adet x 3,5 kişi (ortalama aile büyüklüğü) = 464,59 kişi (toplam nüfus)

464,59 kişi x 20,25 m2 (kişi başı donatı alanı) = 9407,95 m2 (gerekli donatı alanı)

Planlama alanında açılan donatı alanı = 9754,07 m2" İfadesi yer almaktadır.

Ayrıca; bilindiği üzere, 06.02.2023 tarihinde ilimizde vuku bulan depremler nedeni ile kadastro verilerine yönelik değişimlere ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü Kadaastro Dairesi Başkanlığı tarafından Teknik Raporlar düzenlenmiştir. Bu raporlarda özetle; "depremler nedeni ile koordinat farklılıklarının her bölgede farklı yön ve miktarlarda olduğu, kayıklık miktarının birim içerisinde sistematik olmadığı, özellikle fay hatlarının geçtiği alanlarda, faydan uzaklaştıkça kayıklık miktarının değiştiği, fayın farklı yönlerinde farklı kayıklık miktarlarının olduğu, kayıklık miktarlarında ada bazlı farklılıkların dahi gözlemlendiği" bildirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca, imar planları ve imar uygulaması çalışmalarında Kadaastro Müdürlüklerinden temin edilecek güncel verilere göre işlem yapılması gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

"k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder." Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/178

Tarihi: 14.08.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Körücek Mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parsel 5097 ada ve 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/129

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Taşburun Mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.2024 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 26.06.2024 tarih ve E.39549 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyinde bulunan, imar planında Pazar alanı olarak tanımlı yaklaşık 1000 m2 kısmın, Yeşilyurt mahalle muhtarının talebi ile taziye evi yapımı için sosyal tesis alanı tanımlanması amaçlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyinin kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Pazar alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; yaklaşık 1000 m² alanın meri planda tanımlı Pazar alanından çıkarılarak sosyal tesis alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği raporunda;

“6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; Pazar alanının güney kısmında yaklaşık 1000 m2'lik bir alan ayrılarak sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma şartları 1/1000 planda belirlenecektir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM MEVCUT ALAN (m2) ÖNERİ ALAN (m2)

Pazar Alanı 4244,05 3243,95

Sosyal Tesis Alanı - 1000,10

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı olumsuzluğu bulunmamakta olup, donatı alanında artış sağlanmıştır.” Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

“1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/179

Tarihi: 14.08.2024

3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

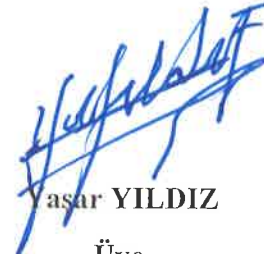
c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Taşburun Mahallesi 2104 ada 1, 2 nolu parsel kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Münahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/180

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 nolu parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2015.7.8 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.07.2024 tarihli ve 40290 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi

TALEP

İlgi dilekçe ile; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 84.085,99 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 123 ada, 7 parsel sayılı taşınmazın ELBİS MADENCİLİK LOJİSTİK PETROL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmaz:

• Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Tarım Alanı olarak tanımlıdır.

• Bahse konu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 03.05.2023 tarih ve 1824414 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.05.2023 tarih ve 276 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 29.05.2023 tarih ve 135393 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve 4749999 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2023 tarih ve 765937 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.05.2023 tarih ve 64485 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2023 tarih ve 293304 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarih ve 3915693 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarih ve 6597889 sayılı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/180

Tarihi: 14.08.2024

- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarih ve 1198128 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih ve 8183406 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.05.2023 tarih ve 558793 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 07.09.2023 tarih ve 3793391 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2023 tarih ve 10402357 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.05.2023 tarih ve 182780 sayılı yazısı ve ekleri,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 02.05.2023 tarih ve 14559 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve 216037679 sayılı yazısı ve eki,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.02.202 tarih ve 2095063 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Nazım imar planı "Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,..." şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

- Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda; yaklaşık 83.585 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlandığı ve taşınmazın batısı ile batısında yer alan kadastral yolda 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,
- Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 01.08.2023 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alan (ÖA-2.1) ve Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (UA-2)" olarak değerlendirildiği,
- İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığınca 21.09.2022 tarihinde onaylandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

- "Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
- Nazım İmar Planı; Elbistan ilçesi, İkizpınar mahallesi, 123 ada, 7 no'lu parseli kapsar.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/180

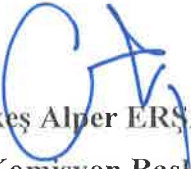
Tarihi: 14.08.2024

- Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.
- Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 01/08/2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda; planlama alanı yerleşime uygun açısından Uygun Alan 2 (UA-2) ve Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.
- Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır."

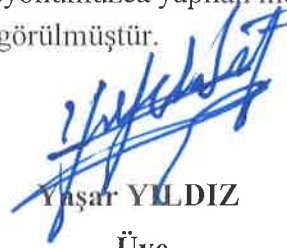
İlgi yazı eki nazım imar planı teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi yazı ile tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/181

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Arslanbey Çiftliği Mahallesi, 101 ada 21 ve 22 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 204755 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 09.08.2024 tarih ve 84764 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği Mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği mahallesi;

• 69.069,87 m² büyüklüğündeki, tarla vasıflı, 101 ada 21 sayılı parselin ve 251707.73 m² büyüklüğündeki, 101 ada 22 sayılı parselin, şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği Mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlar;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/6-(6.17) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, enerji üretim alanı olarak tanımlanmıştır.

• 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı;

“KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 07.08.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.07.2024 tarih ve 83653 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Arslanbey Çiftliği Mahallesi 101 ada 21-22 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Arslanbey Çiftliği Mahallesi 101 ada 21-22 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler. Etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 29.07.2024 tarih ve E-20420385-104.99-249828133 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/181

Tarihi: 14.08.2024

• “...Ancak alanların kum, bataklık tarıma elverişsiz olması, alan ve yakında insani tüketim amaçlı herhangi bir yeraltı yerüstü içme ve kullanma su kaynağının olmaması nedenleri ile çevre sağlığı risklerinin düşük olacağı değerlendirilmiştir. Bu bağlamlarda, ilgi (c) dilekçenizde bildirilen tesis yeri için ilgi (b) yazımız ekinde belirtilen sağlık koruma bandının düşürülerek GES etrafında kendi mülkiyet/alan sınırlarından içten dışa doğru 5 (beş) metre alınmasında toplum ve çevre sağlığı yönünden herhangi bir sakınca olmayacağı mütalaa edilmiştir.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Söz konusu yazıda bahsi geçen “ilgi (b) görüş yazısının (İl Sağlık Müdürlüğü’nün, 16.06.2022 tarih ve E.13511907 sayılı görüş yazısı) içeriği;

• “...Çevre ve Toplum Sağlığını Olumsuz Etkileyebilecek Gayri Sıhhi Müesseselerin Etrafında Bırakılacak Sağlık Koruma Bandı Mesafesinin Belirlenmesi Hakkında Yönergesi ve ilgili diğer mevzuatlar kapsamında, bahse konu alanın, kuzeydoğusunda bulunan, Arslanbey Mahallesi yönünde, 50 (elli) metre, diğer yönlerden, ise içten dışa doğru, en az 40 (kırk) (+ - %25) metre olacak şekilde yeterli koruma mesafesinin bırakılması ve mesafe içerisinde, mesken ve ikamete mahsus yerlere izin verilmemesi, imar planına dip not olarak işlenerek korunması.....” şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü’nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);

• “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır....” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı teklifi açıklama raporu;

• “PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ: Projenin amacı, Dulkadiroğlu ilçesi Arslanbey çiftliği mahallesi sınırları içerisinde 101 ada 21 ve 22 no’lu parseller üzerinde Dokuboy Dokumacılar Tekstil Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından yapılacak Lisanssız Elektrik üretimine ilişkin yönetmelik kapsamında “Yenilenebilir Enerji Kaynakları” alternatiflerinden olan güneş enerjisinden faydalanılarak elektrik üretiminin yapılabilmesi güneş enerjisi santrali alanı belirlenmesidir.

• JEOLojİK DURUM : Planlama alanı için hazırlanan ve 10.06.2024 tarihli Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacak olup, planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında: önlemleri alan 5.1 “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun aşağıda belirtilen sonuç ve öneriler kısmındaki hususlara uyulacaktır.

• PLAN KARARLARI: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/06/2024 tarih ve 2024/06/06-(6.17) Sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

• Yapılan uygulama imar planında: Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Arslanbey çiftliği mahallesi 101 ada 21 ve 22 no’lu parsellerin doğusundan geçen kadastru yolu 10 metre taşıt yolu olarak

42/5

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/181

Tarihi: 14.08.2024

tanımlanmıştır. Bu yola cepheli Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Arslanbey çiftliği mahallesi 101 ada 21 ve 22 no'lu parsellerin 266.529,33 m² lik kısmına "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı" (Güneş Enerjisi Santrali) planlanmıştır.

Yapılaşma koşulları ise; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanında Taks=0.40, E=0.40, Yençok=6.50 m olarak belirlenmiş olup, alanın çekme mesafeleri tüm cephelerde 5 metre ve sağlık koruma bandı yapı yaklaşma mesafesi olarak belirlenmiştir.

• PLAN NOTLARI

1. BU PLAN; LEJANTİ, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÖNETMELİKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

3. TÜM PLANLAMA ALANINDA,

- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK,
- HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
- KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA: 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE 30/11/2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

5. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI (GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE; GÜNEŞ PANELLERİ VE BU GÜNEŞ PANELLERİNİN ÇALIŞMASINI SAĞLAYACAK TÜM TEKNİK ALTYAPI VE ÜST YAPI TESİSLERİ (YETERİ KADAR TRAFİ, İRTİBAT MERKEZİ, TOPLAMA MERKEZİ ŞALT MERKEZİ, ANA KONTROL SİSTEMİ VB.) YAPILAR YAPILABİLECEKTİR. BU ALANDA TAKS:0.40, E=0.40, YENÇOK=6.50 METRE YÜKSEKLİK OLACAKTIR.

6. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

7. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BULUNAN BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/181

Tarihi: 14.08.2024

8. PLANLAMA ALANI İÇİN HAZIRLANAN VE 10.06.2024 TARİHLİ KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAK OLUP, PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA: ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

9. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07/09/2023 TARİH VE E-26803318-045.99-3794699 SAYILI YAZISINDA: "Yapılması planlanan GES tesis alanının, Arslanbey Mahallesi ulaşım yoluna sınır olan doğusunda 551,50 + 4,00=555,50 m kotuna kadar dolgu yapılması, mansaba doğru dolgunun Aksu Çayının sağ sahil sedde kotunun altına düşülmeden devam ettirilmesi, dolgunun etrafına oyulma, göçme, kaymalara ve Aksu Çayının taşkın etkisine karşı duvar, tahkimat vb. imalatlarla önlem alınması ve Aksu Çayının olası taşkınlarında tesisin zarar görmesi durumunda Kurumumuzun sorumlu tutulmaması, ayrıca saha içerisinde ve civarındaki arkların akışlarının engellenmemesi şartıyla Dulkadiroğlu ilçesi, Arslanbey Mahallesi, 101 ada 21, 22, 23, 24 nolu parsellerde GES tesisi amaçlı imar planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.. DEVLET SU İŞLERİ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN, 07/09/2023 TARİH VE E-26803318-045.99- 3794699 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

10. T.C. MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI, LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ADANA İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NIN 15/06/2023 TARİH VE E-97646926-754- 1357142 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

11. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE, BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARA UYULACAKTIR.

12. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU" VE "TARIM ALANLARININ KORUNMASI VE KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİK "GEREĞİ ÇEVREDEKİ TARIM ALANLARI VE SU KAYNAKLARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

13. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK İNŞAAT VE HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILDIĞI TAKDİRDE İVEDİLİKLE İLİĞİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR." Şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;

• ☐ Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

• ☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/6-(6.17) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,

• ☐ TAKS:0.40, E(EMSAL):0.40, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), sağlık koruma bandı ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/181

Tarihi: 14.08.2024

- □ 101 ada, 21 ve 22 sayılı parsellerin doğusunda yer alan kadastral yolun, uygulama imar planı teklifi ile birlikte, taşıt yolu (10 m) olarak tanımlandığı ve Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin bu yoldan mahreç aldığı,
- □ Yapı yaklaşma mesafelerinin, her cepheden, 5m olarak tanımlandığı,
- □ Uygulama aşamasında, Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 3794699 sayılı görüş yazısında belirtilen hususların göz alınması gerektiği,
- Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 10.06.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği mahallesi, 101 ada 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Arslanbey Çiftliği Mahallesi, 101 ada 21 ve 22 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN

Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK

Üye

Yaşar YILDIZ

Üye

Halil KALLI

Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ

Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/182

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi, 102 ada 1 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 204903 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 09.08.2024 tarih ve 84764 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi, 102 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/122 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mahallesi, 76.132,55 m² büyüklüğündeki, 102 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/6-(6.16) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, enerji üretim alanı olarak tanımlanmıştır.

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/122 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi:Belediye Meclisimizin 07.08.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 83781 sayı ve 02.08.2024 tarihli teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

• Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Demirciler Mahallesi 102 ada 1 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Demirciler Mahallesi 102 ada 1 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler. Etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/182

Tarihi: 14.08.2024

•“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır....” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı teklifi açıklama raporu;

•“UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parselde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımlanmış olup, parselin batı cephesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Yapılaşma şartları $E=0.70$ Taks= 0.70 Yençok= 6.50 m dir. Planlama alanı yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5 metredir.,

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

• UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:

1. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR AYRI AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.

2. UYGULAMA İMAR PLANI; DULKADİROĞLU İLÇESİ, DEMİRCİLER MAHALLESİ, 102 ADA, 1 NO'LU PARSELİ KAPSAR.

3. UYGULAMA İMAR PLANINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI TANIMI OLUŞTURULMUŞTUR. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI; EMSAL= 0.70 , TAKS= 0.70 , VE YENÇOK= 6.50 METRE OLARAK ALINACAKTIR.

4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PLAN YAPIMINA İLİŞKİN ALINAN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

5. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15.02.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDAKİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/182

Tarihi: 14.08.2024

6. UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."

Şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/6-(6.16) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,
- TAKS:0.70, E(EMSAL):0.70, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,
- Yapı yaklaşma mesafelerinin, her cepheden, 5m olarak tanımlandığı,
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nın, taşıt yolundan (10m) mahreç aldığı,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan alanın, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 15.02.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, Ö.A-2.1(Önlemlen Alanlar-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/122 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi, 102 ada 1 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN

Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK

Üye

Yaşar YILDIZ

Üye

Halil KALLI

Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ

Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/183

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi, 160 ada 2 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20442 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 30.07.2024 tarih ve 44538 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenicekale mahallesi;

•13695.39 m² büyüklüğündeki, tarla vasıflı, 101 ada, 2 sayılı parselin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Mülkiyet bilgisi dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz;

•1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında, Tarım Alanı olarak tanımlıdır.

•1/5000-1/1000 ölçekli İmar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 12.07.2023 tarih ve 2538172 sayılı yazısı ve ile;

•“....Yapılan çalışma sonucu, imar planı hazırlanacak parsel ve alanlarda, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 18.07.2023 tarih ve 620618 sayılı yazısı ile;

•Yukarıda mekânsal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış

"Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, başta deprem olmak üzere tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 05.08.2024 tarih ve 250483774 sayılı yazı ve ekindeki rapor ile;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/183

Tarihi: 14.08.2024

•“Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde imar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması kaydıyla...

” şeklinde görüş verilmiştir.

ARMADAŞ’ın, 07.07.2023 tarih ve MGM.500.120.2023-410 sayılı yazısı ile;

•“...Yazınızın ekinde göndermiş olduğunuz çalışmanın yapılacağı. alan sınırı projesinde, yapılacak alan sınırı içerisinde mevcut doğalgaz dağıtım şebekemiz bulunmamaktadır.

•Söz konusu alan sınırı içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında, kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Planın yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda.” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün, 04.08.2023 tarih ve 4955202 sayılı yazısı ile;

•“.....Söz konusu parseller üzerinde Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 19.07.2023 tarih ve 6908978 sayılı yazısı ve ekindeki, 17.07.2023 tarihli, Teknik Rapor ile;

•“...1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2972 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, mer’i mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan, gerekli olumlu kurum görüşlerinin alınması, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, proje alanı, 2 hektar ve üzerinde, veya kurulu gücü, 1MW ve üzerinde olan güneş enerji santralleri için, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla, talep edilen alanda, imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 28.12.2023 tarih ve 8361789 sayılı yazısı ile;

•“.....ÇED Yönetmeliği’nin, 17.maddesi gereğince “Akdo Yenice kale II Güneş Enerji Santrali (1,201 MWm-0,995 MWe/1,288 ha)” projesine “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir.” Kararı verilmiştir.

•Söz konusu projeye ilişkin, Proje Tanıtım Dosyası ve eklerinde belirtilen hususlar ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklere uyulması, mer’i mevzuat uyarınca, ilgili kurum/kuruluşlardan izinler alınması gerekmektedir.” Şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş’nin, 07.07.2023 tarih ve 186062 sayılı yazısı ile;

•“.....söz konusu, Onikişubat İlçesi, Yenice kale mahallesi, 160 ada,2 parselde yapılan incelemeler neticesinde, şirketimize ait, herhangi bir tesis olmadığı anlaşılmış olup, bahse konu taşınmazlar için, GES(Güneş Enerji Santrali) Alanı amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında, şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü’nün, 26.09.2023 tarih ve 57887747-805.02.02.02-E.2805564/32342 sayılı yazısı ve ekleri ile;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 183

Tarihi: 14.08.2024

•“....belirtilen sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu alanın, 40" çapındaki, yüksek basınçlı Gaziantep-Mersin doğal gaz boru hattımıza yaklaşık 29150 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, ilgili projenin BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği açısından uygulanmasında kurumumuz doğal gaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 28.08.2023 tarih ve 3747190 sayılı yazısı ile;

•“...Konu yerinde incelenmiştir. Buna göre; Kahramanmaraş İli, Onikişubat ilçesi, Yenice kale Mahallesi, 160 ada, 2 parsel sınırından geçen derenin sağ sahil şev başından itibaren 5 m dereye terk edilmesi, olası taşkın riskine karşı ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması, herhangi bir olumsuzluk durumunda Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla, GES tesisi ve ulaşım yolları amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır..” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 07.07.2023 tarih ve 865403 sayılı yazısı ile;

•“...Söz konusu parselde, herhangi bir tesisimiz, plan ya da projemiz olmadığından, görüşümüz bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 14.07.2023 tarih ve 1228949 sayılı yazısı ile;

•“....Yapılan inceleme neticesinde söz konusu parsel ve ulaşım yolu karayolu ağıımızda bulunan mevcut ve tasan projelerimizden etkilenmemektedir....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 19.07.2023 tarih ve 70181 sayılı yazısı ile;

•“.... Söz konusu taşınmazda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmaz üzerinde Güneş Enerji Santrali (GES) ve ekli vaziyet planında ulaşım yolu oluşturulması amacıyla İmar planı yapılmasında İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etüdları Dairesi Başkanlığı'nın, 18.07.2023 tarih ve 332028 sayılı yazısı ile;

•“.... Belirtilen alan çevresinde, Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda, Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 25.07.2023 tarih ve 4015094 sayılı yazısı ve ekindeki, Müze Müdürlüğü'nün, 21.07.2023 tarih ve 4008040 sayılı yazısı ile;

•“...söz konusu alan 2863 sayılı Yasa kapsamında Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup inceleme sonucunda söz konusu alan ile ilgili hazırlanan 21.07.2023 tarihli Müze Müdürlüğü uzman raporunda imar planı yapılmasına yapılmasına esas olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi bir Taşınır- Taşınmaz Kültür Varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/183

Tarihi: 14.08.2024

Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 19.07.2023 tarih ve 8707459 sayılı yazısı ve ekindeki, 12.07.2023 tarihli, inceleme raporu ile;

•“...Yukarıda özellikleri belirtilmiş ekli orman kadastro haritasında yeri gösterilen 160 ada 2 no'lu parsel ve ekte koordinatları verilmiş yolun Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi sınırları kalmakta olup, kesinleşmiş orman kadastro suna göre ORMAN SA YILMAYAN yerlerden olduğu, söz konusu alan içerisinde yapılacak olan GES (Enerji Üretim Santrali) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kurumumuz mevzuatları açısından sakıncasının olmadığı görüş ve kanaati ile.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 29.09.2023 tarih ve 11364265 sayılı yazısı ile;

• “....İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, 0,1394 ha'lık alanın, arazi sınıfı "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı" eki Tarım Arazilerinin Sınıflanmasında Kullanılacak Standartlara göre Kuru Marjinal Tarım Arazisi topografik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereği, ulaşım yolu amaçlı imar planı yapılması planlanan 160 ada 28 parselin, istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

• Ayrıca 9 Aralık 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.maddesinin 8.fıkrasında belirtilen "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir" hükmü gereğince söz konusu talebe ilişkin planların 2 (iki) yıl içerisinde onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 06.07.2023 tarih ve 1925556 sayılı yazısı ile;

•“...Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan, herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda, Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur....” şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 22.09.2023 tarih ve 230611 sayılı yazısı ile;

•“....Müdürlüğümüz hizmet sınırları içerisinde bulunan ekte kroki ile yazıda belirtmiş olduğunuz Onikişubat ilçesi Yenice kale mahallesi 160 ada 2 numaralı parsellerde yapılacak olan GES (Güneş Enerji Santrali) alanı için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama im.ar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen görüşlere ek olarak, AKEDAŞ tarafından ilgili yatırımcıya verilen, 04.09.2023 tarih ve 189530 sayılı, Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu da, dosyasında yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;

•Onikişubat İlçesi, Yenice kale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 183

Tarihi: 14.08.2024

•Plan onama sınırı içerisinde, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), taşıt yolu (10 m) ve su yüzeyinin (dere) tanımlandığı,

•Enerji Üretim Alanı'nın, (yaklaşık) 12.964,95 m² büyüklüğünde olduğu,

•Dosya ekinde yer alan, söz konusu alana ilişkin, aplikasyon krokisi incelendiğinde, nazım imar planı teklifi ile tanımlanan taşıt yolunun (10 m) mer'i durumda yer alan, kadastral yola bağlantısının sağlandığı,

•Uygulama aşamasında, Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 28.08.2023 tarih ve 3747190 sayılı görüş yazısında belirtilen hususların göz alınması gerektiği,

•Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 17.07.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

•İmar planı teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı, Plan açıklama raporunda, nazım imar planı teklifinin hazırlanma gerekçesinin

"....Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturmaması...." şeklinde tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Plan notları;

•Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

•Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Yenice kale mahallesi, 160 ada, 2 no'lu parseli kapsar.

•Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

•DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 28/08/2023 tarih ve 3747190 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "160 ada, 2 no'lu parsel

sınırından geçen derenin sağ sahil şev başından itibaren 5m dereye terk edilmesi, taşkın riskine karşı ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması, herhangi bir olumsuzluk durumunda Kurumumuzun sorumlu tutulmaması zorunludur" görüşüne uyulacaktır.

•Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

•Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 17/07/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

•Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Şeklindeir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Yenice kale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı-taşıt yolu- su yüzeyi tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 183

Tarihi: 14.08.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi, 160 ada 2 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/1824

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 9 ve 24 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 204931 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 12.08.2024 tarih ve 97870 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9655 ada, 9 ve 24 parsel sayılı taşınmazların bir kısmına ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 01.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada;

- 81.454,32 m² büyüklüğündeki, orman vasıflı, 9655 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

- 346.997,79 m² büyüklüğündeki, orman vasıflı, 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak tanımlıdır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:10, yapılaşma koşullarında, Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü), kısmen, E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü), kısmen yaya yolu, kısmen de, taşıt yolu, olarak tanımlı olup, enerji nakil hattından (ENH) etkilenmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 01.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı;

- Komisyon İncelemesi: Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada,9 ve 24 parsellerde, imar plan tadilatı talebi, 01.08.2024 tarihli, Belediye Meclis Toplantısında, 2024/038 dosya numarası ile, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda, Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada,9 ve 24 parsellerde yapılmış olan, uygulama imar planı tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

- KARAR: Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada, 9 ve 24 parsellerde, imar planı tadilatı talebi, İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. '' şeklindedir.

**DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmında (Madde-6);

• “(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır....” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Onayı, İlanı ve Kesinleşmesi (On birinci Bölüm) Bölümü'nün, Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi (Madde-33) kısmında;

• “Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün(1)(2) süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

• (2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

• (3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

• (4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde alanlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

• (5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

• (6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

• (7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı teklifi açıklama raporu;

• “PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ: Pazarcık ve Elbistan 6 Şubat depremleri sonrasında orman bölge müdürlüğü hizmet binası ve lojmanları yıkılmış ve şu anda ilgili kurum hizmetlerine geçici bir alanda devam etmektedir. Orman Bölge Müdürlüğü tarafından yeni hizmet binaları ve lojman binaları için proje geliştirilmiş, vaziyet planları hazırlanmış, ihalesi yapılarak inşaat

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/184

Tarihi: 14.08.2024

çalışmaları başlatılmıştır. Ancak vaziyet planı ile imar planları karşılaştırıldığında uyumsuzluk olduğu, vaziyet planının mevcut imar ada sınırlarını aştığı görülmektedir. Bu durumda imar planı hatları ile vaziyet planının karşılaştırılması ve planlanan yapıların aynı imar adasında kalması için plan değişikliğine gerek duyulmuştur. Bu sebeple hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış ve bu aşamada ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• **PLANLAMA KARARLARI:** Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; yapıların aynı imar adası içinde kalması amacı ile resmi kurum alanı batıya doğru, vaziyet planı sınırlarını içine alacak şekilde büyütülmüştür. Aynı zamanda planlama alanında mevcut plandaki maxkat=10 yapılaşma şartı maxkat=5 olarak değiştirilmiştir.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ:** Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.” Şeklinde.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada, 9 ve 24 parsel sayılı taşınmazların bir kısmını

kapsadığı,

• Orman Bölge Müdürlüğü tarafından geliştirilen “Yeni Hizmet Binaları ve Lojman Binaları” projesinin, mer’i imar planlarında (1/5000-1/1000) tanımlı olan Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) fonksiyonu ile birlikte Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü) fonksiyonu sınırları içerisine de taşıdığı, bu nedenle, bahse konu proje ve vaziyet planı göz önüne alınarak, fonksiyon sınırlarında düzenleme yapılması şeklinde hazırlanan ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 11.07.2024 tarih ve 2024-07/06-(6.26)sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de, esas alınarak hazırlandığı,

• 11.07.2024 onanlı nazım imar planı değişikliğine ilişkin askı sürecinin (16.07.2024-14.08.2024) henüz tamamlanmadığı, uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, İlçe Meclis Kararı’nın, askı süreci tamamlanmadan alındığı, söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin, Başkanlığımıza iletilmiş herhangi bir itirazın bulunmadığı, 14.08.2024 tarihinde mesai bitimine kadar itiraz iletilmediği takdirde, kesinleşerek yürürlüğe gireceği, itiraz bulunduğu takdirde ise, mer’i mevzuat kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde, mer’i durumda tanımlı olan, Maks Kat:10 yapılaşma koşulunun düşürülerek, E(EMSAL):1.70 Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) tanımlandığı,

• Alanın içerisinde Enerji Nakil Hattı (ENH)’nin tanımlı olduğu,

• Yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılarak, 5m, 10m ve 20m olarak tanımlandığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/184

Tarihi: 14.08.2024

Değişikliği Bakanlığı'nca, 24.05.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile; kısmen, Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış bölge içerisinde kaldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9655 ada, 9 ve 24 parsel sayılı taşınmazların bir kısmına ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 01.08.2024 tarih ve 2024/123 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

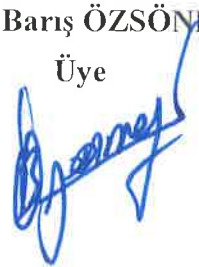
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 9 ve 24 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/185

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Göksun Merkez revizyon nazım imar planına plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 205125 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 19.07.2024 tarihli ve 9995859 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nün yazısı ve eki.

b) 10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nün ilgi (a) yazısı ile Göksun İlçesi Merkez Revizyon Nazım İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talebi (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 10.11.2022 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisinde ait) 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MERİ İMAR PLANI

10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha), Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Park alanı, Eğitim Alanı, Sağlık alanı, Sosyal Tesis alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan), BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan), Yüksek Öğretim Alanı, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanı), Ticaret (Ticaret+Konut Alanı), Enerji Nakil Hattı ve Yol tanımlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Konut Alanlarında yapılaşma koşulları E:1,00 Yençok:4 kat olarak önerilmiştir. Ticaret+Konut Alanlarında ise E:1,20 Yençok:4 kat, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında E:1,00 Yençok:12,50 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Sosyal ve teknik altyapı alanlarında (ibadet alanı hariç), idari hizmet alanı ve depolama alanında E:1,20 Yençok:12,50 önerilmiştir. İbadet alanında ise tüm cephelerden 5' er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Ayrıca Göksun Devlet Hastanesinde E:1,20 Yençok: serbest yapılaşma koşulu önerilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği süreci de devam etmekte olup, Büyükşehir Belediyesi süreci tamamlandığında İlçe Belediyesine askıya çıkarılmak üzere gönderilecektir.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlgi (a) yazı eki olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporuna göre; Göksun Merkez 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları Özel Hükümlerine 12. Madde olarak; "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 10.11.2022 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır."

Plan notu eklenerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/185

Tarihi: 14.08.2024

Göksun İlçesi Merkez Revizyon Nazım İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 10.11.2022 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisinde ait) hazırlanarak ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza gönderilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporu incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

Talebe konu olan imar planı plan notuna ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmış olup, süreç tamamlandığında 1/1000 ölçekli uygulama imar planına da eklenecektir.

2. MEVZUAT

Göksun İlçesi Merkez Revizyon Nazım İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 10.11.2022 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisinde ait) incelenmesinde; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 5543 Sayılı İskan Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Karar alma sürecinde 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b), (c) ve

(e) bentleri ve Ek madde 6. ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (i) bendi, 12., 21., 23., 25. ve 26. Maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

ÖNERİLER ve SONUÇ

Talebe konu olan Göksun İlçesi Merkez Revizyon Nazım İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği talebi (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 10.11.2022 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisinde ait), meri nazım imar planı ve ilgili mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Sonuç olarak; Göksun Merkez 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları Özel Hükümlerine 12. Madde olarak; “Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 10.11.2022 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.” Plan notu eklenerek 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

5543 sayılı İskan Kanunu incelendiğinde Madde 1 ‘ de; “Bu Kanunun amacı; göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir.” denilmektedir.

Göksun İlçesi Merkez Revizyon Nazım İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 10.11.2022 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisinde ait) yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri, 5543 sayılı İskan Kanunu ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 185

Tarihi: 14.08.2024

Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun Merkez revizyon nazım imar planına plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yasar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 186

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 204328 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.07.2024 tarihli ve 95688 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 02.07.204 tarih 2024/108 numaralı Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 02.07.204 tarih 2024/108 numaralı meclis kararında;

'Komisyon Görüşü

2891,121 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Özel Hükümler;

3. Özel Hükümler "3.3.7. Otoparklar" başlığı altındaki plan notu hükmünün;

-“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.” plan notu hükmünün iptal edilmesi,~~

-“İmar planında, 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde açık otopark düzenlenebilir.” plan notu hükmünün eklenmesi,

3. Özel Hükümler "3.1.1. Uygulama Esasları" başlığı altındaki plan notu hükmünün; -

~~“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 eklenmesi olmamak koşulu ile kapalı otopark ve sığınak yapılabilir.” plan notu hükmünün iptal edilmesi,~~



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/186

Tarihi: 14.08.2024

"Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayırık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında Yerinde Dönüşüm ve 6306 sayılı kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ile yapılan başvurularda;

a) Emsal/KAKS= 1.50'den az tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50'sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulanması durumunda) TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir.

b) emsal/ KAKS = 1.50 ve üzeri tanımlı yapı adalarında TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir." **plan notu hükmünün şeklinde düzenlenmesi,,** komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: 1/1000 ölçekli merkez imar planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin imar plan talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif uygulama imar planı notları değişikliği paftaları maddeleri incelendiğinde;

3. Özel Hükümler "3.3.7. Otoparklar" başlığı altındaki

"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." şeklindeki plan notu hükmünün kaldırıldığı,

- "İmar planında, 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde açık otopark düzenlenebilir." **plan notu hükmünün eklendiği,**

3. Özel Hükümler "3.1.1. Uygulama Esasları" başlığı altındaki

- "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" **plan notu hükmünün kaldırıldığı,**

16.05.2024 tarih 2024/05-8-22 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile ilave edilmiş olan "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayırık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında Yerinde Dönüşüm ve 6306 sayılı kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ile yapılan başvurularda;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 186

Tarihi: 14.08.2024

a) Emsal/KAKS= 1.50'den az tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50'sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulanması durumunda) TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir.

b) emsal/ KAKS = 1.50 ve üzeri tanımlı yapı adalarında TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir” plan notunda ki 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm yapılacak yerler yanı sıra 6306 sayılı kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ile yapılan başvurularında plan notu kapsamına dahil edilerek plan notunun ; “Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40’ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında Yerinde Dönüşüm ve 6306 sayılı kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ile yapılan başvurularda;

a) Emsal/KAKS= 1.50'den az tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50'sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulanması durumunda) TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir.

b) emsal/ KAKS = 1.50 ve üzeri tanımlı yapı adalarında TAKS= 0.60'a kadar uygulanabilir.” Şeklinde değiştirildiği tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliğine ilişkin olarak 29.07.2024 tarihli ve E.202367 sayılı yazımız ile İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün görüşü sorulmuş olup, gelen 07.08.2024 tarih E. 203088 sayılı cevabi yazıda;

" İlgili yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyasının incelenerek, teklife ilişkin Müdürlük görüşümüz istenmektedir. Plan notu hükümlerine ilişkin görüşümüz aşağıda sunulmuştur.

- İmar planında, 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde açık otopark düzenlenebilir Otopark Yönetmeliği Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları Madde 5'te; “ç) (Değişik:RG25/3/2021-31434) Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir. Tek bağımsız bölümlü (villa gibi) müstakil konut binalarında varsa yaya kaldırımı sürekliliğini engellemek ve ilgili idare onayı alınmak kaydı ile tüm bahçeler bu ölçülerle sınırlı olmaksızın açık otopark alanı olarak düzenlenebilir” denilmektedir. Bu maddede ön bahçeye otopark yapılma şartları Otopark Yönetmeliğinde yukarıda verilen madde doğrultusunda değerlendirilmelidir. Genel Esaslar Madde 4 'te ; h) Bu Yönetmelikte idarelerce karar alınması öngörülen hususlarda, 3194 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulmak koşuluyla uygulanacak şekli takdire ilgili idare yetkilidir. İmar planları ile veya idarelerce bu Yönetmelik hükümlerine aykırı kararlar getirilemez.” denilmektedir.

-Yapı Yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40’ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında Ayrık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40 geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm ve 6306 sayılı kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm ile yapılan başvurularda ; a)Emsal/KAKS = 1.50

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 186

Tarihi: 14.08.2024

'den az tanımlı yapı adalarında TAKS= 0.6 'a kadar uygulanabilir b)Emsal/KAKS = 1.50 've üzeri tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50'sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulaması durumunda) TAKS= 0.6 'a kadar uygulanabilir.

Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 2. Bölüm Genel İlkeler Madde 5 'te ;“(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” denilmektedir. Bu maddeye göre Emsal tanımlı yapı adalarında TAKS %60'a kadar yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Belirtilen yönetmelik maddeleri doğrultusunda konunun Müdürlüğünüzce de değerlendirilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.” Denilmektedir.

Talep edilen Uygulama imar planı plan notları değişikliğinde ki tüm maddelerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ile diğer ilgili yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

“(1)İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

Planlı Alanlar Yönetmeliği, 2. Bölüm, Genel İlkeler Madde 5;

“(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.”

Otopark Yönetmeliği, Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları, Madde 5;

“(ç) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir. Tek bağımsız bölümlü (villa gibi) müstakil konut binalarında varsa yaya kaldırımı sürekliliğini engellemek ve ilgili idare onayı alınmak kaydı ile tüm bahçeler bu ölçülerle sınırlı olmaksızın açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.” denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 186

Tarihi: 14.08.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında düzenleme yapılması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin

“Fonksiyonu ve yapı nizamı ne olursa olsun yapılaşmalarda bina cephe ölçüsü, TAKS değeri ve çekme mesafelerini aşmaması şartı ile projesinde belirlenir. Bina cephesi boyunca, yol cephesi eğimi nedeniyle K1 niteliğindeki yapı/yapılar ve bağlı olduğu bina arasında farklı kotlandırma yapılması gerektiği takdirde, zemin kat kotu için her yapının kırmızı kotu ayrı belirlenebilir.”

Şeklindeki plan notuna ilave olarak “Yoldan kotlandırılan parsellerde yol cephesi eğimi nedeniyle binanın zemin katında kademelendirme yapılabilir. Hiçbir durumda zemin katın yönetmelikte belirlenen maksimum kat yüksekliği aşılamaz. Üst katlarda kademelendirme şartı aranmaz.0.00 kotu altında veya üstünde kalan kademelendirmeler zemin kat olarak tanımlanır.” **Şeklinde eklenmesi,**

1.1.1.1.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 imar değerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.”~~ Şeklindeki plan notunun iptal edilmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/187

Tarihi: 14.08.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4687 ada 5 ve 6 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 200158 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 27.06.2024 ve 93090 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mah, 4687 ada, 5 ve 6 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazıda, nazım imar planı değişiklik teklifinin, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı belirtilmekle birlikte, dosyasında yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 ve 7 parselleri kapsadığı tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi;

•292.23 m² büyüklüğündeki, 4687 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz, Onikişubat Belediyesi (66.36 m²), Bertizli Camii ve Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği (136.01 m²) ve şahıs mülkiyetindedir.

•611.31 m² büyüklüğündeki, 4687 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Atrium nizam (AT) nizam yapılaşma koşullarında, konut alanı olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İbadet Yeri" olarak tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "İbadet Yeri (Cami)" Olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ekinde yer alan Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 187

Tarihi: 14.08.2024

• **TEKLİF PLAN:** Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 no'lu parsel içerisinde tanımlı Konut Alanı mevcut kullanımlarda Cami olarak kullanılması sebebiyle İbadet Alanı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca İbadet Alanı sınırları mevcut kullanımlara göre düzenlenmiştir.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:** Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 no'lu parsel içerisinde tanımlı Konut Alanı mevcut kullanımlarda Cami olarak kullanılması sebebiyle İbadet Alanı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca İbadet Alanı sınırları mevcut kullanımlara göre düzenlenmiştir.

• Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşması sebebiyle ilave sosyal donatı alanı önerilmiştir.

• NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

-Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

-Nazım imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

•Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 ve 7 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

•Mer'i nazım imar planında, orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlı olan, 4687 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın "İbadet Alanı" olarak tanımlandığı ve mer'i nazım imar planında, 4687 ada, 7 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan "İbadet Alanı" ile birleştirildiği,

•4687 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz maliklerinin bir kısmının (Bertizli Camii ve Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği) söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifine (Konut alanından çıkartılarak, ibadet alanına alınması) yönelik, 25.06.2024 tarih ve 69684 sayılı muvafakatının dosyasında yer aldığı, parsel içerisinde yer alan diğer maliklerin, muvafakatlarının dosyasında yer almadığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda "Planlama alanları sınırlarını oluşturan, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 7 no'lu parsel içerisinde tanımlı İbadet Yeri 06.02.2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş Depremlerinde hasar alarak yıkılmıştır. İbadet Alanında yerinde dönüşüm yapılabilmesi ayrıca mevcut kullanımlara göre Konut Alanında düzenleme yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır." şeklinde açıklandığı,

•Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon değişiminin aşağıda verilen tablodaki gibi olduğu;

KULLANIM

MER'İ

(m²)

TEKLİF(m²)

DEĞİŞİM (m²)

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 187

Tarihi: 14.08.2024

KONUT ALANI	291	(-)	-(291)
İBADET ALANI	614	905	+(291)

• 4687 ada,5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile, Önemli Alan 2.1 (Ö.A - 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 4687 ada, 6 ve 7 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Konut alanının, ibadet alanına alınması ve mer'i durumdaki ibadet alanı ile birleştirilmesi) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 4687 ada 5 ve 6 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye