

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

Rapor No:2024/255

Tarihi: 28.11.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 506 ada, 1 nolu parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 203887 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 16.07.2024 tarih ve 18741 sayılı yazısı ve ekindeki ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Sarılar mahallesi, 506 ada, 1 sayılı parsel ve güneydoğusunda kalan kadastro harici alana ilişkin hazırlanan ve Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifi, 506 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

506 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Türkoğlu Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı ve Taşıt Yolu olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; TAKS=0.25, KAKS=0.50, (A-2) Ayırık nizam 2 kat yapılaşma koşullarında, Gelişme Konut Alanı, taşıt yolu (10m) ve yaya yolu (7m) olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 55 sayılı kararı;

- ".....Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 506 ada 1 nolu parsel ve güneydoğusunda kalan kadastro harici alandaki 7 metre yaya yolu kaldırılarak, 506 ada 1 nolu parsel içerisinde kalan imar adasının sınırları 506 ada 1 nolu parselin kadastro sınırına çekilerek ve güneydoğusundaki alanda 391,92 m2 park alanı önerilerek ve 506 ada 1 nolu parselin güneydoğusunda kalan konut imar ada sınırları da tekrar düzenlenerek 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlandığı anlaşılmıştır.

- İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine, gündemin 7. maddesinin müzakeresine geçilmesine 02.07.2024 günü oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME SONUCU

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

Rapor No:2024/ 255

Tarihi: 28.11.2024

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, Uygulama İmar Planı (Madde-24) ve İmar Planı Değişiklikleri (Madde-26) kısımlarında;

Uygulama imar planı

MADDE 24 –(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.

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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• 506 ada,1 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan konut adası sınırlarında düzenleme yapıldığı, imar adası sınırının, parsel sınırına çekilerek revize edildiği,

• Mer'i durumda, 506 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan yaya yolunun kaldırılarak park alanına alındığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi sonucunda ortaya çıkan fonksiyon değişiminin

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Konut Alanı	10536	10536	(-)
Park Alanı	(-)	391	+ 391

şeklinde olduğu,

Uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin açıklama raporu ve plan notları;

• 4. JEOLÖJİK YAPI: Planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1 alanında kalmaktadır.

• 5. PLANIN GEREKÇESİ: Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Sarılar mahallesi 506 1 nolu parselin güneydoğu sınırında kalan 7 metrelik yaya yolunda yapılaşmaların olması ve aynı zamanda eğimin fazla olmasından dolayı açılması imkansızdır. Bu nedenle bölgede konut inşaat alanı aynı kalmak kaydıyla: 506 ada 1 nolu parsel içerisinde kalan imar adasının sınırları 506 ada 1 nolu parselin kadastro sınırına çekilmesi ve güneydoğusundaki alanın park alanı önerilmesi ve 506 ada 1 nolu parselin güneydoğusunda kalan konut imar ada sınırlarında tekrar düzenlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

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

Rapor No:2024/255

Tarihi: 28.11.2024

• **PLANLAMA KARARLARI:**Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Bölgede yapılaşma şartları aynı kalarak, Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Sarılar mahallesi 506 ada 1 nolu parsel ve güneydoğusunda kalan kadastro harici alandaki 7 metre yaya yolu kaldırılarak, 506 ada 1 nolu parsel içerisinde kalan imar adasının sınırları 506 ada 1 nolu parselin kadastro sınırına çekilerek ve güneydoğusundaki alanda 391,92 m2 park alanı önerilerek ve 506 ada 1 nolu parselin güneydoğusunda kalan konut imar ada sınırlarında tekrar düzenlenerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

- 506 ada 1 nolu parselin içerisinde ve güneydoğusunda kalan iki imar adası konut alanları:

Mevcut imar planı:

Konut alanı: $7297.11 + 3239.26 = 10536.37 \text{ m}^2$

Uygulama imar planı değişikliği:

Konut alanı: $7276.87 + 3259.23 = 10536.10 \text{ m}^2$

- Yapılan plan değişikliğinde bölgede yoğunluk artışı olmamıştır.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği madde 24, 3 nolu bendde:

" Uygulama imar planı MADDE 24 – (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" Denilmektedir. Bu nedenle yapılan uygulama imar planı değişikliği nazım imar plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Plan Notları:

- 1- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki 506 ada 1 parsel 6 şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem öncesi koordinatlara göre yapılmış olup, deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

- 2-Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır.

- **7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ:** Plan değişikliğine konu uygulama imar planı değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir. Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi Sarılar mahallesi 506 ada 1 nolu parsel ve güneydoğusunda kalan kadastro harici alana ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin,3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

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

Rapor No:2024/255

Tarihi: 28.11.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 506 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin yeni plan dosyası sunulacağından dosyanın 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/ 256

Tarihi: 28.11.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi 435-4524 ve 4536 adalara ilişkin, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 207515 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 19.08.2024 tarih ve 84987 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 435, 4524 ve 4536 adalara ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/121 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ("U" yapılaşma koşulunun kaldırılması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 435, 4524 ve 4536 adalara ilişkin, mülkiyet bilgisi dosyasında yer almamakla birlikte, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda, şahıs mülkiyetinde olduğu belirtilmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan, Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 435, 4524 ve 4536 adalar;

•Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır ve yola terkleri bulunmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır ve yola terkleri bulunmaktadır. Söz konusu Karma Kullanım Alanlarında, mer'i uygulama imar planı ile tanımlanmış olan "U" yapılaşma koşulu yer almaktadır.

"U" yapılaşma koşulu, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının, Özel Hükümler Başlığının, Kullanım Kararları Bölümü'nün, Uygulama Esasları kısmında;

•"Plan üzerinde "U" tanımlı yapı adalarında; imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez. bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü, 1500 m²'dir. " şeklinde tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/121 sayılı kararı;

• "Komisyon İncelemesi: Belediye Meclisimizin, 07.08.2024 tarihli toplantısında görüşülüp, Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 25.07.2024 tarrih ve 83066 sayılı teklifi, Komisyonumuzca incelenmiştir.

• Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Şeyhadil mahallesi, 425,4524 ve 4536 adada "U" şartının kaldırılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi

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

Rapor No:2024/256

Tarihi: 28.11.2024

üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Şeyhadil mahallesi, 425,4524 ve 4536 adada “U” şartının kaldırılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu’ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

• UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil mahallesi 435 ada, 1 no’lu, 4524 ada, 1 no’lu, 4536 ada, 3, 4, 5, 7 ve 9 no’lu parseller içerisinde U şartının kaldırılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; İmar uygulaması sonucunda parsel büyüklükleri minimum 1500 m2 olacağından kat irtifakı kurulu ruhsatlı yapıların bulunduğu 947.75 m2 yüzölçümlü 4524 ada 1 parsel ile 855.86 m2 yüzölçümlü 4536 ada 9 parsellere diğer parsellerden hissedar getirilmesi gerekecektir .Ayrıca yapılaşmanın olmadığı 777.55 m2 yüzölçümlü 4536 ada 3, 4, 7 no’lu parsellerde parsel büyüklüğünün sağlanması için yapılaşmanın olduğu diğer parsellerle hissedar olması gerekecektir. Gerekçeleriyle; Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil mahallesi 435 ada, 1 no’lu, 4524 ada, 1 no’lu, 4536 ada, 3, 4, 5, 7 ve 9 no’lu parseller içerisinde U şartı gösterimi kaldırılmıştır.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından 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, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 435, 4524 ve 4536 adalar, muhtelif parselleri kapsadığı,

•Mer’i uygulama imar planında tanımlı olan “U” yapılaşma koşulunun kaldırıldığı,

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 24.05.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, Ö.A-2.1(Önlemlenilen Alanlar- 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 435,4524 ve 4536 sayılı adalara ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 07.08.2024 tarih ve 2024/121 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (“U” yapılaşma

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

Rapor No:2024/236

Tarihi: 28.11.2024

koşulunun kaldırılması), 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: Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi 435-4524 ve 4536 adalara ilişkin, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu telife ilişkin ilçe belediyesi yeniden düzenleme yapacağından dosyanın 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:2024/257

Tarihi: 28.11.2024

KONU: Onikişubat İlçesi meri imar planı yapılaşma kararlarına ilişkin 01.10.2024 tarih 2024 tarih 2024/159 sayılı meclis kararı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 218005 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 23.10.2024 tarihli ve 105485 sayılı Onikişubat Belediyesi yazısı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat Merkez meri imar planı yapılaşma kararlarına ilişkin Onikişubat Belediye meclisinin 01.10.2024 tarih 2024/159 sayılı belediye meclis kararı 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 01.10.2024 tarih 2024/159 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: 06.02.2023 tarihinde İlimizde meydana gelen depremler sonrasında Meri uygulama imar planı kapsamında imar çapı ve ruhsatı iş ve işlemleri Belediye Başkanlığımızca durdurulmuş olup 24.05.2023 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılaşma açısından uygun olmayan alanların belirlendiği Mikro Bölgeleme Etüt Raporu onaylanmıştır.

Yaşanan depremten sonra ortaya çıkan barınma ihtiyacına acil cevap verebilmek üzere Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Önemli Alanlar olarak belirlenmiş olan alanlar için; Kahramanmaraş Büyükşehir belediyesince İmar ve Bayındırlık Komisyonları, Meslek Odaları, Belediyemiz yetkilileri kapsamında yapılmış olan toplantılar çerçevesinde tespiti yapılan yapıların hasar durumları göz önünde bulundurularak ilçemizin belirli bölgelerinde kat tanımlarına yönelik ilke kararları alınmıştır. İlgi (a) tarihli ve sayılı yazı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından tarafımıza iletilmiş olan kat düzenlemesine yönelik çalışma kapsamında imar çapı ve yapı ruhsatı iş ve işlemlerine başlanılmıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda uygun olmayan alan olarak belirlenmiş alanlarda yeniden değerlendirmelere ilişkin çalışmalar hala devam etmektedir. Bu kapsamda İlimiz Pınarbaşı Mahallesinde 185 hektarlık alan 10.07.2024 tarihinde Bakanlık oluru ile önemli alan olarak belirlenmiştir. Yerleşim yasağı kaldırılmış olan alanın yapılaşma şartlarına ilişkin Büyükşehir Belediyesine görüş sorulmuş olup, ilgi (b) tarihli ve sayılı yazı ile alan içerisindeki yapılaşma koşullarının ilgi (a) yazıdaki yapılaşma koşulları gözetilerek tarafımızca değerlendirilmesi ve kendilerine gönderilmesi durumunda meri mevzuat hükümleri doğrultusunda gerekli değerlendirmelerin yapılacağı söylenmektedir. Ayrıca İlimiz Merkez ilçelerini kapsayan yaklaşık 7853,55 hektarlık alanda mikrobölgeleme etüt raporu tekrar değerlendirilerek 20.09.2024 tarihinde Bakanlık Oluru ile bahse konu alan önemli alan olarak belirlenmiş ve bu alanlardaki yerleşim yasağı kaldırılmıştır. Bu doğrultuda Mikro Bölgeleme Etüt Raporları çerçevesinde yaşanan depremler sonrasında yapıların hasar durumları da gözetilerek İlçemiz sınırlarındaki meri imar planı yapılaşma kararlarında Ek'te belirtilmiş olan kroki kapsamında

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

Rapor No:2024/257

Tarihi: 28.11.2024

düzenleme yapılması şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Kahramanmaraş Onikişubat Merkez meri imar planı yapılaşma kararları talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC:

İlgi yazı eki Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 01.10.2024 tarih 2024/159 numaralı meclis kararı incelenmiş olup, karar ile ilçe merkez sınırları içerisinde belirli bölgelerde mer'i uygulama imar planında tanımlı olan kat adetlerinin düşürülmesi yönünde karar alındığı, bu alanların ise 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı paftaları üzerinde değil hiçbir sayısal verisi olmayan , ölçeksiz bir kroki üzerinde belirlenmiş alanları kapsadığı görülmüştür.

Konuya ilişkin mevzuat hükümlerinde;

"5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Madde 7,

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) [4] sınırları içinde

1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) 3 belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

Madde 14, ...Büyükşehir kapsamındaki ilçe (...) [21] belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararlar, kararın gelişinden itibaren üç ay içinde büyükşehir belediye meclisi tarafından nazım imar plânına uygunluğu yönünden incelenerek aynen veya değiştirilerek kabul edildikten sonra büyükşehir belediye başkanına gönderilir. (Ek cümle: 6/3/2008-5747/3 md.) Üç ay içinde büyükşehir belediye meclisinde görüşülmeyen kararlar onaylanmış sayılır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

Tanımlar, Madde 4- 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

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

Rapor No:2024/257

Tarihi: 28.11.2024

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,

Uygulama İmar Planı Madde 24- (4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." denilmektedir.

İlgili mevzuat maddelerinde de açıkça ifade edildiği üzere yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında halihazır haritalar üzerine işlenerek hazırlanır. İlçe meclis kararı ekinde ise yalnızca koordinatsız ve ölçeksiz bir kroki bulunmakta olup, bahse konu yapılaşma koşullarında yapılması istenen değişikliğin kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde yapılmış olması gerekmektedir. Bu nedenle söz konusu talebin ve ilçe meclis kararının ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen şartları sağlamadığı tespit edilmiştir.

İlgi yazı ile Onikişubat Merkez meri imar planı yapılaşma kararlarına ilişkin teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi meri imar planı yapılaşma kararlarına ilişkin 01.10.2024 tarih 2024 tarih 2024/159 sayılı meclis kararı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 6 Şubat 2023 tarihinde ilimizde yaşanan deprem sonrası bölgede devam eden inşaat sürecinin aksamaması için İlçe Belediyesinin almış olduğu bahsi geçen 1.10.2024 tarih 2024 tarih ve 2024/159 sayılı meclis kararının en güncel imar planına esas ettir raporunu doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan dosyası hazırlanarak Belediyemize iletilmesi 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:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi 130 ada 162 nolu parselde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 219364 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın 25.10.2024 tarih ve 18392 sayılı yazısı ve ekleri, Pazarcık Belediyesi'nin 02.10.2024 tarih ve 106 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.07.2024 tarihli ve 2024-07/06-(6.7) sayılı kararı

TALEP

Pazarcık Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parselde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 19.543,23 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 130 ada, 162 nolu parsel sayılı taşınmazın Mehmet TEMİZDEMİR mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

• Teklife konu uygulama imar planının dayanağı olan, Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

• Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel; ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Enerji Üretim Alanı, su yüzeyi (dere) olarak tanımlı olup, parselin doğusundaki kadastral yolda 12 mlik taşıt yolu tanımlıdır.

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki Pazarcık Belediyesi Meclis Kararı'nda "Belediye Başkanı Av.Haydar İKİZER gündemin bu maddesinin, Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilen müzekkerede belirtilen, ilçemiz Mezere mah. tapulamasına kayıtlı bulunan 130 ada 162 nolu parsel ile ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin hazırlanan imar komisyon raporunun onanmasının görüşülmesine geçildi. Belediye Başkanı Av.Haydar İKİZER, konu hakkında üyelerden görüş belirtmelerini istedi. Üyelerden görüş belirten olmadığından oylamaya geçildi. Yapılan oylamada, ilçemiz Mezere mah. tapulamasına kayıtlı bulunan 130 ada 162 nolu parselde yapılması planlanan Enerji Üretim Alan (GES) amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat ile ilgili 13.09.2024 tarih ve 2024/18 sayılı İmar Komisyon raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

Söz konusu,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile alakalı olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve 2062725 sayılı,
 - ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 27.09.2023 tarih ve 714 sayılı,
 - Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 11.10.2023 tarih ve 250645 sayılı,
 - Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 08.12.2023 tarih ve 3014861 sayılı,
 - Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 07.06.2024 tarih ve 29411874 sayılı,
 - Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 16.10.2023 tarih ve 5147348 sayılı,
 - Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 921032 sayılı,
 - Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih ve 78612 sayılı,
 - Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih ve 354792 sayılı,
 - Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 4446467 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.10.2023 tarih ve 7518247 sayılı,
 - Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 1319038 sayılı,
 - Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2023 tarih ve 9927295 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.10.2023 tarih ve 703498 sayılı,
 - Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 3962615 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.09.2023 tarih ve 11442197 sayılı yazısı,
 - AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2023 tarih ve 192440 sayılı,
 - Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve 37161 sayılı,
 - Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.02.2024 tarih ve 236994511 sayılı yazısı ve eki,
- kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde:

• Uygulama İmar 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,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

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 şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

• Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylandığı,

• Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 ve parselin doğusundaki kadastral boşlukta; 18.154,73 m² büyüklüğünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)(TAKS=0.70 EMSAL=0.70 Yençok=6.50 m), Su Yüzeyi (Dere), 12 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı,

• Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanının 12 metrelik taşıt yoluna cepheli kısmındaki yapı yaklaşma mesafesinin 5 m, diğer cephelerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin ise 3 m olarak tanımlandığı,

• Uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 22.01.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise 30.10.2023 tarihinde Pazarcık Belediye Başkanlığınca onaylandığı görülmektedir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2023 tarih ve 192440 sayılı kurum görüşünde:

• "Konu ile Şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup söz konusu Pazarcık ilçesi, Mezere mahallesi 130 ada 162 parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz sorumluluğunda bulunan OG Enerji Nakil Hattı olduğu tespit edilmiştir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. "İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda" olup söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimiz korunarak Enerji Üretim alanı amacıyla 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Kurum görüşünde bahsedilen enerji nakil hattı ile ilgili herhangi bir sayısal veri iletilmemiş olup, enerji nakil hattının hâlihazır harita üzerindeki elektrik direkleri baz alınarak uygulama imar planında



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

tanımlandığı ancak yukarıdaki kurum görüşü gereğince enerji nakil hattına ilişkin herhangi bir koruma kuşağının tanımlanmadığı görülmektedir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve 37161 sayılı görüşünde:

• “Konuya ilişkin yapılan inceleme neticesi; söz konusu parsel sınırına en yakın 130 metre mesafede BOTAŞ Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğümüz işletme sorumluluğunda bulunan 2 adet 40 ve 46 inç çaplarında Irak-Türkiye Ham Petrol Boru Hatları (HPBH) ile 249 metre mesafede 18 inç çapında Batman-Dörtüyol Ham Petrol Boru Hattı bulunduğu tespit edilmiştir. (Ek-1)

• Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, HPBH ve tesislerine 200, metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

• Bahse konu çalışmalar ile ilgili olarak;

• Boru hatlarımız ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının rahat yürütülebilmesi için boru hattı güzergâh şeridi üzerinin boş bırakılması ve açık tutulması, boru hattımıza ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması, (Ek-2)

• Boru ekseninde yol, su, elektrik gibi teknik alt yapı projeleri için her durumda; bahse konu yönetmelik çerçevesinde değerlendirilebilmesi için geçiş projelerinin Bölge Müdürlüğümüze sunulması,

• Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak koşulu ile yapılması planlanan konut projeleri için bina yaklaşım mesafeleri; işletme sorumluluğumuzdaki Irak-Türkiye Ham Petrol Boru Hatlarının sağ ve sol kısmından itibaren en az 10 metre + Bina ön çekme mesafesi (5 metre) + her kat için 0,5 metre, ayrıca; okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanları için bu formüle göre uzunluğa 10 metre daha ilave emniyet mesafesi bırakılması,

• Boru hattı güzergâhlarının üzerinde iş makineleri çalışmamalı, hafriyat alanı veya yol olarak Kullanılmamalı ve çalışmalar boru hattımıza olumsuz etki yapacak şekilde yürütülmemesi,

• Herhangi bir sebeple sondaj yapılması durumunda; sondaj yapılacak yer ile boru hattı aksı arasında en az 30 metreye kadar görüş alınması,

• Ham petrol boru hatlarının geçtiği kamulaştırılmış veya irtifak hakkı alınmış güzergâh şeridi dışında kalan kısımlara, patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, akaryakıt ve LPG istasyonlarının yapılmak istenilmesi durumunda; bu tür tesislerin boru hattına yaklaşma mesafesi belirlenirken Petrol piyasasında Uyulacak Teknik Kriterler Hakkında Yönetmelik hükümleri esas alınır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

• Bu Yönetmeliğe göre; ham petrol iletim hatlarının aksı ile bu tür tesislerde bulunan yer alt ve yer üstü tankları, dağıtıcılar veya tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafenin 50 metreden aşağı olmaması, (Ek-3)

• Ayrıca; Ham petrol boru hatlarımızın her iki tarafından 200'er metre mesafeyi kapsayacak alanda 2565 sayılı Kanun kapsamında Özel Güvenlik Bölgesi ilan edilmiş olup, talebiniz ile ilgili olarak; 17.01.1983 tarih ve 83/5949 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliğinin Ortak Hükümler başlıklı Üçüncü Kısım Askeri ve özel güvenlik bölgelerinde kamulaştırılmayan mallardan yararlanma esasları başlıklı 24. Maddesi 2. Fıkrasında; Bu mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirme veya kesmek gibi hususlar 9 uncu maddenin 8,9 ve 10 uncu bentleri hükümlerine tabidir. Özel güvenlik bölgelerinde 9 uncu maddenin 8,9 ve 10 uncu bendlerinde belirtilen görevleri yapmaya yetkili makam, bu bölgeler için valilik bünyesinde kurulan özel güvenlik bölgesi değerlendirme komisyonu olup; bu bentlerde belirtilen hükümler yetkili komutanlığın görüşü alınarak bu komisyon tarafından yürütülür. Hükümü gereği Valiliğe müracaat edilerek komisyon görüşlerinin alınması, gerekmektedir.

• Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Bölge Müdürlüğümüz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, HPBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (kayıp ham petrol bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, ham petrol akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu tarafınıza ait olacaktır.

• Sonuç olarak bahse konu parsel üzerinde yapılması planlanan enerji üretim alanı amaçlı imar plan çalışmalarının söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet mesafe ve özel altyapı geçiş koşullarına uygun olarak yürütülmesi, ayrıca yukarıda belirtilen durumlar söz konusu olduğunda ham petrol boru hatları için Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.” denilmektedir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan araştırmalarda Kahramanmaraş Valiliği İl Planlama Koordinasyon Müdürlüğü'nün 13.06.2018 tarih ve E.11325 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Batman-Dört Yol Ham Petrol Boru hattının, bahse konu parselde yaklaşık 220 metre mesafe uzaklıkta yer aldığı kurum görüşünde belirtilen 200 metrelik mesafe içerisine girmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşüne istinaden; Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 07.06.2024 tarih ve 29411874 sayılı kurum görüşü alınmış olup bahse konu görüşte:

• “1. Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Mezere Mahallesinde bulunan, 130 ada, 162 parsel numaralı taşınmaz üzerinde " Enerji Üretim Alan" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek söz konusu çalışmaya esas teşkil edecek kurum görüşünün bildirilmesi ilgi ile talep edilmiştir.

• 2. Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde; bahse konu çalışma yapılacak taşınmazın J.Gn.K. liğine tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve bu aşamada anılan taşınmazla ilgili plan/proje bulunmadığı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığını rica ederim." denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 3962615 sayılı kurum görüşünde:

• "Buna göre; Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Mezere Mahallesi'nde bulunan 130 ada 162 nolu parselin batı sınırından kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin akış yönüne göre sol sahilinden şev başından itibaren 5 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması, bahse konu sahada oluşabilecek yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumunuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla söz konusu taşınmaz üzerine enerji üretim alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı oluşturulmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Uygulama imar planı teklifi incelendiğinde; halihazır harita üzerinde tanımlı dere yatağından itibaren 5 mlik mesafenin su yüzeyi olarak tanımlandığı görülmektedir.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 16.02.2024 tarih ve 236994511 sayılı yazı ekinde yer alan raporda:

• "Yukarıda belirtilen parselin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde; Parselin Doğu-Batı-Kuzey-Güney yönlerden İmar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması, ..., kaydıyla; Bahse konu Parselin Enerji Üretim Alanı olarak; 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasında toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

Teklif plan çizimi incelendiğinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı'na ilişkin 3 m ve 5 m olmak üzere yapı yaklaşma mesafelerinin planda tanımlandığı ancak herhangi bir sağlık koruma bandının tanımlanmadığı görülmektedir.

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

- "Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
- Uygulama İmar Planı; Pazarcık ilçesi, Mezere mahallesi 130 ada, 162 no'lu parseli kapsar.
- 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= 6.50 metre olarak alınacaktır.
- Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 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.

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

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

Rapor No:2024/258

Tarihi: 02.12.2024

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parselde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yukarıda bahsi geçen hususlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) ve 14. Maddeleri ve diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi 130 ada 162 nolu parselde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına 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/ **259**

Tarihi: 02.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 nolu parsel ve doğusundaki alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 219806 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 01.11.2024 tarihli ve 64743 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli NİP değişiklik teklifi dosyası

TALEP

Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 nolu Parsel ve Doğusundaki Alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, arsa vasıflı, 6446,45 m² yüzölçümlü, 4697 ada, 22 parsel nolu taşınmazın Özge İnşaat Taahhüt Ticaret Sanayi ve Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde olduğu,
- Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 nolu parselin doğusundaki alanın ise tescil harici alan olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 sayılı parsel turizm alanı olarak,
- 4697 ada, 22 sayılı parselin doğusundaki alan ise park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;

- Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 sayılı parsel turizm alanı (E=2.00 Max. Kat=12 yapılaşma koşullarında) olarak,
- 4697 ada, 22 sayılı parselin doğusundaki alan ise, park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde:

“(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.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 Maddesinde;

“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 259

Tarihi: 02.12.2024

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; 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 yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın (...) [37] değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluştan bir tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'î plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır." Denilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine dair Değer Artış Payı Yönetmeliği'nin 5. Maddesi'nde

"(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 metrekaare 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." denilmektedir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi üzerinde yapılan incelemede;

• Mer'î nazım imar planında 4697 ada 22 nolu parselde tanımlı turizm alanının genişletilerek 6466 m² den 6821 m² ye çıkarıldığı,

• Turizm alanı genişletilirken 4697 ada 22 nolu parselin doğusunda yer alan park alanı ve yolun turizm alanına dahil edildiği,

• Kaldırılan park alanının yerine; turizm alanının bitişiğinde, tescil harici alanda aynı büyüklükte park alanı oluşturulduğu,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **259**

Tarihi: 02.12.2024

• Söz konusu değişiklik ile park alanında herhangi bir artış veya azalışın bulunmadığı, ancak turizm alanının yaklaşık 355 m² artırıldığı, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan;Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 sayılı parsel ve doğusundaki alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Turizm alanı, park alanı tanımlanması) yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4697 ada, 22 nolu parsel ve doğusundaki alana 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

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/260

Tarihi: 09.10.2024

KONU: Afşin İlçesi, Efsusturan Mahallesi 1307 ada 1 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 219656 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Afşin Belediye Başkanlığı'nın, 28.10.2024 tarih ve 15963 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Afşin İlçesi, Efsusturan Mahallesi, 1307 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi'nin, 01.10.2024 tarih ve 2024/75 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

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

•Uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Afşin İlçesi, Efsusturan mahallesi, 1307 ada, 10 (Eski 1 parsel) parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

•4646,61 m² büyüklüğündeki, 1307 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Afşin İlçesi, Efsusturan mahallesi, 1307 ada, 10 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 11.07.2024 tarih ve 2024-07/06-(6.25) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, sosyal tesis alanı, E(EMSAL):0.50, Yençok:7.50 m ve yapı yaklaşma mesafeleri, her yönden 5m şeklindeki yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Afşin Belediye Meclisi'nin, 01.10.2024 tarih ve 2024/75 sayılı kararı;

•“...Komisyon Raporu:Afşin İlçesi, Efsusturan mahallesi, 1307 ada, 1 parselin bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu ve kütüphane yapımı için, Kültür ve Turizm Müdürlüğüne tahsis edildiği; plan açıklama raporunda belirtildiği üzere yapılan değişikliğin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini, nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kentsel ulaşım sistemini etkilemediği için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, L37-C-04-A-2D paftasındaki değişiklik, Komisyonumuzca uygun görülmüş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 8b maddesi gereğince, oy birliği ile kabul edilmiştir.

•Müzekkerelerin ardından yapılan açık oylama neticesinde; İmar Komisyon Raporu'nun, aynı şekilde kabul edilmesine; Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/260

Tarihi: 09.10.2024

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri 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, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

•“PLANIN GEREKÇESİ: Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Efsusturan mahallesinde meri uygulama imar planında sosyal tesis alanı tanımlı 1307 ada 1 nolu parselde kütüphane yapılmak istenmesi nedeniyle parselin kültürel tesis alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

•PLANLAMA KARARLARI:Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2024 tarih ve 2024-07/06-(6.25) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Afşin ilçesi Efsusturan mahallesi 1307 ada 1 nolu parsel sosyal tesis alanından çıkartılarak, Taks=0.60, E=1.50 ve Yençok=12.50 m kültürel tesis alanı ve yapı yaklaşma mesafeleri yol cephelerinde 5 metre ve komşu parsel cephesinde 3 metre tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

•SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ: Yapılan uygulama imar planı değişikliği Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu, ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir. Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır.

•PLAN NOTLARI:

1. 15.05.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup, planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında: Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2. Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki parseller 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi parsel koordinatlarına göre yapılmış olup deprem sonrası oluşan kadaströ parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/260

Tarihi: 09.10.2024

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

- Afşin İlçesi, Efsusturan mahallesi, 1307 ada, 10 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 11.07.2024 onanlı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine istinaden hazırlandığı,
- 1307 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın, sosyal tesis alanından çıkartılarak, E(EMSAL):1.50, TAKS:0.60, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, kültürel tesis alanı olarak tanımlandığı,
- “Kültürel Tesis Alanı”nın yapı yaklaşma mesafelerinin, kuzey, güney ve batı cephelerden, 5m olarak, doğu cephesinden, 3m olarak tanımlandığı,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 15.05.2023 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda, yerleşime uygunluk açısından “Önlemler Alan-5.1 (ÖA- 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ”olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Afşin İlçesi, Efsusturan mahallesi, 1307 ada, 10 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi'nin, 01.10.2024 tarih ve 2024/75 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: Afşin İlçesi, Efsusturan Mahallesi 1307 ada 1 sayılı parsel ile 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

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/261

Tarihi: 02.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Y.gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 210980 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 05.06.2024 tarih ve 245674390 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Deprem sonrası bölgede acilen yeni sağlık tesislerine ihtiyaç duyulduğundan, Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 970 ada 33 parsel (eski 3 ve 4 parseller) taşınmazın, konut alanından çıkartılarak, sağlık alanına alınmasına yönelik imar planı değişikliğinin hazırlanması, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 556.94 m² büyüklüğündeki, 970 ada 33 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 970 ada 33 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, konut alanı (orta yoğunluk) olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşulunda konut alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• “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.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik (Ek ibare:RG-7/6/2024-32569) , ibadet yeri vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 970 ada, 33 (Eski 3 ve 4 parseller) taşınmazın, sağlık alanına alınmasına yönelik olarak, Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 04.11.2019 tarih ve E.25025 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/261

Tarihi: 02.12.2024

•“.....Mülkiyeti şahsa ait iken, Sağlık Tesis Alanı olarak kullanılmak üzere, bağış yoluyla, mülkiyeti, Maliye Hazinesine geçen, 970 ada, 3 parselde bulunan, Şirikçi Aile Sağlığı Merkezi ve 970 ada, 4 parselde bulunan, Toplum Ruh Sağlığı Merkezi, olarak, Müdürlüğümüze hizmet veren taşınmazların, imar planında konut alanı olarak tanımlı olduğu, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nce ilgili alanlara imar tadilatı yapılabilmesi için, mülkiyet sahibi kurum ya da kuruluşların görüşü talep edildiğinden, söz konusu taşınmazların imar planı yapılabilmesi için, Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

•Buna göre Hazine menfaatleri korunmak kaydıyla, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda, imar planı değişikliğinin yapılmasında, Kurumumuz açısından herhangi bir sakıncanın bulunmadığı.....” şeklinde görüş verilmiştir.

İlgi yazı ve eklerinde bahsi geçen hususlar göz önüne alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi ile;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 970 ada, 33 parsel (Eski 3 ve 4 parseller) sayılı taşınmaz, konut alanından çıkartılarak, sağlık alanı olarak tanımlanmaktadır.

•Sağlık alanı, 556 m² (yaklaşık) büyüklüğündedir.

•Nazım imar planı değişikliğine konu olan, 970 ada 33 parsel, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda, Ö.A-2.1(Önemli Alanlar-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen bölge sınırları içerisinde yer almaktadır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 970 ada 33 parselin (eski 3 ve 4 parseller) konut alanından çıkartılarak, Sağlık Alanı olarak tanımlanmasına yönelik 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'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Y.gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 nolu parsel sayılı taşınmaza 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 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:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

KONU: Göksun İlçesi Yantepe Mahallesi 122 ada 9 sayılı parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 215043 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 26.09.2024 tarih ve 57603 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi Yantepe Mahallesi 122 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b Maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi Yantepe Mahallesi 12186.58 m² büyüklüğündeki 122 ada 9 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel sayılı taşınmaz;

- □İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.
- □1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında; Çayır-Mera, Sulama Alanı, İkinci derece Yol olarak tanımlanmıştır. (Fay hattı geçmektedir.)

KURUM GÖRÜŞLERİ

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 122 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Orman Genel Müdürlüğü, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 06.06.2024 tarih ve 12088524 sayılı yazısı ve eki ile;

- “Yukarıda ayrıntılı bir şekilde belirtilen görüşe konu taşınmaz için, sözü edilen çalışmanın yapılmasında, Yantepe mahallesi, Orman Kadastro haritası ile çakıştırıldığından, sarı renk rumuzu ile gösterilen, Orman sayılmayan alan içerisinde kaldığından dolayı “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına imar planı çalışması” yapılmasında, Kurumumuz açısından herhangi bir sakıncası olmayacağı kanaati ile; Bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğalgaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı'nın 05.07.2024 tarih ve 2949535/24174 sayılı yazısı ve ekleri ile;

- Yapılan incelemeler neticesinde, bahse konu alanın yaklaşık 66 metre yakınından Kuruluşumuza ait inşaat aşamasında bulunan \$ inç çapındaki Göksun Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH)'nin geçtiği ve bahse konu DGİBH' nin planlanan su isale hattı ile 2 (iki) noktada kesiştiği tespit edilmiştir.

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

Rapor No:2024/ 262

Tarihi: 05.12.2024

• Söz konusu parsel sınırları, su isale hattı ve DGİBH'yi gösterir harita Ek-1'de yer almaktadır.

• Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hatı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

• Buna göre;

1. DGİBH'nin derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, ihtiyaç duyulan bölgelerdeki projelendirmenize esas DGİBH derinlik ve koordinatlarının, BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğü (Tel: 0344 251 30 10) ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

2. DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

3. Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliği imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

4. Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 10 metre 1 kalıcı güzergâh şerit genişliği imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi "artan her kat için 0.8 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

5. Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin (içerisinde suni gübre bulunan tesisler dahi) boru hattına yaklaşım mesafesinin en az 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,

6. Su isale hata güzergâhının DEBİ ile kesişmeyecek şekilde revize edilmesi, dik geçişin zorunlu olduğu noktalarla ilgili olarak; su isale hattı dik geçişinin Ek-2'de sunulan tipik çizimde belirtilen teknik emniyet mesafe ve kriterlerine uygun olarak yapılması,

7. Paralel geçişler ile ilgili olarak: ilgili Yönetmeliğimizin 8. maddesinin 30. Fıkrası doğrultusunda su hatlarının DGİBN Kamulaştırma şeridi içerisinden paralel olarak geçirilmemesi,

8. Proje kapsamında bahse konu alanda planlanması muhtemel trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması,

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

Rapor No:2024/ 262

Tarihi: 05.12.2024

9. DGİBH ile katodik koruma açısından etkileşime girebilecek su isale hatlarında tüm maliyeti tarafımızca karşılanmak üzere gerekli katodik koruma önlemlerinin alınması,

10. Boru hatımızın bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hattı kamulaştırma güzergâhının açık bırakılması, irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin korunması,

11. Boru hattı güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması gerekmektedir.

- Ayrıca, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya

Kuruluşumuzun görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu tarafınıza ait olacaktır.

- Sonuç olarak, boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi maksadı ile;

- Öncelikle BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, teknik personel tarafından dedektörle DGİBH'nin tespitinin yapılması, proje çalışmalarında kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması,

- Kuruluşumuz ile Ek-3'te yer alan Protokolün imzalanarak ve tüm maliyeti tarafınızca karşılanmak üzere, geçiş noktalarında uygulanacak teknik emniyet önlemlerinin ilgili İşletme Müdürlüğü kontrol ve nezaretinde gerçekleştirilmesi '' Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğalgaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı'nın, 09.10.2024 tarih ve E.2997181/36813 sayılı yazısı ve ekleri ile;

• ''Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ''BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği''nin ilgili maddeleri doğrultusunda, DGİBH'mız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

- Bu kapsamda;

1. DGİBH'mizin derinliği/konumu, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, sınırları belirtilen alan için projelendirmeye esas bölgelerdeki ihtiyaç duyulan boru hattı derinlik ve koordinat

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

Rapor No:2024/ 262

Tarihi: 05.12.2024

bilgilerinin, BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğümüz (Tel: 0344 251 3010) ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından özel dedektörle saha yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

2. Boru hatlarımızın güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hatlarımıza 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların, ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek, görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

3. Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hatları aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde projelendirilmesi,

4. Boru hatlarımızın güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hatlarımıza 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların, ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek, görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

5. Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hatları aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde projelendirilmesi,

6. Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru hatları aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

7. Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran (içerisinde suni gübre bulunan binalar dahil), imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hatlarına yaklaşım mesafesinin en az 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,

8. Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru hatları aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olacak şekilde projelendirilmesi,

9. Proje kapsamında yapılacak yol ve su hattı güzergahlarının boru hattımız ile kesişmesi halinde Ek2'de ve Ek-3'te yer alan tipik çizimlere göre detay projelerin hazırlanarak Kuruluşumuza gönderilmesi,

10. Kuruluşumuz lehine tapuya tesis edilen daimi irtifak hakkı tescilinin varlığının gözetilmesi, yasal haklarımızın korunması, boru hattı koridoru üzerine her türlü köklü bitki/ağaç dikilmemesi, bina, sabit tesis, paralel olarak yol vb. planlanmaması, bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hatları güzergâhının açık tutulması,

11. Boru hatları güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve çalışmaların boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde yürütülmesi, ayrıca boru hatları güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında altyapı (yol, su, elektrik, telekom hattı

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

Rapor No:2024/ 262

Tarihi: 05.12.2024

vb.) projeleri ve/veya hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması gerekmektedir

• Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, boru hatlarımızda, tesislerimizde ve çevreye verilecek tüm zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, ilgili Kuruma/Şirkete/Şahsa ait olacaktır.

• Sonuç olarak;

- Öncelikle BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek boru atlarımızın yerinde tespitinin yapılması ve çalışmalarda kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması,

- Yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerine uyulması ve bu kriterlerin plan notlarına işlenmesi,

- Söz konusu teknik emniyet kriterleri doğrultusunda hazırlanacak koordinatlı vaziyet planının, varsa özel geçiş ve detay projelerinin Kuruluşumuza gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması gerekmektedir.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün, 12.06.2024 tarih ve 5282625 sayılı yazısı ile;

• “....Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel ile ilgili yapılan incelemelerde, taşınmaz sathında ve yakın çevresinde, 2863 sayılı Kanun’un 6. Maddesinde sayılan, taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle belirtilen parselde imar planı yapılmasında, Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün,18.12.2023 tarih ve 4545782 sayılı yazısı ve eki ile;

• “.....Söz konusu koordinatları belirtilen alan, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, alanla ilgili, 13.12.2023 tarihli, Müze Uzman Raporunda OLURLU kurum görüşü verilmiştir. ” şeklinde görüş 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 Kanun’un, 4. Maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın ve Kontrol Şube Müdürlüğü’nün, 19.12.2023 tarih ve 4161213 sayılı yazısı ile;

• “Göksun İlçesi, Yantepe mahallesinde bulunan, 122 ada, 9 nolu parselin bulunduğu alanda oluşan yamaç yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması gerekmektedir.Ayrıca söz konusu taşınmaz “ Kahramanmaraş Adatepe 2.Kısım AT ve TİGH Projesi ”kapsamında olduğu, blok planları üzerinde kaldığı görülmüş olup, parsel bazlı incelenmesinde, yol ve sulama/drenaj hatlarımıza denk gelmediğinden, parsellasyon planlamasında çalışmalarımızı ciddi manada sıkıntıya sokmayacağı tespit edilmiştir. Arazi toplulaştırması projesi kapsamında yapılan/yapılacak parsellasyon planlarını kabul ettiğine ve bu nedenle uygulayacağı kurumdan herhangi bir hak ve

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

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

tazminat talebinde bulunmayacağına ilişkin hak sahibinden alınan taahhütname ve vaziyet planına istinaden yukarıda belirtilen şartlar dahilinde, Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel üzerine, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yapılması amaçlı imar planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verilmiştir.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün, 28.11.2023 tarih ve 763491 sayılı yazısı ve eki ile;

• “..... “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır. Ancak, yapılan incelemeler sonucunda ekte belirtilen parselin yakınından (yaklaşık 8m) “Aktif Fay Hattı” geçmektedir. İmar planına esas ve parsel bazında yapılacak, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 10.06.2024 tarih ve 9719678 sayılı yazısı ile;

• “....plan görüş talebiniz incelenmiş olup, söz konusu plan yapılması planlanan sahada, Hazineye ait herhangi bir taşınmaz bulunmadığından, Milli Emlak Müdürlüğü’nce kurum görüşü vermeye gerek duyulmamaktadır. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, 15. Bölge Müdürlüğü’nün, 26.06.2024 tarih ve 14745379 sayılı yazısı ile;

• “....Faaliyet sahasının, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu,4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı, resmi Gazete’de yayımlanan “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” kapsamında herhangi bir statülü korunan alan içerisinde kalmadığı, Kahramanmaraş İli, Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter ve İzleme Projesi çerçevesinde ise;

Endemik veya korumada öncelikli bir türe rastlanmadığı tespit edilmiştir. Bu mihvalde, İlgili mer’i mevzuatlara bağlı kalınması, öngörülen izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, doğanın korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlerin alınması kaydıyla, söz konusu parselde, imar planı çalışması yapılmasında, Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün,23.02.2024 tarih ve 13330532 sayılı yazısı ile;

• “....İlgili parselin arazi sınıfının “Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge” nin eki, EK-1’e göre, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır.

• Bu nedenle, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun, 13.maddesi gereği, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı imar uygulaması planlanan, Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi, tapulamasına kayıtlı, 1,2186 ha yüzölçümüne sahip, 122 ada 9 no’lu parselin istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür... ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün, 08.10.2024 tarih ve 16148675 sayılı yazısı ve eki ile;

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

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

• “İlimiz, Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi tapulamasına kayıtlı, 122 ada,9 no’lu parsel, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının planlandığı belirtilerek, kurumumuz mevzuatları açısından herhangi bir sakıncası olup olmadığı yönünde, İl Müdürlüğümüz görüşü sorulmuş, ilgi (b) yazıda ise, bahse konu parselin arazi sınıfının, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlendiği, bu nedenle de, istenilen amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

• TAD Portal (Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi) üzerinden yapılan sorgulamada, ilgili parselin ekli krokide (B) ile gösterilen, 3818,15 m²’lik kısmının, Göksun Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kaldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle belirtilen kısmın imar uygulaması dışında tutulması gerekmekte, krokide (A) ile gösterilen, 8363,98 m²’lik kısma ise, Kuru Marjinal Tarım Arazisi topoğrafik pozisyonunda olmasından dolayı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı imar uygulamasında bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ’ın, 05.06.2024 tarih ve 206779 sayılı yazısı ile;

• “...Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel üzerinde, Şirketimiz bakım, onarım ve sorumluluğunda herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Ancak, parsel içerisinde, özel OG hat ve trafo binası bulunmaktadır. Talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmasında, Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 10.07.2024 tarih ve 200306 sayılı yazısı ile;

• “...kroki ile yazıda belirtmiş olduğunuz, Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi, Yapılacak olan imar planı için, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.....” Şeklinde görüş verilmiştir.

ARMADAŞ’ın, 16.07.2024 tarih ve 1051 sayılı yazısı ile;

• “....Söz konusu imalatı yapılmakta olan doğalgaz boru hattı BOTAŞ hattıdır. İmalatın tamamlanması akabinde BOTAŞ’a devredilecektir. Bu sebeple, uygunluk görüşlerinin, BOTAŞ’tan alınması gerekmektedir. ..” Şeklinde görüş verilmiştir.

Göksun Belediye Başkanlığı’nın, 19895 sayılı yazısı ile;

• “....Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel ambalajlı su tesisi için imar çalışması yapılmasında, Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü’nün, 12.06.2024 tarih ve 246355195 sayılı yazısı ve eki ile;

• “...imar çalışması yapılacak alan için ilerde sıhhi yönden herhangi bir olumsuzluğun meydana gelmemesi amacıyla, yukarıda bahsedilen hususların yerine getirilmesi ve göz önünde bulundurulması kaydıyla, fert, toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır...” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı’nın, 04.06.2024 tarih ve 100904 sayılı yazısı ile;

• “....Söz konusu taşınmazda, Genel Müdürlüğümüze ait, içme suyu ve kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılmaması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda,

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

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

konut dışı kentsel çalışma alanı amacıyla, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı’nın, 07.06.2024 tarih ve 29412781 sayılı yazısı ile;

• “bahse konu çalışma yapılacak taşınmazın, J.Gn.K.lığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve bu aşamada anılan taşınmazla ilgili, plan/proje bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde ”çalışma yapılmasında, Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığını.....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü’nün, 04.06.2024 tarih ve 2024060412312036049 sayılı yazısı ve eki ile;

• “imar yönünden herhangi bir tasarrufumuz bulunmamaktadır. Konu ile ilgili, Göksun İlçe, Emniyet Müdürlüğü’müzün yazısı da, yazımız ekinde yer almaktadır.....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’nın, 01.06.2024 tarih ve 78199 sayılı yazısı ile;

• “imar çalışması yapılmasında, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü’nce bir sakınca bulunmamaktadır...” Şeklinde görüş verilmiştir.

Göksun Kaymakamlığı, İlçe Emniyet Müdürlüğü’nün, 03.06.2024 tarih ve 2024060315501880013 sayılı yazısı ile;

• “...122 ada, 9 parsel, İlçe Emniyet Müdürlüğümüz sorumluluk sınırları dışında kaldığından, imar yönünden herhangi bir tasarrufumuz bulunmamaktadır.. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü’nün, 31.05.2024 tarih ve 396 sayılı yazısı ile;

• “...122 ada, 9 parselde yapılmak istenen imar planı ile ilgili, İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır..” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’nin, 31.05.2024 tarih ve 210 sayılı yazısı ile;

• “....bahse konu parselde yapılacak işlemlerin, bölgemizle ilgisi bulunmamaktadır.. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün, 10.06.2024 tarih ev 5856759 sayılı yazısı ile;

• “ ...Söz konusu parsel üzerinde, İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamaktadır...” Şeklinde görüş verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın, 3632569 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 262

Tarihi: 05.12.2024

• “Söz konusu parselde, 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.

Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Ettütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 24.06.2024 tarih ve 427517 sayılı yazısı ile;

• “Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğal 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....” Şeklinde görüş verilmiştir.

TEİAŞ. 12.Bölge Müdürlüğü (Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 06.06.2024 tarih ve 2511040 sayılı yazısı ile;

• “...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.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 22.07.2024 tarih ve 1579725 sayılı yazısı ile;

• “Bahse konu parsel,46-80 K.K No'lu Göksun-Çardak İl Yoluna cepheli olup, parsel sınırı kamulaştırma sınırını oluşturmaktadır.

•2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17.ve 18.maddelerine dayanılarak hazırlanan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin”

□ 37.Madde (Kavşak Mesafesi);İki yönlü devlet yollarında 75 m mesafede (her iki yönde de) kavşak oluşturulmaması,

□ 40.Madde (Cephe Genişliği);Bölünmüş Devlet yollarında, Akaryakıt İstasyonu için cephe genişliği en az 40 metre, diğer tesisler için cephe genişliği en az 20 metre olması,

□ 41.a-maddesinde (Yapı yaklaşma mesafesi);tesisler bünyesinde mevcut olan, yer üstü akaryakıt, sıvılaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının karayolu çizgisine en az 50 metre olması,

□ 41.b;Tesislerin her türlü ana binaları, her türlü yer altı depoları, cephe hattının karayolu sınır çizgisine en az,25 metre olması

□ 41c.Tesise ait bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sıvılaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme-boşaltma rampalarının ve meskenlerin cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırına en az 5 metre mesafede olması gerekmektedir.

• Kamulaştırma sınırının korunduğu ve yukarıda anlatılan maddelere uygun vaziyet planının hazırlanarak, inşaat ruhsatı alınmadan önce..... yönetmeliğin,39.maddesine göre, İlgili Belediye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

Başkanlığı aracılığıyla, Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüş alınması....” Şeklinde görüş verilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı teklifi açıklama raporu dosya ekinde yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm) Bölümü’nün, Tanımlar (Madde-4) kısmında;

• “zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını ifade eder.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Arsalara İlişkin Hükümler (Üçüncü Bölüm) Bölümü’nün, Parsel Büyüklükleri (Madde-6) kısmında;

• “(2) Parsel genişlikleri;

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

• (3) Parsel derinlikleri;

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

• (4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²’den az olamaz.”

Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

• □Göksun İlçesi, Yantepe mahallesi, 122 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,

• □122 ada,9 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)” olarak tanımlandığı,

• □Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)’nın, 6723,00 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,

• □Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)’nın mahreç alması amacıyla, söz konusu taşınmazın güneyinde yer alan kadastral yol aksı referans alınarak, taşıt yolu (10m) tanımlandığı,

• □AKEDAS’ın, 05.06.2024 tarih ve 206779 sayılı yazısı ile “...Yantepe mahallesi, 122 ada,9 parsel üzerinde, Şirketimiz bakım, onarım ve sorumluluğunda herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Ancak, parsel içerisinde, özel OG hat ve trafo binası bulunmaktadır.”

Şeklinde görüş verilmiş, söz konusu görüş yazısında bahsi geçen “...özel OG hat ve trafo binası...” ilişkin herhangi bir sayısal verinin ve nazım imar planı teklif paftasında herhangi bir tanımlanmanın yer almadığı,

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

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğalgaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı'nın, 09.10.2024 tarih ve E.2997181/36813 sayılı yazısı ve eklerinde bahsi geçen hususlar ve “ Doğalgaz Boru Hattı (DGBH) ve Kamulaştırma Şeridi” göz önüne alınarak, söz konusu bölgenin plan onama sınırı dışında bırakıldığı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) ile “Doğalgaz Boru Hattı (DGBH-Kamulaştırma Şeridi)” arasında yaklaşık 15m genişliğinde mesafe bırakıldığı,

• 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 16.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) ” olarak değerlendirildiği,

• 16.09.2024 onanlı , İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuçlar kısmında;

□ “Çalışma sahasının yakın civarında bulunan Hacıömer ve Temurağa mahallelerinde Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, “Temurağa Ve Hacıömer Mahalleleri içerisindeki yaklaşık 102 hektarlık alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt işi” kapsamında Çukurova Üniversitesi 11/09/2024 tarih ve E-57429177-604.01-1097113 sayılı onaylı Doç.Dr. Hakan Güneyli tarafından Paleosismolojik Çalışma Raporu hazırlanmıştır. Bu çalışma konusu olan Temurağa Fayı üzerinde toplam 8 adet paleosismolojik hendek/kazı çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu raporda; Hendek çalışmalarında fayın oluşturduğu mevcut deformasyonlar ve bu deformasyonların fay sarplığı oluşturmuş olduğu kesimlerine odaklanılmıştır. Hendekler kazıldıktan sonra duvarları temizlenmiş, incelenmiş ve uygun olan duvar karelemlenerek birimler, faylar, faylanma karakterleri, deformasyon miktar ve nitelikleri ortaya konmuştur. Devamında hendek duvarları ayrıntılı olarak loglanmıştır.

□ Sonuç olarak Bu çalışmada, Çardak Fayı etki alanı içerisinde yer alan;

Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesinin birkaç km doğusundan başlayıp, Temurağa ve Hacıömer Mahalleleri (Göksun/K.Maraş)'nden geçen ve Kanlıkavak Mahallesi GD'suna kadar uzanan; yaklaşık 14 km uzunluğunda, ortalama K40D gidişli, normal bileşenli olan Temurağa Fayı paleosismolojik açıdan araştırılmıştır. Gerçekleştirilen bu çalışma sonucunda söz konusu fayın Holosen döneminde yüzey kırığı oluşturan ($M \geq 7$) bir deprem üretmediği ve bu nedenle bir Holosen fayı olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. “Bu nedenle fay üzerinde herhangi bir Sakınım Bandı (Tampon Bölge) oluşturulmasına gerek olmadığı kanısına varılmıştır.

□ Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi. (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar Üst Kretase yaşlı Göksun Ofiyolitine ait ofiyolit birimler oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %0-10 -% 10-20 arasında değişmektedir. Yapılan arazi gözlemlerinde inceleme alanı içerisinde kaya düşmesi olayı gözlemlenmiş olup yüksek eğimli alanda askıda bulunan kayaların kaya düşmesi potansiyeline sahip oldukları gözlemlenmiştir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır. Eğimin genellikle > %10 olduğu bu alanlarda eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak kontrolsüz ve derin kazı

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

Rapor No:2024/262

Tarihi: 05.12.2024

çalışmalarında stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.” Şeklinde değerlendirme yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan Göksun İlçesi Yantepe Mahallesi 122 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 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: Göksun İlçesi Yantepe Mahallesi 122 ada 9 sayılı 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 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:2024/263

Tarihi: 09.11.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mah. 189 ada 4 ve 5 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 222610 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 26.11.2024 tarihli ve E.21150 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 05.11.2024 tarih ve 81 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri
b) 11.07.2024 tarihli ve 2024-6-6.6 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada 4 ve 5 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Türkoğlu Belediyesi'nin 05.11.2024 tarih ve 81 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mahallesi 6064.37m2 yüzölçümlü 189 ada 4 parsel ve 6771.66m2 yüzölçümlü 189 ada 5 parselin Cahit AĞDUR'un mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı iken, 11.07.2024 tarihli ve 2024-6-6.6 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Sanayi Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmıştır. 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında ise E.0.50 Hmax:6.50 yapılaşma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu İlçe Belediye Başkanlığı'nın 05.11.2024 tarih ve 81 sayılı meclis kararında;

"Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu ilçe sınırları içerisinde yer alan, Çakallıhasanağa Mahallesi N37-b-03-c-2-b ve N37-b-03-c-2-c paftaları içerisinde, ITRF36-3 koordinat sistemine göre; X:4148800-4149000, Y:579000-579300 koordinatları arasında bulunan 189 ada 4 ve 5 no'lu parsellerin Sanayi alanı olarak tanımlanmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği hazırlandığı anlaşılmıştır.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 8. maddesinin müzakeresine geçilmesine 05/11/2024 günü oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

JEOLOJİK DURUM



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/263

Tarihi: 09.12.2024

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 07.02.2024 tarihinde onaylanan Türkoğlu İlçesi sınırları içerisinde 802.43 ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alan, Önlemlili Alan 5.2 olarak değerlendirilmiştir.

İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Önlemlili Alanlar 5.2 (Dolgu Alanlar): "İnceleme alanında bu alanların jeolojisini "Holosen" yaşlı Alüvyona (Qal) ait Kahverengimsi Renkli Çakıl, Kum, Silt Kil Karışımı birimler oluşturmaktadır. Bu alanların topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. ..3.00-7.00m aralığında değişen dolgu birim bulunması nedeni ile inceleme alanı Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde; Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazların E:0.50 yençok:6.50 yapılaşma koşullarında 12836.235m² Sanayi Alanı olarak tanımlandığı, parsellerin batı cephesinde bulunan 50 metrelik yoldan 25 metre, diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Kahramanmaraş ili, O Türkoğlu ilçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 4 ve 5 no'lu parsellerde 12.836,23 m² alana sahip Sanayi tanımlanmıştır. Sanayi Alanı yapılaşma koşulları E(Emsal)=0.50, Yençok= 6.50 ve batı cephesinde bulunan 50 metre olan yol cephesinden 25 metre, diğer cephelerinde 5 metre yapı yaklaşma sınırı belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bahse konu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgi (b), 11.07.2024 tarihli ve 2024-6-6.6 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmış olup, 189 ada 4 ve 5 nolu parsellerin Sanayi Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6'da; "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır.

Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen 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." denilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri başlıklı 5. Maddesinde;

"(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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **263**Tarihi: **09.12**2024

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.” denilmektedir.

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 Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro 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 Kadastro Müdürlüklerinden temin edilecek güncel verilere göre işlem yapılması gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(1)'de; "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 (a) yazı eki Türkoğlu İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve İlçe Meclis Kararı ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Çakallıhasanağa Mah. 189 ada 4 ve 5 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/ **264**Tarihi: **09.10.2024**

KONU: Nurhak İlçesi İlçesi, Seyitaliler Mahallesi, 110 ada, 4 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 213058 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Nurhak Belediye Başkanlığı'nın 11.10.2024 tarihli ve 9527 sayılı yazısı ve ekindeki, 05.07.2024 tarihli 2024/30 sayılı Nurhak Belediye Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Nurhak İlçesi İlçesi, Seyitaliler mahallesi, 110 ada, 4 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan, yol ve park alanının kaldırılarak, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'na alınması şeklinde hazırlanan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin, 05.07.2024 tarih ve 2024/30 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 üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Nurhak İlçesi, İlçesi, Seyitaliler mahallesi, 5340,00 m² büyüklüğündeki, 110 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz, NURHAK BELEDİYESİ mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nurhak İlçesi İlçesi, Seyitaliler mahallesi, 110 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz;

- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Yönetim Merkezleri, Genel Otoparklar ve yol olarak tanımlanmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında, BHA, Park ve Yol olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

05.07.2024 tarihli 2024/30 sayılı Nurhak Belediye Meclis Kararı;

- "Komisyon Kararı; Belediye meclisine havaleli ve imar komisyonunun 26.06.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ile Belediyemize ait olan taşınmazın Belediye hizmet binası yapılması için içeriden geçen yürüyüş yolu ve yeşil alanın kaldırılması, Seyitaliler mahallesi, 110 ada 4 nolu parsel için hazırlanan 1/1000 uygulama imar planı değişikliği yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

- KARAR; İlçemiz sınırları içerisinde bulunan Seyitaliler mahallesi 110 ada 4 parsel taşınmazlar içerisinde geçen imar yolunun ve yeşil alanın kaldırılması; imar komisyonunun yaptığı incelemelerde ve 26/06/2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararda dikkate alınarak; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince, Seyitaliler mahallesi 110 ada 4 parselde tadilat yapılmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.



DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümünün, İmar Planı İlkeleri kısmının (21.madde), 6.fıkrası;

• "Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz." şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Nurhak İlçesi İlçesi, Seyitaliler mahallesi, 110 ada 4 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı, söz konusu parselle ilişkin onaylı koordinatlı aplikasyon krokisinin dosyasında bulunmadığı,

• Mer'i durumda park alanı (470 m²) ve yol (533 m²) olarak tanımlı olan bölgenin, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'na alınarak, mer'i durumda tanımlı olan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) ile birleştirilerek, bütüncül hale getirildiği ve fonksiyon sınırlarında düzenleme yapıldığı,

• Değişiklik teklifi ile, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'na dahil edilen park alanının, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında tanımlı olmadığı,

• Değişiklik teklifi ile, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'da, yaklaşık:927 m² artış olduğu,

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

Değişikliği Bakanlığı tarafından, 02.07.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş Nurhak İlçesinde Yer Alan Yaklaşık 570,45 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile olarak değerlendirildiği, "Ö.A-2.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

"MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu 110 ada 4 nolu parsel Nurhak Belediyesi mülkiyetindedir.

JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı ile ilgili jeolojik etüde ulaşılamamıştır.

PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

2/3



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/264

Tarihi: 09.12.2024

Planlama alanı Nurhak Belediyesi mülkiyetinde olup belediye hizmet alanı olarak tanımlıdır. Ancak ortadan geçen yol parsel bütünlüğünü bozmakta, yeni bina yapımını da engellemektedir. Parselin tamamının belediye hizmet alanı olarak tanımlanması amacı ile belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; parselin kuzeyindeki ve ortasındaki yola giden alanları yol tanımlamasından çıkarılmış ve belediye hizmet alanı olarak tanımlanmıştır." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Nurhak İlçesi, Seyitaliler mahallesi, 110 ada 4 parsel taşınmazda tanımlı olan, yol ve park alanının kaldırılarak, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'na alınması şeklinde hazırlanan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin, 05.07.2024 tarih ve 2024/30 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 iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi İlçesi, Seyitaliler Mahallesi, 110 ada, 4 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILBİZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 265

Tarihi: 11.12.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 5808 ada 8 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223492 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.11.2024 tarihli 44992 sayılı yazısı ve ekleri, 06.11.2024 tarihli 119 sayılı Elbistan Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Elbistan Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi; Elbistan Belediyesi'nin ilgi yazı eki meclis kararıyla uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Bahçelievler Mahallesi, 11.616,45 m² yüzölçümlü, "3 Katlı Kargir Bina, 1 Adet Briket İki Adet Kargir Ahır Ve Tarla" vasıflı, 5808 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın "AhmetYILDIZ ve müşterekleri" mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

• Plan değişiklik teklifine konu parselin de içinde yer aldığı; İlimiz, Elbistan İlçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli 2024-01/06-6.31 sayılı ve 22.03.2024 tarihli 2024-03/4-(4.28) sayılı kararlar ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/5000 ölçekli nazım imar planı bilgisi bahse konu nazım imar planı üzerinden verilmektedir.

• Ancak bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı sonrası onaylanan herhangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise 26.08.2020 tarih ve 2020-07/8-o sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgisi bahse konu uygulama imar planı üzerinden verilmektedir.

• Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı orta yoğunlukta yerleşik konut alanı, bir kısmı düşük yoğunlukta yerleşik konut alanı, bir kısmı park alanı, bir kısmı 10 m taşıt yolu olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise taşınmazın bir kısmı yerleşik konut alanı (Ayrık nizam 2,3 ve 4 kat), bir kısmı park alanı, bir kısmı çocuk bahçesi ve oyun alanı, bir kısmı 10 m taşıt yolu ve bir kısmı 7 m yaya yolu olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi yazı eki Elbistan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı'nda:

• "Komisyon İncelemesi: İlçemiz, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklif dosyası meclis kararı alınmak üzere İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/265

Tarihi: 11.12.2024

• Mülkiyet; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parsel; Mustafa YILDIZ, Ahmet YILDIZ, Hüseyin YILDIZ mülkiyetindedir.

• Merr'i Planlardaki Durum; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parsel; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Düşük Yoğunluk ve Orta Yoğunluk Yerleşik Konut Alanı ve Park olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; ayırık nizam 2 kat (A-2), ayırık nizam 3 kat (A-3), ayırık nizam 4 kat (A-4) yapılaşma koşullarında Meskûn Konut Alanı ve Park olarak tanımlıdır.

Plan değişikliği teklif paftası incelendiğinde; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7 m yol alanının kuzeye kaydırıldığı görülmüştür. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği alan dağılımı; ...

• Söz konusu plan değişikliği teklif dosyasında; "Planlama alanı içerisinde parselin Yerleşik konut alanı, park ve yeşil alan ve Yol alanı sadece 7 metrelik yol yukarı kaydırılarak alanlar tekrar düzenlendiği için ilaveten bir projeksiyon Nüfus oluşmayacağından yeni bir sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır." denilmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da; 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.

• Elbistan İlçesi, Bahçelievler mahallesi, 5808 ada 8 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve Değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

• Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

• 5393 Sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; İmar Komisyonu raporu oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde:

• "(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.

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

• Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parsel sayılı taşınmazda tanımlı doğu-batı istikametindeki 7 metrelik yaya yolunun bir miktar kuzeye kaydırıldığı,

• Buna göre konut adalarında düzenleme yapıldığı,

2/3

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

Rapor No:2024/265

Tarihi: 11.12.2024

- 5808 ada 8 parselde tanımlı çocuk bahçesinin kuzeyinden geçen yaya yolunun genişletilerek 7 metreye çıkarıldığı,
- Yapılan değişiklikler ile konut alanında herhangi bir artış olmadığı, sosyal donatı alanlarında da herhangi bir azalış bulunmadığı, meri plandaki alan büyüklüklerinin aynen korunduğu,
- Konut adalarındaki yapılaşma koşullarının aynen korunduğu,
- 5808 ada 8 parsel sayılı taşınmazda söz konusu değişikliklerin yapılmasına ilişkin mülkiyet sahiplerinin muvafakatnamelerinin dosyasında yer almadığı,
- Elbistan Belediye Başkanlığı'na iletilen 05.09.2024 tarihli başvuru dilekçesinde de mülkiyet sahiplerinin imzasının bulunmadığı ve herhangi bir vekâletnamenin de dosyada yer almadığı, tespit edilmiştir.

Plan değişikliği sonucu oluşan alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki gibidir.

	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
PARK VE YEŞİL ALAN	167 m2	167,2 m2	+ 0,2 m2
YERLEŞİK KONUT ALANI	1.411,7 m2	1.410,8 m2	- 0,9 m2
Yol Alanı	1.394,3 m2	1.395 m2	+ 0,7 m2
TOPLAM	2.973 m2	2.973 m2	0,0 m2

Değişiklik teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 5808 ada 8 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Elbistan İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 5808 ada 8 nolu parselle 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:2024/266

Tarihi: 11.12.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Evri Mahallesi 334 ada 15 nolu parsel ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 217926 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın, 25.10.2024 tarih ve E-73984596-754-18387 sayılı yazısı ve eki, Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 2024/104 sayılı Meclis Kararı

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada, 15 ve 16 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Sanayi alanı, su yüzeyi ve taşıt yolu tanımlanması) 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, Pazarcık İlçesi, Evri mahallesi;

- 12746.67 m² büyüklüğündeki, 334 ada, 15 sayılı parselin şahıs mülkiyetinde,
- 949677.29 m² büyüklüğündeki, 334 ada, 16 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLAN DURUMU

Pazarcık İlçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 sayılı parseller;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 11.07.2024 tarih ve 2024-07/6-(6.22) sayılı, kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, sanayi alanı, taşıt yolu ve su yüzeyi olarak tanımlanmıştır.

- Uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 104 sayılı kararı;

- "...İlçemiz, Evri mah, tapulamasına kayıtlı bulunan, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin hazırlanan, imar komisyon raporunun onanmasının görüşülmesine geçildi. Belediye Başkanı, Av Haydar İKİZER, konu hakkında üyelerden görüş belirtmelerini istedi. Üyelerden görüş belirtlen olmadığından oylamaya geçildi. Yapılan oylamada, İlçemiz Evri mah, tapulamasına kayıtlı bulunan, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parsellerde yapılması planlanan (sanayi alanı) ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile ilgili, 26.09.2024 tarih ve 2024/21 sayılı, İmar 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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/266

Tarihi: 11.12.2024

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.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi açıklama raporu;

•"UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Sanayi alanları, kentin ekonomik çeşitliliğini artırır. Farklı sektörlerdeki işletmeler, ekonominin dengesini sağlar ve gelir kaynaklarını çeşitlendirir. Ayrıca sanayi alanları, geniş istihdam imkanları sağlayarak yerel halk için iş imkanları oluşturur. Sanayi alanlarının kent planlamasındaki faydaları gözetilerek ayrıca planlama alanı ve çevresinde ham madde kaynağı olan Kireç Taşı rezervlerin bulunması göz önüne alınarak planlama alanı sınırlarını oluşturan Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi 334 ada, 15 ve 16 no’lu parsellere Sanayi Alanı tanımına giren yapıların yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no’lu parsellerde yaklaşık 322.875,72 m² alana sahip Sanayi Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca DSİ Taşkın kontrol şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen Süpküllü Deresi plana işlenmiştir. Sanayi Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal)= 0.40 ve planlama alanı içerisindeki Yençok (Bina Yüksekliği) yapılacak olan tesisin teknolojik gerekliliklerine göre hazırlanacak ve ilgili kurumlarca onaylanacak olan mimari projede belirlenecek olup yapı yaklaşma mesafesi her cephesinden 10 metre olarak belirlenmiştir.

• 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; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no’lu parselleri kapsar.
3. Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Sanayi Alanı tanımı oluşturulmuştur.

Sanayi Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal)= 0.40 olarak alınacaktır. Planlama alanı içerisindeki Yençok (Bina Yüksekliği) yapılacak olan tesisin teknolojik gerekliliklerine göre hazırlanacak ve ilgili kurumlarca onaylanacak olan mimari projede belirlenecektir.

4. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; “334 ada, 16 no’lu parselin doğusunda yer alan kuru derenin ulaşım yolu açılacak bölümünde taşkın debilerini karşılayabilecek boyutlarda trapez kesitli kanal açılması ve kanalın sol sahil şevlerinde istifli taş tahkimat yapılması, kuru derenin muhtemel taşkınlarında Kurumumuzun sorumlu tutulmaması zorunludur.” görüşüne uyulacaktır.

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

6. Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/266

Tarihi: 11.12.2024

Uygun Alan 2 (Kaya Ortamlar) ve Önlemlili Alan 2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

7. Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. " şeklindedir.

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

- Pazarcık İlçesi, Evri mahallesi, 15 sayılı parseli ve 16 sayılı parselin ise, bir kısmını kapsadığı,
- Uygulama imar planı teklifinin, mer'i mevzuat hükümleri (imar planları arasındaki hiyerarşi) gereğince, 11.07.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,
- Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, E(EMSAL):0.40 yapılaşma koşulunda sanayi alanı, su yüzeyi (dere) ve taşıt yolu (12m) tanımlandığı,
- Sanayi alanının, 322.875,724 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Sanayi alanının yapı yaklaşma mesafelerinin, her yönden, 10 metre olarak tanımlandığı,
- Uygulama imar planı teklifine konu olan bölgenin, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 19.04.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile, ÖA-2.2 (Önlemlili Alanlar- Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi) ile UA-2 (Uygun Alanlar- Uygun Alan Kaya Ortamlar) olarak tanımlandığı,

Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada, 15 ve 16 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Sanayi alanı, su yüzeyi ve taşıt yolu tanımlanması) teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Pazarcık İlçesi Evri Mahallesi 334 ada 15 nolu parsel ve 16 nolu parselin bir kısmına 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

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

KONU: Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 Adadaki Parsellere İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 220369 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Çağlayancerit Belediye Başkanlığı'nın 22.10.2024 tarihli 11730 sayılı yazısı ve ekleri, Çağlayancerit Belediyesi'nin 03.10.2024 tarihli ve 40 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2024 tarih ve 2024-05/8-(8.23) sayılı kararı

TALEP

Çağlayancerit Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi,

- 9.495,91 m² yüzölçümlü, hali arazi vasıflı, 163 ada, 86 nolu parselin mülkiyetinin,
- 29.989,47 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 87 nolu parselin mülkiyetinin,
- 1.943,81 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 90 nolu parselin mülkiyetinin,
- 2.099,24 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 91 nolu parselin mülkiyetinin,
- 14.431,14 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 92 nolu parselin mülkiyetinin,
- 20.539,65 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 93 nolu parselin mülkiyetinin,
- 22.338,43 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 94 nolu parselin mülkiyetinin,
- 23.072,92 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 95 nolu parselin mülkiyetinin,
- 7.943,69 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 96 nolu parselin mülkiyetinin,
- 7.395,33 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 98 nolu parselin mülkiyetinin,
- 10.900,36 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 99 nolu parselin mülkiyetinin,

PAKMEM Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

• Teklife konu uygulama imar planının dayanağı olan, Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmış olup, ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; plan teklifine konu parseller enerji üretim alanı, su yüzeyi ve yol olarak tanımlıdır.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLCE MECLİS KARARI



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

İlgi (a) yazı eki Çağlayancerit Belediyesi Meclis Kararı'nda:

• “Karar No 2024/40 : Belediye Başkanı Av. Yemliha GÖKTAŞ sayın üyeler; gündemimizin 2. Maddesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı vardır dedi. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.10.2024 tarihli ve E-19415027-000-11463 sayılı yazılarında;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinde 16.05.2024 tarih ve 2024/102 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım imar Planına Uygun olarak 1/1000 Ölçekli Planlar hazırlanmış olup Belediyemiz meclisinde onaylanmak üzere tarafımıza gelmiştir

• Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98,99 nolu parsellerde hazırlanan Güneş Enerjisi Santraline yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İmar ve Şehircilik Komisyon raporu doğrultusunda oy birliği ile karar verilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planının komisyon raporu ve ekte sunulan plan açıklama raporun da komisyonumuzca uygun görülmüştür. Çağlayancerit Belediye Meclisinde yapılan müzakereler neticesinde komisyondan geldiği gibi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı oy birliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- Göksun Milli Emlak Şefliği'nin 06.09.2023 tarih ve 7307895 sayılı,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 71282 sayılı,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih ve 2299064 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 25.01.2024 tarih ve 169 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 03.04.2024 tarih ve 104069 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 26.02.2024 tarih ve 59145 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 12.01.2022 tarih ve 908657 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 18.03.2024 tarih ve 3358298 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve 46 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 28.03.2024 tarih ve 5643385 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 13.01.2022 tarih ve 7720781 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 01.03.2024 tarih ve 26707055 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 488360 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 1010711 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 07.06.2021 tarih ve 11817 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.02.2024 tarih ve 90973 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarih ve 181785 sayılı,

07/ 2/7



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih ve 393426 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.03.2022 tarih ve 2255391 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarih ve 4657017 sayılı yazısı ve eki,
- Mülga Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.06.2021 tarih ve 1175818 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.02.2024 tarih ve 8687627 sayılı yazısı ve eki,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 21.06.2021 tarih ve 472872 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 04.04.2024 tarih ve 1503488 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün 30.06.2022 tarih ve 4893819 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih ve 11397905 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 77520 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.01.2024 tarih ve 832374 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.06.2021 tarih ve 13511907 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 239693154 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 1407056 sayılı yazısı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 4455804 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12506117 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13889761 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.03.2022 tarih ve 90693 sayılı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.02.2024 tarih ve 199086 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 24.05.2021 tarih ve 16515 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 30.01.2024 tarih ve 4136 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Uygulama imar planı "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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

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," şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/0000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi dosyası incelendiğinde;

• Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararıyla onaylandığı,

• Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu parsellerde; 137.050,45 m² büyüklüğünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES), Su Yüzeyi ve taşıt yolu (10 m) ve yaya yolu (7 m) tanımlandığı,

• Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına ilişkin yapılaşma koşullarının E=0.80, TAKS=0.80, Yençok=6.50 m ve yapı yaklaşma mesafelerinin 10'ar metre, 7 metrelik yola cepheli kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er m ve su yüzeyine cepheli kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin ise 3'er m olduğu,

• İmar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 06.03.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar-2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise 2021 yılında Çağlayancerit Belediye Başkanlığınca onaylandığı tespit edilmiştir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 1407056 sayılı görüşünde:

• "Konu incelenmiştir. Buna göre; Ges amaçlı imar planı yapılacak alan içerisinden birçok kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. İmar planı yapılacak alan içerisinden geçen tüm kuru derelerde, dere mihverinden itibaren 4 m solda, 4 m sağda olmak üzere, toplam 8 er m genişliğin dere yataklarına terk edilmesi ve bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, kuru derelerin taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından tedbir alınması ve oluşabilecek taşkınlardan Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, Kahramanmaraş ili, Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınar Mahallesinde bulunan ve yazınız ekinde gönderilen parsellerde GES amaçlı imar planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir. Ancak bahsedilen derelere ilişkin herhangi bir sayısal verinin iletilmediği görülmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 4455804 sayılı görüşünde:

• "Buna göre; Kahramanmaraş ili, Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınar Mahallesinde bulunan 163 ada 90 ve 91 nolu parsellerin kuzeyinden Büyükorman Deresi geçtiği tespit edilmiştir. Büyükorman Deresinin şev başından itibaren 5 m mesafede yapı yapılmaması, derenin doğal akışının engellenmemesi, ulaşım bağlantısı amacı ile imar yolu oluşturulmasında dereden geçiş yapılması durumunda derenin taşkın debilerini karşılayacak ebatlarda geçiş yapısı ile geçiş sağlanması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi

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

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

tarafından her türlü tedbirin alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla; söz konusu taşınmazlar için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ve ulaşım bağlantısı amacı ile imar yolu oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün yazı ekinde dere yataklarını gösterir herhangi bir veri olmadığı, teklif plan çizimi incelendiğinde ise; dere yataklarının halihazır haritada belirtilen dere yatağına ve şevlere göre tanımlandığı, 8’er metre genişliğe sahip olacak şekilde su yüzeyi alanlarının oluşturulduğu görülmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 17.06.2021 tarih ve 71282 sayılı görüşünde:

• “Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut 154 kV Cerit RES-Gölbaşı enerji iletim hattımıza ilişkin sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.

• Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında;

• - Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş (TEİAŞ)’a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi’ne aykırı bir şekilde tel alt irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

• - Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

• - Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonların değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji iletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir.

• Gereğini bilgilerinize rica ederiz.” denilmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 06.02.2024 tarih ve 2299064 sayılı görüşünde:

• “Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazı ekinde gönderilen proje sahasına isabet eden. Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamaktadır.” denilmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 2021 yılındaki kurum görüşünde 154 kV Cerit RES-Gölbaşı enerji iletim hattının geçtiği söylenmekte ancak 2024 yılındaki kurum görüşünde ise herhangi bir enerji

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

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

iletim tesisi bulunmadığı belirtilmektedir. Halihazır harita üzerinde yapılan incelemelerde de planlama alanı içerisinde herhangi bir enerji iletim hattı olmadığı görülmüştür.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 239693154 sayılı görüşünde:

• “Bu bağlamlarda ilgi (c) dilekçenizde bildirilen tesis yeri için ilgi (b) yazımız ekinde belirtilen sağlık koruma bandının düşürülerek GES-1 ve GES-2 etrafında ayrı ayrı olmak üzere kendi mülkiyet/alan sınırlarından içten dışa doğru 10 (on) metre alınmasında toplum ve çevre sağlığı yönünden herhangi bir sakınca olmayacağı mütalaa edilmiştir.” denilmektedir.

Teklif plan çizimi incelendiğinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı'nın dış sınırlarında 10 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığı ancak alanın güneydoğusunda 7 metrelik yola cepheli kısımlarında 5 metrelik yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı ve söz konusu alanda herhangi bir sağlık koruma bandı tanımlanmadığı görülmektedir.

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

• “1. PLANLAMA ALANI KAHRAMANMARAŞ İLİ ÇAĞLAYANCERİT İLÇESİ ORUÇPINARI MAHALLESİ 163 ADA 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

• 2. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE SANTRALE HİZMET VERMEK ÜZERE; GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO, TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPI VE TESİSLER), GÜNEŞ PANELLERİ İLE BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, YÖNETİM MERKEZİ, SOSYAL TESİS, DEPOLAMA YAPILARI, BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

• 3. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

• 4. SÖZ KONUSU GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNDE KURULACAK OLAN PANELLERİN CAM YÜZEYLERİNİN GÜNEŞ IŞINLARINI YANSITMAYACAK NİTELİKTE, ANTI-REFLEKTİF VE ANTI-SOİLING YÜZEYE SAHİP OLMASI GEREKMEKTEDİR.

• 5. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.

• 6. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARA UYULACAKTIR.

• 7. YAPILAŞMA ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

• 8. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ

TARAFINDAN 06.03.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI ÖA-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARA UYULACAKTIR.

• 9. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/267

Tarihi: 11.12.2024

• 10. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

• 11. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİ GEÇERLİDİR.”

İlgi (a) yazı eki uygulama imar planı teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 Adadaki Parsellere İlişkin 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:2024/268

Tarihi: 04.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler Mahallesi 131 ada, 31 ve 35 sayılı 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 218380 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında; İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 28.10.2024 tarih ve 91204 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel sayılı taşınmazlar arasında tanımlı olan yaya yolunun (10m) sanayi alanı olarak tanımlanmasına yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 16.10.2024 tarih ve 174 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

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel sayılı taşınmazların şahıs mülkiyetinde olduğu,
- 131 ada, 31 ve 35 parsel sayılı taşınmazların arasında kalan ve uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Kahramanmaraş Kadastro Müdürlüğü'nden alınan aplikasyon krokisinde, yol olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sanayi alanı olarak tanımlanmıştır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, yaya yolu (10m) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 16.10.2024 tarih ve 2024/174 sayılı kararı;

- Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel arasında tanımlı, 10m taşıt yolunun sanayi alanı tanımlanmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- KARAR: Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel arasında tanımlı, 10m taşıt yolunun sanayi alanı tanımlanmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle, oylarınıza sunuyorum.....oy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

- “ PLANLAMANIN AMAC VE KAPSAMI: Plan değişikliği 131 ada 31 ve 35 parsel arasında yer alan 10 metrelik imar yolunu kapsamaktadır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **268**Tarihi: **08.12.2024**

• **PLANLAMA KARARLARI:** Plana konu alan 10 metrelik imar yoludur. İmar yoluna cephel adalarda ise Sanayi Alanı Emsal:0,70 hmax:9,50 yapılaşma şartları mevcuttur. Plana konu imar yolu hiç bir amaca hizmet etmemekte olup çıkmaz sokak hükmünde ve sonu tarla ile bitmektedir.

Planlamanın amacı ilgili 10 metrelik imar yolunun iptal edilerek imar adasına dâhil edilmesi ve belediyeden satın alınması amaçlanmaktadır.

• **PLANLAMA VE SONUÇ:** Teklif planda görüldüğü üzere 10 metrelik imar yolu hiçbir amaca hizmet etmemektedir. İlgili imar yolu çıkmaz sokak hükmündedir. Planlamanın amacı ilgili imar yolunun imar adasına dahil edilerek belediyeden satın alınmasıdır. Bu plan neticesinde belediyeye gelir olması ayrıca bizimde parseliminde ilgili alanı parselimize dahil ederek üretim ve depolama alanımızı genişletmektir.

• Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik ve hükümlerine uyulması zorunludur.

• Deprem yönetmeliği ve afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğe uyulması gerekmektedir.” Şeklinde dir.

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

• Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel sayılı taşınmazların arasında kalan ve mer’i uygulama imar planında yaya yolu (10 m) olarak tanımlı bölgeyi kapsadığı,

• Mer’i uygulama imar planında, yaya yolu (10 m) olarak tanımlı olan bölgenin, E(EMSAL):0.70, Hmax:9.50m yapılaşma koşullarında, sanayi alanı olarak tanımlandığı ve sanayi alanının yapı yaklaşma mesafelerinin, ön ve arka cephelerden, 5m olarak tanımlandığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan imar adalarında ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapıldığı,

• Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü’nün “Yer Bilimleri Portalı”nda (<http://yerbilimleri.mta.gov.tr/anasayfa.aspx>) yer alan, diri fay hatları ve fay hatları verisi üzerinden inceleme yapıldığında, uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin kuzeyinde (yaklaşık 60 m mesafede), kuvaterner fayın yer aldığı ve söz konusu hususların, Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 16.10.2024 tarih ve 2024/174 sayılı kararında da “...Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimleri Harita Görüntüleyici verisine göre, plan değişikliğine konu alanın, 60 metre kuzeybatısında olası, kuvaterner fayı bulunmaktadır...” şeklinde yer aldığı,

• Teklif ile ilgili MTA görüşünün dosyasında bulunmadığı,

• Plan teklifi yapılan alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler mahallesi, 131 ada, 31 ve 35 parsel sayılı taşınmazlar arasında tanımlı olan yaya yolunun (10m) sanayi alanı olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 16.10.2024 tarih ve 174 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.

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

Rapor No:2024/268

Tarihi: 06.12.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Narlı Çerkezler Mahallesi 131 ada, 31 ve 35 sayılı 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/ **269**

Tarihi: 11.12.2024

KONU: Nurhak İlçesi, Eskiköy Mahallesi, 352 ada 32 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 222318 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 23.05.2023 tarihli ve E-10132034-756.99-216120296 sayılı yazısı ve ekleri.
b) Başkanlık Makamı'nın, 29.01.2024 tarih ve 59117952-115.01.02-173253 sayılı, Plan Yapım Oluru

TALEP

İlgi (a) talep doğrultusunda, Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 352 ada 32 parsel sayılı taşınmazın "Sağlık Tesisi Alanı" olarak tanımlanmasına yönelik, imar planlarının hazırlanması ile alakalı, 29.01.2024 tarih ve 173253 sayılı, Plan Yapım Oluru alınmıştır.

İlgi (a) talep ve bahse konu plan yapım oluru doğrultusunda, Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 352 ada 32 parsel sayılı taşınmazın "Sağlık Tesisi Alanı" olarak tanımlanmasına yönelik, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği/teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 15548.01 m² büyüklüğündeki, 352 ada 32 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetine ait olduğu,
- Mülkiyet bilgilerinin dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 352 ada, 32 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Küçük Sanayi Alanları, Park, Otopark ve yol olarak tanımlanmaktadır. Bir kısmı ise plansızdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Bir kısmı E=0.50 h=7.50 yapılaşma koşullarında Küçük Sanayi, bir kısmı Yeşil alan ve bir kısmı Otopark kısmı yol olarak tanımlanmaktadır. Bir kısmı ise plansızdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine/teklifine yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda Sıralanmıştır.

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 30.01.2024 tarihli E-65336975-952.01.04.04-833557 sayılı yazısı ile;

- "....mekansal bilgileri verilen alanlar ile 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 olan, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin tüt raporu sonuçlarına göre, deprem başta olmak üzere, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda...." şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 269

Tarihi: 11.12.2024

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 13.02.2024 tarih ve E-26803318-754-4338501 sayılı yazısı ile;

• "..... Buna göre; Türkoğlu ve Nurhak İlçelerine, Acil Durum Hastanesi ve ulaşım bağlantısı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır...." şeklinde görüş verilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 14.02.2024 tarih ve E-13644051-169.99-4771235 sayılı yazısı ve eki, Elbistan Kaymakamlığı, Şehir Müzesi Müdürlüğü'nün, 12.02.2024 tarih ve E- 45042841-169.99-4764635 sayılı yazısı ile;

• "....12.02.2024 tarihli Müze Uzman Raporu'nda, OLUMLU kurum görüşü verilmiştir.Ancak ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi bir taşınırtaşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun'un,4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 28.11.2024 tarihli E-22643808-755.99/1683040 sayılı yazısı ile;

• "..... Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu imar planı çalışmasının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...." şeklinde görüş verilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 22.11.2024 tarih ve E-10132034-756.99-260264249 sayılı yazısı ve ekleri ile;

• ".....352 ada,32 no'lu parselde yapılacak imar planı çalışmalarında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılaşma koşullarının, E(EMSAL):1.00, Yençok:12.50m sağlık tesisleri alanı olarak tanımlanması hususunda....." şeklinde görüş verilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 26.09.2024 tarihli E-63725252-230.04.02-15926659 sayılı yazısı ile;

• "..... planlama çalışması yapılması planlanan, toplam 1.5548 ha'lık, 352ada, 32 no'lu parselin, çevrede bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde tedbirlerin alınması koşuluyla, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür....." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı Değişiklikleri (Madde-26) kısmında;

• (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.

İlgi sayılı Olur doğrultusunda hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği/teklifi incelendiğinde;

• Nurhak İlçesi, Eski Köy mahallesi, 352 ada 32 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

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

Rapor No:2024/269

Tarihi: 11.12.2024

• Mer'i nazım imar planında bir kısmı Küçük Sanayi Alanları, bir kısmı Park, bir kısmı Otopark, bir kısmı yol ve Bir kısmı ise plansız olan 352 ada, 32 parsel sayılı taşınmazın, yer aldığı alanda (yaklaşık: 15922m²yüzölçümünde) "Sağlık Tesis Alanı" olarak tanımlandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
-----------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

Sağlık Tesis Alanı	(-)	15922,28	+15922,28
--------------------	-----	----------	-----------

şeklinde olduğu,

• Nazım imar planı ve uygulama imar planı teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 15.10.2024 tarihinde onaylanan Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 352 ada 32 parsel Ait İmar Planına Esas Etüt Raporu ile, Ö.A-2.1 (Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği,

Nurhak İlçesi, Eskiköy mahallesi, 352 ada 32 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği/teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Nurhak İlçesi, Eskiköy Mahallesi, 352 ada 32 parselle 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 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:2024/230

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada 55 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 209005 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 25.07.2024 tarih ve 43609 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada 55 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (TNKA'dan çıkarılarak Konut, Park ve Yol olarak tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, tarla vasıflı, 19.453,03 m² yüzölçümlü, 146 ada, 55 parsel sayılı taşınmazın Erol DOĞAN mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada, 55 parsel sayılı taşınmaz;

• Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; bir kısmı Orman Alanı, bir kısmı Ağaçlandırılacak Alan olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, bir kısmı Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA), bir kısmı Orman alanı ve bir kısmı ise yol olarak tanımlıdır.

• 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada 55 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (TNKA'dan çıkarılarak Konut, Park ve Yol olarak tanımlanması) ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2024 tarih ve 2260879 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.01.2024 tarih ve 69 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 26.01.2023 tarih ve 24095 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 14.12.2022 tarih ve 15370758 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 07.12.2022 tarih ve 4273910 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 11.01.2024 tarih ve 1001201 sayılı,
- Göksun İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 09.02.2024 tarih ve 236449940 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih ve 56500 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 18.01.2024 tarih ve 388384 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.02.2024 tarih ve 4727252 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.01.2023 tarih ve 5446860 sayılı yazısı ve eki,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 15.02.2024 tarih ve 1458797 sayılı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/270

Tarihi: 16.12.2024

- Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 08.12.2023 tarih ve 10280318 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 06.12.2022 tarih ve 438383 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 22.12.2022 tarih ve 3001430 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih ve 8636892 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 12.01.2024 tarih ve 3140125 sayılı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.12.2022 tarih ve 165768 sayılı yazısı ve ekleri,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarih ve 1938 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarih ve 44504 sayılı,
- BOTAŞ International Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2024 tarih ve 10695 sayılı yazısı ve eki,

kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde:

• “(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.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada 55 parsel sayılı taşınmaz, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, bir kısmı Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA), bir kısmı, Orman alanı ve bir kısmı ise yol olarak tanımlı iken, düşük yoğunluklu (51-120 ki/ha) gelişme konut alanı (12942 m²), park alanı (2449) ve yol olarak tanımlandığı,

• Bahse konu taşınmazın Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; bir kısmının orman alanı olarak tanımlandığı,

• Bununla birlikte, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 08.12.2023 tarih ve 10280318 sayılı yazı ekinde yer alan inceleme raporunda “62 nolu kadastro başmühendisliği Komisyon tarafından yapılan inceleme sonucunda 146 ada 55 nolu parsel ile ilgili itiraz, ve dava açılmasına gerek olmadığı kararı verildiğinden dolayı imar görüşü için kurum görüşü talep edilen parselde 6831 sayılı Orman Kanunu göre sakınca oluşturmayacağı” şeklinde ibarenin bulunduğu,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.01.2023 tarih ve 8636892 sayılı kurum görüşünde “İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından dosyada mevcut evraklar ve arazide yapılan incelemeler sonunda hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, konut alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan planlanan tarla vasıflı toplam 2,5024 ha. yüzölçümüne sahip 146 ada 55 nolu parselin arazi sıf " Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı " EK- 2' ye göre (Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Standartlar) Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, 5403 sayılı " Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu "nın 13. maddesi gereği, İlimiz Göksun İlçesi Mehmetbey Mahallesi sınırlarında bulunan ve toplam 1,9453 ha. alana sahip 146 ada 55 nolu taşınmazın istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.” denilmekte olduğu,

• Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 22.12.2022 tarih ve 3001430 sayılı kurum görüşünde “Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesi, Mehmetbey Mahallesi 146 ada 55 nolu parselin güneyinden Hüseyinli Deresinin geçtiği tespit edilmiştir, Hüseyinli Deresinin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem

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

Rapor No:2024/270

Tarihi: 16.12.2024

alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla söz konusu taşınmaz üzerine konut yapılması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmekte olduğu,

• Halihazır harita üzerinde yapılan incelemede, DSİ 20. Bölge Müdürlüğü kurum görüşünde belirtilen, Hüseyinli Deresi'nin nazım imar planı değişiklik teklifine konu taşınmazın içerisinde yer almadığı, taşınmazın batısından ve güneyinden geçtiği,

• Planlama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan, sosyal ve teknik altyapı alanına ilişkin olarak plan açıklama raporunda “Planlama alanında düşük yoğunluklu konut alanı düşünülmüş ve brüt nüfus yoğunluğu 55 ki/ha olarak belirlenmiştir. Brüt yapı alanı (konut+park+yol) toplamda 2,0755 ha'dır. Bu durumda planlama alanında $55 \times 2,0756 = 114,16$ kişi nüfus yaşayacak olup, $114,16 \times 20,25 \text{ m}^2 = 2311,74 \text{ m}^2$ donatı alanı gerekmektedir.” şeklinde hesaplama yapıldığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile, $12,942,39 \text{ m}^2$ büyüklüğünde, düşük yoğunluklu (51-120 ki/ha) gelişme konut alanı tanımlandığı, buna göre; alanda yaşayacak olan minimum nüfus= $51 \times 1,294239 = 66$ kişi olup, 66 kişinin ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanı= $66 \times 20,25 = 1.336,5 \text{ m}^2$,

• Alanda yaşayacak olan maksimum nüfus= $120 \times 1,294239 = 155$ kişi olup, 155 kişinin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı= $155 \times 20,25 = 3.138,7 \text{ m}^2$ olduğu,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile tanımlanan sosyal ve teknik altyapı alanının ise toplam (park alanı) $2449,49 \text{ m}^2$ olduğu,

• Teklife konu alanda nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanının, yalnızca park alanı olarak karşılandığı, ancak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-2 tablosuna göre park alanı haricinde de, nüfusun ihtiyacı olan (eğitim alanı, sağlık alanı, ibadet alanı vb. gibi) başka kullanımların da bulunduğu,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 15.05.2017 tarih ve 2017/307 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı, plan paftasında, yerleşime uygunluk sınırı açısından, ÖA-2 olarak tanımlandığı,

• 2017 yılında onaylanan revizyon nazım imar planına ilişkin plan notlarının Genel Hükümler kısmında "9. İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından 24.08.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Raporu ile ek olarak hazırlanan ve 28.01.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik Rapor hükümlerine uyulacaktır." şeklinde hususlar yer aldığı, ancak söz konusu, jeolojik etüd raporuna ilişkin herhangi bir verinin (yerleşime uygunluk alan sınırları, raporu, onay belgesi vb.) dosyasında yer almadığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunun 5. Jeolojik Yapı kısmında ise "Planlama alanı İller Bankası Genel Müdürlüğü Yeraltı Etütler Dairesi Başkanlığı tarafından 24.08.2010 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüd raporuna göre ÖA-2 (önemli alan) olarak tanımlıdır." şeklinde açıklamaların bulunduğu, ancak, 2010 onanlı, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu sınırlarının (L-36-C-20-D pafta), nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgeyi kapsamadığı,

• 06.02.2023 tarihinde yaşanan deprem sonrasında, Göksun İlçesi, kent merkezine yönelik imar planına esas mikrobölgeleme etüd raporunun, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.09.2023 tarihinde onaylandığı, ancak, söz konusu etüd raporunun, nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgeyi kapsamadığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin alan kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM

MEVCUT ALAN (m2)

ÖNERİ ALAN (m2)

Gelişme Konut Alanı-Düşük

-

12942,39

Park ve Yeşil Alan

2449,49

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

Rapor No:2024/270

Tarihi: 16.12.2024

Yollar	1599,22	5364,11
TNKA	141079,86	118463,37
Orman Alanı	141912,78	145409,33

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır:

İlgi dilekçe ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada, 55 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifinin (TNKA'dan çıkarılarak Konut, Park ve Yol olarak tanımlanması), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada 55 parselle 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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/271

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Türkoğlu(merkez) ve Ceceli Mahallelerinde yer alan (Mahir Ünal Cad. ve İstiklal Cad.) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 219658 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.09.2024 tarihli ve 20095 sayılı yazısı ve Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 03.09.2024 tarih ve 2024/66 sayılı Kararı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu(Merkez) ve Ceceli Mahallelerinde yer alan (Mahir Ünal Cad. ve İstiklal Cad.) alanlara ilişkin hazırlanan ve Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 03.09.2024 tarih ve 2024/66 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.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, ticaret+konut (TICK) alanı, kısmen, Ticaret Alanı (T) kısmen, konut alanı, kısmen, sosyal ve kültürel tesisi alanı, kısmen, ibadet alanı, kısmen, yönetim merkezi-İdari Tesis Alanı,kısmen park alanı, kısmen yol alanı, kısmen de, enerji nakil hattı (ENH) tanımlanmıştır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, ayrık nizam-4 kat (A-4) E(EMSAL):0.80 yapılaşma koşullarında, ticaret+konut (TICK) alanı, kısmen, ayrık nizam-4 kat (A-4), TAKS:0.45, KAKS:1.80 yapılaşma koşullarında, ticaret+konut ve konut alanı, kısmen, ayrık nizam-4 kat(A-4), TAKS:0.40, KAKS:1.50 yapılaşma koşullarında, konut alanı, kısmen, ayrık nizam-4 kat (A-4) TAKS:0.50, KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında, ticaret+konut ve konut alanı, kısmen, ayrık nizam-2 kat (A-2), TAKS:0.30, KAKS:0.90 yapılaşma koşullarında, konut alanı, kısmen, ayrık nizam-2 (A-2), TAKS:0.40, KAKS:0.80 yapılaşma koşullarında konut alanı, kısmen, ayrık nizam- 3 kat (A-3), TAKS:0.40, KAKS:1.20 yapılaşma koşullarında, konut alanı, kısmen, ayrık nizam-4 kat (A-4), TAKS:0.50, KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında, ticaret alanı (T), kısmen,

E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, sosyal ve kültürel tesis alanı (Taziye Evi), kısmen, E(EMSAL):1.50 yapılaşma koşullarında, ibadet yeri, kısmen, E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, öğrenci yurdu, kısmen,E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, resmi kurum alanı, kısmen, park alanı, kısmen, yol olarak, kısmen de, enerji nakil hattı (ENH) tanımlanmıştır.

Bölgeye ilişkin, mer'i imar planı (1/5000-1/1000) durumları dosya ekinde mevcuttur.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 03.09.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı;

• "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, Türkoğlu ilçe sınırları içerisinde yer alan, Türkoğlu Merkez ve Ceceli Mahallelerini kapsayan plan değişikliği onama snırı içinde kalan alanda;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/271

Tarihi: 16.12.2024

yerinde dönüşüm de mevcut yapılaşmaya göre bağımsız bölümlerde azalma olması, mağduriyetleri minimize etmek için mevcut yapılaşmalar ile Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından rezerv alanı olarak ilan edilen alnlardaki kat adetlerinin 5 olması da dikkate alınarak, cadde boyunca silüetin devam etmesi ve kademelenme açısından sağlıklı, yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmış ve anlaşılmıştır.

• Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

• ...Gündem ve gündem dışı görüşülecek başka konu olmadığından 03.09.2024 tarihli meclis toplantısının kapatılmasına, bir sonraki meclis toplantısının 01.10.2024 tarihinde salı günü saat:15:30'da Belediye Meclis toplantı salonunda yapılmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da;

• "(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.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölümünün 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.

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporunda;

" 3. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı içerisindeki onaylanmış İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna ve İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarına uyulacak olup;

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 02/07/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesinde yaklaşık 802,43 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, bir kısmı, Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyalan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler ve bir kısmı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

At. 2/7 B



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/221

Tarihi: 16.12.2024

İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

Planlama alanı içerisinde Su-Da Yapı Mim. Müh. Teks. Tur. San. Tarafından hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/01/2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre: Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, bir kısmı, Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar ve bir kısmı Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

4. PLANIN GEREKÇESİ

6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş Pazarcık merkezli 7,8 ve 7,5 büyüklüğünde iki deprem, 10 ilin OHAL bölgesi olarak ilan edilmesine yol açacak kadar şiddetli bir yıkıma yol açmıştır. On binlerce can kaybı yaşanmış olup, maddi kayıplar açısından da asrın afeti olarak değerlendirilmiştir.

Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi merkezli 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; Türkoğlu ilçesinde yıkılan, ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapılar bulunmaktadır. Üst ölçekli planlar ile uyumlu, söz konusu afet riskini bertaraf etmek amacıyla daha sağlıklı, yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasına yönelik imar planı çalışmaları yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu nedenle Türkoğlu İlçe sınırları içerisinde yer alan, Türkoğlu Merkez ve Ceceli mahallerini kapsayan alanda; yüksek kat ve bitişik nizam yapılaşmalarından zararların gözlemlenmesi sebebiyle yapı nizamı ve yüksek katlı yapılaşma koşulları revize edilip, yapılaşma şartlarını belirlemek amacıyla Türkoğlu belediye meclisinin 09/10/2023 tarih ve 43 karar sayılı ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5-17 sayılı kararı ile onaylanan Türkoğlu ilçesi merkez ve ceceli mahallerini kapsayan alanda yapı nizamı ve kat adetlerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmış olup onaylanan planda Türkoğlu belediye meclisinin 09/10/2023 tarih ve 43 sayılı kararında: Mahir Ünal caddesi, İstiklal Caddesi ve Atatürk caddesine cepheli imar adalarında bitişik nizamdan ayrık nizama çevrilmiş ve kat adeti 6 kattan 5 kata düşürülerek karar alınmak üzere büyükşehir belediyesine gönderilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5-17 sayılı kararı ile plan tadilen onaylanmış olup onaylanan planda Mahir Ünal caddesi, İstiklal Caddesi ve Atatürk caddesine cepheli imar adalarının kat adetleri 4 kata düşürülerek plan tadilen onaylanmıştır.

Mahir Ünal caddesi ve İstiklal Caddesi cepheli imar adalarında kat adeti 6 kattan 4 kata düşmesi ile beraber yerinde dönüşüm yapılmak istenen adalarda mevcut yapılaşmaya göre bağımsız bölümlerde azalma olması nedeniyle planın uygulanması yetersiz kalmaktadır.

Bu nedenle Türkoğlu İlçe sınırları içerisinde yer alan, Türkoğlu Merkez ve Ceceli mahallerini kapsayan plan değişikliği onama sınırı içinde kalan alanda: yerinde dönüşüm de mevcut yapılaşmaya



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/271

Tarihi: 16.12.2024

göre bağımsız bölümlerde azalma olması ve mağduriyetleri minimize etmek için mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak, cadde boyunca silüetin devam etmesi ve kademelenme açısından sağlıklı, yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasına yönelik yapılaşma şartlarının düzenlenmesi için alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde plan değişikliği onama sınırları içerisinde:

- Mahir Ünal ve İstiklal Caddesine cepheli imar adalarında ayırık nizam dört kat tanımlı parsellerde kaks ve yapı nizamı aynı kalmak kaydıyla, taks kaldırılarak kat adeti 4 kattan 5 kata çıkarılmasına,

- İstiklal caddesine cepheli ve arkasında tamamı ticaret alanı tanımlı imar adalarında ayırık nizam dört kat tanımlı parsellerde kaks ve yapı nizamı aynı kalmak kaydıyla, taks kaldırılarak kat adeti 4 kattan 5 kata çıkarılmasına,

- Atatürk Caddesine cepheli imar adalarında ayırık nizam dört kat tanımlı parsellerde kat adeti, kaks ve yapı nizamı aynı kalmak kaydıyla, taks kaldırılmasına,

- Türkoğlu ilçesi merkez nahallesi 314 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 ve 11 nolu parselleri kapsayan imar adasında taks, kaks ve yapı nizamı aynı kalmak kaydıyla kat adetinin 3 kattan 4 kata çıkarılmasına,

- Türkoğlu ilçesi ceceli nahallesi 504 ada 1,2,3,4,5,6 ve 7 nolu parselleri kapsayan imar adasında taks, kaks ve yapı nizamı aynı kalmak kaydıyla kat adetinin 2 kattan 3 kata çıkarılmasına,

- Türkoğlu ilçesi istiklal caddesine cepheli merkez nahallesi 844, 846, 848, 850, 852, 854, 2947 ve 153 nolu parsellerin bulunduğu yolda işyerlerinin olması nedeniyle mevcut yapılaşmalara göre yoldaki imar adalarında cephe düzeltilmesi yapılarak, Uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Teklif plan ile;

"1- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki parseller 6 şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem öncesi koordinatlara göre yapılmış olup, deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

2- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna ve İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili

Kararlara Uyulması Şarttır.

3-Plan değişikliği onama sınırları içerisinde: bu planın onay tarihinden önce onaylanmış imar planı değişikliklerine ilişkin plan notları geçerlidir. Ayrıca Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut uygulama imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

Rapor No:2024/221

Tarihi: 16.12.2024

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında (A-4) E=0.80 yapılaşma koşullarında TİCK tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, arka ve yan bahçe mesafesi 3.50m, Ayırık nizam- 5 kat (A-5) E=0.80 şeklinde revize edildiği,

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS=0.45, KAKS=1.80 yapılaşma koşullarında (A-4) nizam konut ve ticaret tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, arka ve yan bahçe mesafesi 3.50m, ayırık nizam-5 kat (A-5)KAKS=1.80 şeklinde revize edildiği,

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS=0.50, KAKS=2.00 yapılaşma koşullarında ayırık nizam- 4 kat (A-4) konut ve ticaret tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, arka ve yan bahçe mesafesi 3.50m, ayırık nizam-5 kat (A-5)KAKS=2.00 şeklinde revize edildiği,

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS=0.30, KAKS=0.90 yapılaşma koşullarında ayırık nizam-2kat (A-2) konut tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, TAKS=0.30, KAKS=0.90 yapılaşma koşullarında, ayırık nizam-3 kat (A-3) şeklinde revize edildiği,

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS=0.40, KAKS=1.20 yapılaşma koşullarında ayırık nizam-3 kat (A-3) konut tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, TAKS=0.40, KAKS=1.20 ayırık nizam-4 kat (A-4) şeklinde revize edildiği,

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında,TAKS=0.50, KAKS=2.00 yapılaşma koşullarında (A-4) ticaret tanımlı alanların yapılaşma koşullarının, arka ve yan bahçe mesafesi 3.50m, KAKS=2.00 ayırık nizam-5 kat (A-5) şeklinde revize edildiği,

• Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ve Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşullarında TAKS tanımlanmış olup teklif plan ile TAKS yapılaşma koşulunun kaldırıldığı,

• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölümünün Genel İlkeler Madde 5/(6) da belirtildiği üzere çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılabileceğinden bahse konu alanlarda taban alınında genişleme olabileceği,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile, mer'i uygulama planı ile tanımlanmış olan, yapılaşma koşullarından farklı olarak, belirli bir bölgeye yönelik ve plan bütününden bağımsız olarak yapılaşma koşullarının belirlendiği, bu durumunda, imar planlarının bütünlük ilkesi ile uyumlu olmadığı,

• Uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanma gerekçesi,imar planı değişikliği açıklama raporunda "Mahir Ünal Caddesi ve Atatürk caddesine cepheli imar adalarında bitişik nizamdan ayırık nizama çevrilmiş ve kat adedi 6 kattan, 5 kata düşürülerek karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne gönderilmiştir.Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/05-(5.17) sayılı kararı ile, plan tadilen onaylanmış olup, onaylanan planda, Mahir Ünal Caddesi, İstiklal Caddesi ve Atatürk caddesine cepheli imar adalarının kat adetleri, 4 kata



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/221

Tarihi: 16.12.2024

düşürülerek, plan tadilen onaylanmıştır.Mahir Ünal caddesi ve İstiklal caddesi cepheleli imar adalarında kat adedi 6 kattan 4 kata düşmesi ile beraber yerinde dönüşüm yapılmak istenen adalarda mevcut yapılaşmaya göre bağımsız bölümlerde azalma olması nedeniyle planın uygulanması yetersiz kalmaktadır....." şeklinde açıklanmakla birlikte, değişiklik teklifi sonrasında ortaya çıkacak olan yapılaşma düzeni ve silüetinin, imar planı değişikliği onama sınırı dışında kalan imar adaları ile uyumlu olmayacağı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin yapılaşma koşullarında (kat adetleri, yapılaşma nizamları) düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan ve Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 09.10.2023 tarih ve 43 sayılı kararı ile uygun görülen ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/05-(5.17) sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin bulunduğu, ilgi yazı ekinde yer alan uygulama imar planı değişiklik teklifinin de bu bölgeye yönelik olduğu,

• Bahse konu plan değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin bir kısmı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 24.07.2024 tarihli 82711 sayılı Bakanlık oluru ile 94033 sayılı yazısı, 23.08.2023 tarihli 7213300 sayılı Bakanlık oluru ile 7247454 sayılı yazısı ve 24.07.2024 tarihli 42697 sayılı Bakanlık oluru ile 92765 sayılı yazıları ile rezerv alan ilan edilen alanlar içerisine girdiği tespit edilmiştir.

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeye yönelik;

1. Mülga Kahramanmaraş Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 28.09.2017 tarihinde onaylanan " Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 211 ada, 3 ve 6 parsel, 440 ada,5 ve 6 parsele ait, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu"

2. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 07.02.2024 tarihinde onaylanan " Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesinde Yaklaşık 802.43 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"

3. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.01.2020 tarihinde onaylanan " Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Merkez (Cumhuriyet, Gaziler, Gaziosmanpaşa, Fatih ve İstasyon) Mahalleleri, 782.88 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeroteknik Etüt Raporu" bulunduğu ve söz konusu "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeroteknik Etüt Raporu" ve "Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile, uygulama imar planı değişikliğine konu olan bölgenin;

ÖA-1.1 (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar,

ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,

ÖA-2.3 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler, ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu etüt raporları dosya ekinde yer almaktadır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **24**

Tarihi: 16.12.2024

İlgi yazı ekinde yer alan; Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu (Merkez) ve Ceceli mahallelerine (Kat adetlerinde ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması) ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu(merkez) ve Ceceli Mahallelerinde yer alan (Mahir Ünal Cad. ve İstiklal Cad.) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin "Tamamı gömülü bodrum kat yapılması zorunludur." Şeklinde plan notunun eklenerek, meri taks değerinin korunması 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:2024/222

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Karabıyıklı Mahallesi, 153 ada, 8 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 220619 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın, 25.10.2024 tarihli ve 18393 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve taşıt yolu (10m) tanımlanması şeklinde hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 2024/109 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

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 41.537,24 m² büyüklüğündeki, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz, Sisyum Yumurta ve Hayvancılık Sanayi Ticaret Limited Şirketi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 11.07.2024 tarihli ve 2024/(6-6.4) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

• 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 2024/109 sayılı Kararı;

• "...İlçemiz Karabıyıklı mah. tapulamasına kayıtlı bulunan 153 ada 8 nolu parselde yapılması planlanan konut dışı kentsel çalışma alanı ve tarım ve hayvancılık tesis alanı amaçlı hazırlanan imar komisyon raporunun onanmasının görüşülmesine geçildi. Belediye Başkanı Av. Haydar İKİZER, konu hakkında üyelere görüş belirtmelerini istedi. Üyelerden görüş belirten olmadığından oylamaya geçildi. Yapılan oylamada, ilçemiz Karabıyıklı mah. tapulamasına kayıtlı bulunan 153 ada 8 nolu parselde yapılması planlanan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına ait 13.09.2024 tarih ve 2024/17 sayılı İmar Komisyon raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar (Dördüncü Bölüm) Bölümü'nün, Gösterim (Lejant) Teknikleri (Madde-10) maddesi;

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

Rapor No:2024/272

Tarihi: 16.12.2024

• (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

• (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

• (3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz." 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.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'nın, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) maddesinde yer alırken, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) maddesinde yer almamaktadır.Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) maddesinin, AÇIKLAMALAR kısmının,11.maddesinde;

• "11."İmalathane Tesisi Alanları", konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alacak çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneleri kapsar."şeklinde tanımlama yer almaktadır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 4.maddesinin, (zz) bendinde;

• "Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını ifade eder." Şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı İlkeleri kısmının (21.madde), 6.fikrası;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/272

Tarihi: 16.12.2024

• "Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz." şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası ve plan paftaları incelendiğinde;

- Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Mer'i mevzuat hükümleri gereğince (imar planları arasındaki hiyerarşi), 11.07.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,
- Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde; E(EMSAL):1.00, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, yaklaşık:23383 m² büyüklüğünde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), E(EMSAL):1.00, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, yaklaşık:17948 m² büyüklüğünde, Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,
- Taşıt yolunun (10m), 153 ada, 8 sayılı parsel ile, 152 ada, 1,2 ve 5 sayılı parseller arasında bulunan ve dosya ekinde yer alan, aplikasyon krokisinde de belirtilen, kadastral yol esas alınarak tanımlandığı,
- Yapı yaklaşma mesafelerinin, taşıt yolundan (10m) 10 metre, diğer cephelerden, 5 metre olarak tanımlandığı,
- Uygulama imar planı teklifi ile tanımlanan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)"nın, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) maddesinde tanımlanan fonksiyonlar arasında yer almaması nedeniyle, söz konusu mevzuat hükümleri ile uyumlu olmadığı,
- Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ifadesinin, teklif plan paftaları üzerinde belirtilmediği,
- Uygulama imar planı teklifi kapsamına giren Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 152 ada, 1,2 parsel sayılı taşınmazlar ve 153 ada 8 parsel için hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 22.11.2022 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda, Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak ve Önemli Alan (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

" 4. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI

Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada 8 no'lu parselde (41.537,24 m²) oluşturulan 23.383,089 m² lik Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımı içerisinde Yumurta Depolama, Paketleme, Satış alanı yapılabilmesi ve 17.947,444 m² Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımı içerisinde Tavuk Çiftliği yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **272**

Tarihi: 16.12.2024

Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada 8 no'lu parselde oluşturulan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımlanmış olup, parselin kuzeydoğu cephesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 10 metre diğer cephelerden 5 metre verilmiştir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tarım ve Hayvancılık Tesis alanı için $E=1.00$ Yençok=6.50 m'dir.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karabıyıklı mahallesi, N38-a-19-a-4-b, N38-a-19-a-4-c, N38-a-19-a-3-d paftaları içerisinde, ITRF96-36-3 koordinat sistemine göre; X:4133930-4133570, Y:602700-603100 koordinatları arasında bulunan 153 ada 8 parseli içerisinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı yapılabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 153 ada 8 nolu 41.537,24 m² likparselin Mülkiyeti SİSYUM YUMURTA VE HAYVANCILIK SANAYİ LTD. ŞTİ. adına tapuda kayıtlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada 8 no'lu parselde oluşturulan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımlanmış olup, parselin kuzeydoğu cephesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

• PLAN NOTLARI:

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

2. UYGULAMA İMAR PLANI; PAZARCİK İLÇESİ, KARABİYİKLİ MAHALLESİ, 153 ADA 8 NO'LU PARSELİ KAPSAR.

3. YAPI VE TESİSLERDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. UYGULAMA İMAR PLANINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİN DE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI TANIMI OLUŞTURULMUŞTUR.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI; EMSAL= 1.00 VE YENÇOK= 6.50 METRE OLARAK ALINACAKTIR.

5. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANINDA YAPILACAK DİĞER TESİSLERİN(SİLO VB.) YAPI YÜKSEKLİĞİ İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

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

Rapor No:2024/1272

Tarihi: 16.12.2024

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

7. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN UYGUN ALAN 2 (UA-2) VE ÖNLEMLİ ALAN 2 OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDAKİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR." şeklindeki hususlar yer almaktadır.

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 2024/109 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı ve taşıt yolu tanımlanması) 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 iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Karabıyıklı Mahallesi, 153 ada, 8 nolu parsele ilişkin 1/1000ölçekli 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:2024/23

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 nolu parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223206 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 26.11.2024 tarih 69606 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 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 Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parsellerin Cuma ALTUN'a ait olduğu görülmekte olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır. Planlama alanı içerisinde ulaşım yolu olarak planlanan orman alanı ile ilgili olarak Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğünden 06/03/2024 tarihli ve 11206269 sayılı yazı ile izin alındığı görülmüş olup yazı örneği dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parsellerin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında ise Tarım Alanı ve Orman Alanı tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

· Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.08.2023 tarih 266505 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 28.08.2023 tarih 1277699 sayılı yazısında, "Yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parseller karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."

· Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih 4230046 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 25.09.2023 tarih 4226827 sayılı yazısında; "...ekli krokide gösterilen 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. ",



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 223

Tarihi: 16.12.2024

· TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2023 tarih 2015183 sayılı yazısında, "...yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve 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 Havza yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 11.07.2024 tarih 4799086 sayılı yazısında, “Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parselin güneyinden geçen Kuru dere-1 in sağ sahil şev başından itibaren 5 m. Mesafede tesis yapılmaması, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 nolu parsellerin içinden geçen Kurudere-2 nin sularının yağmursuyu şebekesi ile drenajının sağlanması, 406 ada 15 parselin batısından geçen Gökçemağara Deresinin sol sahil şev başından itibaren 20 m. mesafede tesis yapılmaması, derelerin olası taşkınlarına karşı ilgisince tedbir alınması ve kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parsellerin üzerine Ges ve ulaşım yolu yapılmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

· Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.09.2023 tarih 7302342 sayılı yazısı eki 04.09.2023 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 21.08.2023 tarih 895775 sayılı yazısında, “Söz konusu parsellerde herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.”

· Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.08.2023 tarih 662434 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 03.07.2024 tarih 12274176 sayılı yazısı eki 06.06.2024 tarihli raporda “...Bulutoğlu Mahallesi ekli krokide gösterilen 406 ada 15 ve 17 nolu parsellerin Bulutoğlu Mahallesi Orman kadastrouna göre Orman Sayılmayan Yerlerden olduğu aynı yasanın 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmayıp söz konusu alana Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların idari yoldan hazine adına tesciline, satışına, tahsisine, irtifak hakkı kurulmasına ve kiralanmasına öncelikle OS.88, OS.87, OS86 sayılı orman sınır noktaları başta olmak üzere orman kadastro sınırlarına uymak ve dava açma hakkı saklı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/233

Tarihi: 16.12.2024

kalmak kaydıyla kurumumuz mevzuatları açısından sakıncası olmadığı görüş ve kanaati ile iş bu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir.”,

· Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12367929 sayılı yazısında "...5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği güneş enerjisi santrali amaçlı imar planı yapılması planlanan toplam 2,7698 ha'lık sahanın istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ulaşım yolu amaçlı imar planı istenilen alanın vasfı orman olması nedeniyle 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.”

· Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 06.09.2023 tarih 5037804 sayılı yazısında; "Söz konusu parseller üzerinde Güneş Enerji Santrali amaçlı imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak ulaşım yolları oluşturulması amacıyla imar planı yapılmasına yönelik istenen görüş, İl Müdürlüğümüz yetki alanı dışında olması sebebiyle değerlendirilmemiştir.”,

· Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 08.09.2023 tarih 29877 sayılı yazısında; "İlgi yazı ekinde gönderilen sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu taşınmazın 16" çapındaki yüksek basınçlı Kahramanmaraş doğalgaz boru hattına yaklaşık 18000 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, bahse konu GES santrali yollar oluşturulması ve vaziyet planı yapılmasında kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.”,

· AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.08.2023 tarih 187782 sayılı çağrı mektubu.

· AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 24.08.2023 tarih 189057 sayılı yazısında; "Söz konusu Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parselde yapılan incelemeler neticesinde taşınmaz üzerinde AG Şebeke hattı olduğu tespit edilmiş olup yazımız ekinde CBS görüntüsüne yaklaşık (hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimiz korunarak ve imar planında yer verilmesi halinde GES Alanı ve Ulaşım Yolları amacıyla 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılmasında şirketimiz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır.”,

· Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2023 tarih 330074 sayılı yazısında, "GES yapılması planlanan alana karşılık gelen 1/25000 ölçekli M37C1paftasına 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 fayı heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüzden doğrudan tedarik edilmesi mümkündür.

Başta deprem olmak üzere Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

OT, 16/12, B, 3/7



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/223

Tarihi: 16.12.2024

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 29.08.023 tarih 74842 sayılı yazısında, “Söz konusu taşınmazda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon tesisleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazlarda Güneş Enerji Santrali amaçlı ve dilekçeniz ekinde sunulu vaziyet planında gösterilen alan içerisinde ulaşım yolu ulaştırılması amacıyla imar planı yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

· ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 24.08.2023 tarih 581 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.”,

· Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 28.08.2024 tarih 252551788 sayılı yazısı eki 28.08.2024 tarihli teknik inceleme raporunda; “... imar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması,...kaydıyla... herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.”

· Türk Telekom A.ş. 11.10.2023 tarih 250646 sayılı yazısında; “Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 numaralı parsellerde yapılacak olan Güneş Enerji Santrali alanı içerisinde ulaşım yolları oluşturulması için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”

· Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüd raporu 23.09.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parsellerde yaklaşık 27.276 m2 büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı tanımlandığı, bu alana ulaşım için ise Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Köyü Kürtül OİŞ 271,337 bölme numaralı orman alanından yaklaşık olarak 13.973 m2 yüzölçümüne sahip 10.00 m. genişliğinde taşıt yolu ve dönüş kurbu tanımlandığı görülmektedir. Söz konusu orman alanında ulaşım yolu tanımlanmasına ilişkin Orman Bölge Müdürlüğünden 06/03/2024 tarihli ve 11206269 sayılı yazı ile izin alındığı görülmüş olup yazı örneği dosyasındadır.

Mevzii nazım imar planı açıklama raporunda;

“3.2. Jeolojik Yapı Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı eğimi %0-10, %10-20 ve %20-30 eğim aralığında değişmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/273

Tarihi: 16.12.2024

Planlama alanının jeolojisi Üst Miyosen yaşlı Menzelet Formasyonuna ait zemin ile temsil edilmektedir.

Planlama alanında yerel sınıfı ZD olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan zemin birimin sıvılaşma kriterlerini sağlamadığından ve alanda yeraltısuyu bulunmadığından sıvılaşma beklenmemektedir.

Planlama alanında yapılan jeofizik ölçümler neticesinde elde edilen değerler; Vs30 hız değerleri 322-352 m/sn aralığında belirlenmiştir.

Planlama alanında “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

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 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. 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, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 15 ve 17 no’lu parseller içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 406 ada, 15 ve 17 no’lu parsellerde yaklaşık 27.276,81 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 406 ada, 15 no’lu parselin kuzey cephesindeki orman alanı içerisinde 10 metrelik taşıt yolu oluşturularak kadastro yoluna bağlantısı sağlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, M37-C-06-C ve M37-C-11-B Paftaları içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4168500-4169500 Y:568500-569500 koordinatları arasında bulunan 406 ada, 15 ve 17 no’lu parselleri ve bir kısmı Orman Alanını içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 27.599,24 m² alana sahip 406 ada, 15 ve 17 no’lu parseller Cuma ALTUN adına tapuda tescillidir. Planlama alanı içerisinde ulaşım yolu olarak planlanan orman



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/223

Tarihi: 16.12.2024

alanı ile ilgili olarak Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğünden 06/03/2024 tarihli ve 11206269 sayılı yazı ile izin alınmıştır.

406 ada, 15 ve 17 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; 406 ada, 15 ve 17 no'lu parsellerde yaklaşık 27.276,81 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 406 ada, 15 no'lu parselin kuzey cephesindeki orman alanı içerisinde 10 metrelik taşıt yolu oluşturularak kadastro yoluna bağlantısı sağlanmıştır.

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, Bulutoğlu mahallesi 406 ada, 15 ve 17 no'lu parselleri kapsar.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü tarafından 11/07/2024 tarih ve 4799086 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 nolu parselin Güneyinden geçen Kurudere-1' in sağ sahil şev başından itibaren 5 m mesafede tesis yapılmaması, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 nolu parsellerin içinden geçen Kurudere-2' nin sularının yağmursuyu şebekesi ile drenajının sağlanması, 406 ada 15 nolu parselin Batısından geçen Gökçemağara Deresinin sol sahil şev başından itibaren 20 m mesafede tesis yapılmaması, derelerin olası taşkınlarına karşı ilgilisince tedbir alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla;

Bulutoğlu Mahallesi 460 ada 15 ve 17 nolu parsellerin üzerine "GES ve ulaşım yolu" yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." görüşüne uyulacaktır.

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

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 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;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/223

Tarihi: 16.12.2024

"(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 Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 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 Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 nolu parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5.000 ölçekli nazım imar planı talebi 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/ 274

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Suluyayla Mahallesi 101 Ada, 116 nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 215046 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.08.2024 tarih ve 51583 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi (Turizm Alanı tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmaz ve 101 ada, 125 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsamaktadır. Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

•Suluyayla mahallesi, tarla vasıflı, 6600.32 m² büyüklüğündeki, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmazın, şahıs mülkiyetinde olduğu,

•Suluyayla mahallesi, 101 ada, 125 parsel sayılı taşınmazın da, orman vasfında olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, kısmen orman, kısmen fundalık, kısmen de tarım alanı olarak tanımlanmıştır.

•İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 20.01.2023 tarih ve 3407240 sayılı yazısı ve ekinde yer alan, Müze Müdürlüğü'nün, 18.01.2023 tarih ve 3395182 sayılı yazısı ile;

•“.....Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel ve ulaşım yolu, daha önce, Müdürlüğümüz uzmanlarınca incelenmiş olup; 18.11.2021 tarihli, Müze Uzman Raporu ile, olumlu kurum görüşü verilmiş ve 18.11.2021 tarihli ve 1922951 sayılı yazımız ile, konu, Onikişubat Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir. Bu nedenlesöz konusu alanda, imar planı uygulamasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak, yapılacak her türlü faaliyet sırasında, herhangi bir, taşınır, taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun'un, 4.maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 16.12.2024

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün,31.01.2023 tarih ve 479924 sayılı yazısı ile;

•“...7269 sayılı, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısı ile Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Kapsamında alınmış, “Afete Maruz Bölge Kararı” bulunmamaktadır.

Ancak, İmar 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 önlemlerinin alınmak üzere, planında belirtilmesi hususunda , ...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün, 17.01.2023 tarih ve 4421248 sayılı yazısı ile;

•“...söz konusu parsel ve ulaşım yolu üzerinde, Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında, Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın, 18.01.2023 tarih ve 16331953 sayılı yazısı ile;

•“...Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada,116 numaralı parsel içerisinde, turizm tesis alanı için, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına yönelik kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu, bildirilmiş olup, söz konusu alanda ve en yakın yola bağlantı çalışması yapılmasında, Komutanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığını....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 13.01.2023 tarih ve 68360223 sayılı yazısı ile;

•“...Söz konusu, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmazın turizm tesis alanı amaçlı, 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmasında, Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün, 12.02.2023 tarih ve 22 sayılı yazısı ile;

•“...Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel üzerinde yapılmak istenen imar planı ve yol ile ilgili, İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin, bila tarih ve 30 sayılı yazısı ile;

•“...Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel üzerinde yapılmak istenen imar planı ve yol ile ilgili, İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 20.01.2023 tarih ve 1657897 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.

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

Rapor No:2024/274

Tarihi: 16.12.2024

Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 27.01.2023 tarih ve 3431871 sayılı yazısı ile;

•“...yakın çevresinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan taşınmaz kültür varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle, belirtilen taşınmaz içinde, ulaşım yolu açılmasında, Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

•Alanda yapılacak fiziki ve inşaa müdahaleler esnasında, 2863 sayılı Yasaözelin,4.

Maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı taşıyan buluntuya veya kalıntıya rastlanması halinde, çalışmaların ivedilikle durdurularak, bunu en geç 3 (üç) gün içerisinde, en yakın, Müze Müdürlüğü'ne, köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine, bildirilmesinin zorunlu olduğu, bildirmeyen ilgili tüzel ve özel kişiler hakkında, 2863 Sayılı Kanun'un, 9. Maddesi kapsamında işlem yapılacağına bildirilmesi hususunda ...” şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ İnternational Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Teknik Genel Md.Yrd. İntegrity Müdürlüğü'nün, 27.01.2023 tarih ve 8233 sayılı yazısı ve eki ile;

•“...Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel sınırı ile, BTC-HPBH arasında, ~15 km mesafe bulunmaktadır. Bahse konu planların uygulanması hususunda Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca yoktur..” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Petrol İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün, 02.02.2023 tarih ve E-26948004088 sayılı yazısı ile;

•“...Konuya ilişkin yapılan inceleme neticesinde, bahse konu plan sınırlarında, Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda, herhangi bir, ham petrol boru hattı sistemi veya tesisi bulunmadığı tespit edilmiştir.....” şeklinde görüş verilmiştir.

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.

Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 19.01.2023 tarih ve 751938 sayılı yazısı ile;

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 16.12.2024

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 19.01.2023 tarih ve 207433984 sayılı yazısı ve eki (rapor) ile;

•“...bahse konu alanda mahallinde, Müdürlüğümüz elemanlarınca, 16.01.2023 tarihinde toplum ve çevre sağlığı yönünden yapılan inceleme sonucu hazırlanan, imar planlamasında dikkate alınması gereken hususlar içeren raporlar ekte gönderilmiştir...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 24.01.2023 tarih ve 59975 sayılı yazısı ile;

•“...Söz konusu alanlarda, Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı tesisleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili alanlarda, turizm tesisi ve ulaşım amaçlı yol olarak imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur...” şeklinde görüş verilmiştir.

KEDAŞ'ın, 31.01.2023 tarih ve 180641 sayılı yazısı ile;

•“...Suluyayla mahallesi, 101 ada,116 parsel için gerekli inceleme yapılmış olup, şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Bu nedenle, ulaşım yolu, parsel turizm tesisi yapılması ve bunlarla ilgili imar planı yapılmasında, Şirketimizce bir mahsur bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 8596229 sayılı yazısı ile;

•“...İl Müdürlüğümüz kayıtlarının tetkikinden, aynı taşınmaza, 24.08.2021 tarihli ve 17919 sayılı yazınız ile “ Hobi Bahçesi ve Piknik Rekreasyon Alanı” amaçlı imar planının yapılacağı belirtilerek, kurum görüşümüzün istenildiği anlaşılmaktadır.

•101 ada, 116 no'lu parselin istenilen amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, Başkanlığınıza bildirilmiş olup, bu görüş turizm tesisi içinde geçerlidir. Söz konusu parsel için talep edilen alan ormanlık saha içerisinde kaldığından, burası için, 5403 sayılı Kanuna göre, İl Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Planlama Şube Müdürlüğü'nün, 12.06.2023 tarih ve 3523645 sayılı yazısı ve eki ile;

•“...Konu incelenmiştir. Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada,116 no'lu parselde yapılacak turizm tesisi ve ulaşım yolu alanında, Bölge Müdürlüğümüze ait, herhangi bir proje bulunmamaktadır...Dere-çayların güzergahının yönünü değiştirecek, kesitini daraltacak, akışını engelleyecek herhangi bir işlemin yapılmaması şartlarının temini halinde, yazınız ekiyle tarafımıza sunulmuş olan, turizm tesisi ve ulaşım yolunun yapılmasında, Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir ancak görüş ekinde sunulan kroki okunmamaktadır.

Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğünün 20.0.2024 tarih 11354391 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile;

•“Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğünün ilgili emirleri ekinde yer alan İsmail Anlaşbay'ın 12.01.2023 tarihli müracaat dilekçesinde Suluyayla mahallesi sınırları 101 ada 116 parselin maliki

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

Rapor No:2024/ 224

Tarihi: 16.12.2024

olduğın, bu parselde ait olacak şekilde Kahramanmaraş-Andırın yoluna bağlantı olacak şekilde orman yol izninin Onikişubat Belediyesince alındığından bahisle bu parselde yapılacak olan 1/1000'lik ve 1/5000'lik İmar Planı uygulamasında parseline yapılacak olan turizm tesisi yapmak üzere bu yolun uygunluğunu belirten kurum görüşüne esas olmak üzere izinleri alınan ve projesine uygun olarak yapılmış bu yolun bağlantısında bulunan parselde imar planı yapılmasının kurumumuz mevzuatları açısından bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatiyle; iş bu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir." Şeklinde görüş ve yol izni verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş., Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 23.01.2023 tarih ve 21350 sayılı yazısı ile;

• "...Suluyayla mahallesi, 101 ada,116 numaralı parselde, turizm tesisi alanı için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 26.05.2023 tarih ve 6519255 sayılı yazısı ve eki (Teknik Rapor) ile;

• "...Söz konusu parselde, Turizm Tesisi yapılması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için;3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması ,mer'i mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000n ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, 50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. projeler ve gerekli olması halinde, bağlantı yolu planı için, proje tanıtım dosyası ile birlikte, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla, talep edilen, imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

ARMADAŞ'ın, 24.01.2023 tarih ve 29 sayılı yazısı ile;

• "...101 ada,116 no'lu parselde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, kurumumuzca bir sakınca yoktur. Bahse konu bölgede, imar planının onaylanmasına müteakip tarafımıza gönderilmesini..." şeklinde görüş verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 24.01.2023 tarih ve 2028065 sayılı yazısı ile;

• "...Yapılan çalışma sonucu, imar planı yapılacak alanda, Askeri Alan, ANT Akaryakıt Boru Hattı, mania alanı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir..." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

• ☐ Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada,116 parsel sayılı taşınmaz ve 101 ada,125 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 16.12.2024

- Nazım imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, turizm alanı ve taşıt yolu (10 m) tanımlandığı,
- Turizm alanının, 6600 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Turizm alanının mahreç alması için önerilen taşıt yolunun (10m) orman vasfında olan, 101 ada, 125 parsel sayılı taşınmazın bir kısmında tanımlanarak, alanın kuzeyinde yer alan ve fiili olarak da kullanılan kadastral yola bağlandığı,
- Nazım imar planı teklif paftasında, teklife ilişkin herhangi bir plan notunun yer almadığı,
- Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 26.03.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA- 2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve U.A-1 (Zemin ortamlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin (Turizm Alanı-Taşıt Yolu) 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 Meclisine havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Onikişubat İlçesi, Suluyayla Mahallesi 101 Ada, 116 nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar 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:2024/225

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve İsa Divanlı Mahallesi muhtelif ada ve 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 223659 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.11.2024 tarih ve 94088 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve İsa Divanlı mahalleleri, muhtelif ada ve parsellere ilişkin hazırlanan, ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Kitle nizam tanımlı alanlara ilişkin) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin;

- Yenişehir Mahallesi, 45 ada, 1 sayılı parseli,
- Yenişehir Mahallesi, 987 ada, 18,21,22,41,59,60,70,79,80,85,89,93 ve 97 sayılı parselleri,
- Yenişehir mahallesi, 239 ada,80 sayılı parseli,
- İsa Divanlı mahallesi, 1720 ada, 2 ve 4 sayılı parselleri,
- İsa Divanlı Mahallesi, 1732 ada, 2 ve 3 sayılı parseli kapsadığı ve söz konusu parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

MAHALLE	ADA	PARSEL	NİP	UİP
YENİŞEHİR	45	1	MİA	KİTLE NİZAM-8 KAT (K8)
	987	18-21-22-70-85 59-60-79-80-89-93-97		KİTLE NİZAM-8 KAT (K8)-1 KAT (K1)
İSA DİVANLI	1720	2		
	1732	3		
	1732	2		KİTLE NİZAM-8 KAT (K8)-4 KAT (K4)-1 KAT (K1)
	1720	4		KİTLE NİZAM-8 KAT (K8)-2 KAT(K2)-1 KAT(K1)
YENİŞEHİR	239	80		KİTLE NİZAM-5 KAT (K5)-1 KAT(K1)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/225

Tarihi: 16.12.2024

987 41

MİA

KİTLE NİZAM-8 KAT (K8)

SAĞLIK

E(EMSAL):0.60

TESİS ALANI

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin,06.11.202/4 tarih ve 2024/192 sayılı kararı;

• “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Yenişehir ve İsa Divanlı mahallelerinde kitle nizam tanımlı alanlarda düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Yenişehir ve İsa Divanlı mahallelerinde kitle nizam tanımlı alanlarda düzenleme yapılmasına ilişkin, Ye1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir ve İsadivanlı mahalleleri sınırları içerisinde bulunan planlama alanı 06.02.2023 Kahramanmaraş Depremlerinden kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirlerin oluşturulması, rezerv yapı alanları ile bir bütün oluşturulması ve 7452 sayılı kanun hükümlerine göre yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla rezerv alan dışında kalan meri uygulama imar planında Kitle Nizam 6 Kat üzerinde tanımlı alanların 6 Kat olacak şekilde imar adalarında ve kitle ölçülerinde düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir ve İsadivanlı Mahalleleri içerisindeki;

• 45 ada 1 no'lu, 987 ada 18, 21, 22, 70, 85 no'lu parseller Merkezi İş Alanı ve Kitle Nizam 8 Kat şeklinde tanımlı parseller Blok Nizam 6 Kat olarak,

• 239 ada 80 no'lu parsel Merkezi İş Alanı ve Kitle Nizam 5 Kat – 1 Kat şeklinde tanımlı olup Blok Nizam 1-5 Kat vve mevcut kadastral durumuna göre düzenleme yapılarak batısında bulunan mevcut 4.5 metre yol 5 metre olarak,

• 987 ada, 41 no'lu parsel Sağlık Tesis Alanı, Kitle Nizam 8 Kat ve Emsal=0.60 şeklinde tanımlı parsel Blok Nizam 6 Kat olarak,

• 987 ada 59, 60, 79, 80, 89, 93, 97 no'lu, 1720 ada 2 no'lu, 1732 ada 3 no'lu parseller Merkezi İş Alanı ve Kitle Nizam 8 Kat – 1 Kat şeklinde tanımlı parseller Blok Nizam 6 Kat olarak,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/275

Tarihi: 16.12.2024

• 1720 ada 4 no'lu parsel Merkezi İş Alanı ve Kitle Nizam 8 Kat – 2 Kat - 1 Kat şeklinde tanımlı parsel Blok Nizam 6 Kat olarak,

• 1732 ada 2 no'lu parsel Merkezi İş Alanı, Kitle Nizam 8 Kat – 4 Kat - 1 Kat şeklinde tanımlı parseller Blok Nizam 6 Kat olarak, tanımlanmıştır.

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

• PLAN NOTLARI:

T1 tanımlanan imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde ki Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır.

Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde dir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri (Madde-6) Maddesinde;

• “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.” Şeklinde hususlar yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planı Değişiklikleri (Madde-26) maddesinde;

• “(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 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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/225

Tarihi: 16.12.2024

yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulamaya etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümü’nün, Genel İlkeler (Madde-5) maddesinde;

•“(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm) Bölümü’nün, Tanımlar (Madde-4) kısmında;

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Dördüncü Bölüm) Bölümü’nün, Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları (Madde-19) kısmında;

•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.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Ek-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) tablosunda Merkezi İş Alanı (MİA) ve Ticaret Alanı (T1-T2-T3) M yer almaktadır. Söz konusu tablonun, Açıklamalar kısmında;

• “12.Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.

•14.“Ticaret Alanı” kullanımında (en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere) bir

kademelenme veya ticari faaliyetlerin bir araya getirilmesi veya ayrıştırılması öngörülüyorsa “plan hükümlerinde” da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunda, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımı yer almamakta olup “Ticaret Alanı:T1-T2-T3” yer almaktadır. Söz konusu tablonun, Açıklamalar kısmında;

•“9.Ticaret Alanı” kullanımında (en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere) bir

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

Rapor No:2024/225

Tarihi: 16.12.2024

kademelenme veya ticari faaliyetlerin bir araya getirilmesi veya ayrıştırılması öngörülüyorsa “plan notlarında” da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir. ” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Tanımlar (Madde-4) Maddesinde;

• pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Taban Alanı (Madde-20) Maddesinde;

• “(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

•(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

•Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve İsa Divanlı mahalleleri, muhtelif ada ve parselleri kapsadığı,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda, sözkonusu değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesi olarak “....rezerv yapı alanları ile bir bütün oluşturulması ve 7452 sayılı kanun hükümlerine göre yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla rezerv alan dışında kalan meri uygulama imar planında Kitle Nizam 6 Kat üzerinde tanımlı alanların 6 Kat olacak şekilde imar adalarında ve kitle ölçülerinde düzenleme yapılabilmesi....” şeklinde hususlar belirtilmekle birlikte, değişiklik teklifi üzerinde yapılan incelemede, rezerv alan dışında kalan ve değişiklik teklifi kapsamında bulunan parsellerin komşuluğunda yer alan diğer benzer alanların bu kapsamda değerlendirilmediği, rezerv alanlar ile bütünlüğün sağlanamadığı, bu nedenle de, söz konusu değişiklik teklifinin, bütüncül planlama yaklaşımı ile uyumlu olmadığı,

•45 ada, 1 sayılı parselin, BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

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

Rapor No:2024/225

Tarihi: 16.12.2024

•239 ada,80 sayılı parselin, BL-1 (Blok Nizam-1 kat), ve BL-5 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•987 ada, muhtelif parsellerin (987 ada, 20 parsel hariç), BL-1 (Blok Nizam-1 kat), ve BL-6 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) tanımlandığı ve ada sınırlarında düzenleme yapıldığı,

•987 ada,20 sayılı parselin, BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, sağlık tesisleri alanı olarak tanımlandığı,

• Mer'i uygulama imar planında, 987 ada, 20 sayılı parselde tanımlı olan "Sağlık Tesis Alanları"nın (yaklaşık:1350 m²) değişiklik teklifi ile azaltıldığı (yaklaşık:868 m²) ve bu durumun mer'i mevzuatta yer alan "...Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hususlarına aykırılık teşkil ettiği,

•1720 ada,2 sayılı parselin, BL-1 (Blok Nizam-1 kat), ve BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•1720 ada,4 sayılı parselin, BL-1 (Blok Nizam-1 kat), BL-2 (Blok Nizam-2 kat) ve BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı, söz konusu parselde tanımlanan BL-2 (Blok Nizam-2 kat) yapılaşma koşullu yapının batı cephesinin, mer'i ada kenarları ile çakıştığı,

•1732 ada, 2 sayılı parselin, BL-1 (Blok Nizam-1 kat), BL-4 (Blok Nizam-4 kat) ve BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•1732 ada, 3 sayılı parselin, BL-1 (Blok Nizam-1 kat) ve BL-6 (Blok nizam-6 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•YAPILARIN TABAN ALANI (yaklaşık m²)

FONKSİYON	MER'İ	TEKLİF	DEĞİŞİM
T1(MİA)	9393	10737	-1651
SAĞLIK ALANI	1350	634	-716
TOPLAM	10436	11371	+935

•YAPILARIN İNŞAAT ALANI (yaklaşık m²)

FONKSİYON	MER'İ	TEKLİF	DEĞİŞİM
T1(MİA)	59945	51476	-7678
SAĞLIK ALANI	810	3804	+2994
TOPLAM	59964	55280	-4684

Şeklinde olduğu,

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

Rapor No:2024/ 275

Tarihi: 16.12.2024

•Plan açıklama raporunda bahsedilen alan kullanım hesaplarının, teklif dosyasında yer alan CD'deki sayısal veri üzerinden yapılan hesaplamadan farklı olduğu,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.04.2023 tarihinde onaylanan “Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 Ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”nda ÖA-2.1 (Önlemlili Alan 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve İsa Divanlı mahalleleri, muhtelif ada ve parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/192 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: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve İsa Divanlı Mahallesi muhtelif ada ve 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/ 276

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 nolu parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 220527 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.11.2024 tarihli 44994 sayılı yazısı ve ekleri, Elbistan Belediyesi'nin 06.11.2024 tarihli ve 120 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2024 tarih ve 2024-08/09-(9.17) sayılı kararı

TALEP

Elbistan Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri 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 İMAR PLANI

- Teklife konu uygulama imar planının dayanağı olan, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmış olup, ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; plan teklifine konu parsel enerji üretim alanı ve yol (10 m) olarak tanımlıdır.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki Elbistan Belediyesi Meclis Kararı'nda:

- "Komisyon İncelemesi: İlçemiz, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parselde Güneş Enerji Santrali (GES) Yapılabilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planı değişikliği teklif dosyası meclis kararı alınmak üzere İmar Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Mülkiyet; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel Elbis Madencilik Lojistik Petrol Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ. mülkiyetindedir.

- Merr'i Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 15.08.2024 tarih ve 2024/08-9-9.17 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı'nda; Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parselin planlamaya konu alanına ilişkin; ilgili kurum görüşleri alınmıştır. Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel ile ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından 01.08.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-2 (uygun alan 2) ve ÖA-2.1 (önemli alan 2. 1) olarak tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/276

Tarihi: 16.12.2024

• Plan teklif paftası incelendiğinde; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, E:0,70 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlandığı görülmüştür. Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 83.584,97 m²lik yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımlanmıştır. Söz konusu plan teklif dosyasında; "Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus olmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır." denilmektedir.

• Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parselle 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 birliği ile kabul edilmiştir.

• Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına suuldu.

• 5393 Sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; İmar Komisyonu raporu oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 Ölçekli Uygulama 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,
- 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,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/276

Tarihi: 16.12.2024

• Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.02.202 tarih ve 2095063 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Uygulama imar planı "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," şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/0000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;

• Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararıyla onaylandığı,

• Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda; 83.585 m² büyüklüğünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) ve taşınmazın batısı ile batısında yer alan kadastral yolda 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,

• Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanına ilişkin yapılaşma koşullarının E=0.70, TAKS=0.70, Yençok=6.50 m ve 10 metrelik taşıt yoluna cepheli kısmının yapı yaklaşma mesafesinin 5 m, kuzey ve güney cephelerinde 3 m, kuzeydoğu cephesinde 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı,

• İmar 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 Alanlar-2.1 (Ö.A-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 uygulama imar planı teklifine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

- "- Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
- - Uygulama İmar Planı; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi 123 ada, 7 no'lu parseli kapsar.
- - 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, KAKS: 0.70 ve Yençok: 6.50 metre olarak alınacaktır.
- - Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
- - Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/226

Tarihi: 16.12.2024

(UA-2) ve Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

İlgi (a) yazı eki uygulama imar planı teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 123 ada 7 nolu parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 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:2024/272

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4687 ada 6 ve 7 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 224750 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 06.12.2024 tarihli ve 111036 sayılı yazı ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 4687 ada 6 ve 7 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 05.11.2024 tarih 2024/171 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 4687 ada 6 parsel Onikişubat Belediyesi, Bertizli Camii ve Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği ve özel mülkiyete, 7 parsel ise Maliye Hazinesine ait olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 4687 ada 6 ve 7 parseller orta yoğunluklu konut alanı tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 05.08.2024 tarih 2024/08-9-9.24 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile İbadet Yeri tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise 4687 ada 6 parsel AT nizam konut alanı, 7 parsel ise İbadet Yeri (Cami) tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 05.11.2024 tarih 2024/171 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Karamanlı Mah. 4687 ada 6 ve 7 parsellerde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edildi. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 05.08.2024 tarih 2024/08-9-9.24 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 4687 ada 6 ve 7 parsellerin tamamının İbadet Yeri tanımlanmış olduğu görülmektedir.

İmar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"2.2. Jeolojik Yapı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan



Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

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 için 4687 ada, 6 ve 7 no'lu parsellere İbadet Yeri tanımlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 ve 7 no'lu parseller içerisine İbadet Yeri tanımlanmıştır.

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-18-c-2-a ve M37-c-18-c-2-b paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4160300-4160400, Y:578900- 579000 koordinatları arasında bulunan 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 için 4687 ada, 6 ve 7 no'lu parsellere İbadet Yeri tanımlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 no'lu parsel Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı olarak; 4687 ada, 7 no'lu parsel İbadet Yeri olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 no'lu parsel AT Konut Alanı olarak; 4687 ada, 7 no'lu parsel İbadet Yeri olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğinde: Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4687 ada, 6 ve 7 no'lu parseller içerisine İbadet Yeri tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

6. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "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.

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

Rapor No:2024/222

Tarihi: 16.12.2024

(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 yazı eki ve Onikişubat Karamanlı Mah. 4687 ada 6 ve 7 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4687 ada 6 ve 7 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

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/ 238

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi 117 ada, 35 nolu parselle ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223635 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.10.2024 tarih ve 58687 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada,35 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 61801.32 m² büyüklüğündeki, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaz;

- 1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında, çayır-mera alanı olarak tanımlanmıştır.
- İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın, 10.05.2024 tarih ve 2024221052 sayılı yazısı ile;

•“Yapılacak olan projelere ilişkin Kurum görüşümüzün oluşturulabilmesi hususunda; projeye yönelik vekaleten başvuru yapıldı ise başvuru yapmaya yetkili olduğuna dair noter onaylı vekaletname örneğinin, bahsi geçen proje ile ilgili olarak, GES projesi lisanslı ise EPDK'dan alınmış önlisans/lisans belgesinin, proje lisanssız nitelikte yapılmak isteniyorsa bağlantı anlaşmasının veya çağrı mektubunun, proje alanındaki parsel veya parsellere ait parsel köşe koordinatlarının yer aldığı proje alanının tamamına ait koordinatların, UTM Projeksiyon ED 50 Datum sisteminde (6 derecelik); .ncz, .kml ve .xls formatında sayısal olarak hazırlanarak ibraz edilmesi gerekmektedir.

•Yukarıda belirtilen bilgilerin Genel Müdürlüğümüze tevdi edilmesini müteakip, mevcut maden haklarının sorgulama işlemi sistem kayıtlarımızda yapılacak ve proje alanında hangi ruhsat sahalarının bulunduğu, varsa mevcut sahaların faaliyetlerinin projeden etkilenip etkilenmeyeceği hususları mahallinde tetkik neticesinde değerlendirilecek ve ilgili Kurum görüşümüz tarafınıza bildirilecektir. ” Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın, 04.12.2023 tarih ve E.2841495/41810 sayılı yazısı ile;

•“...İlgi yazı ve ekte gönderilen veriler incelenmiş olup, söz konusu çalışma alanında, Kuruluşumuz tasarrufunda, mevcut ya da planlanan, boru hattı ve tesis bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ INTERNATIONAL ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Teknik Genel Md. Yrd. Integrity Müdürlüğü'nün, 12113 sayılı yazısı ve eki ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

•“Bakü- Tiflis- Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı (HPBH) civarında yapılması planlanan her türlü etüt, sondaj vb.tüm inşai faaliyetlerin yapımı esnasında uyulması gereken hususlar, "Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Boru Hattıyla İltisatlı Projeler İçin Bilgi Notu" Ek-1'de verilmektedir.

• Ayrıca ilk talebinizdeki ada ve parsel bilgileri kontrol edilmiş olup sehven girilmiş değerler tarafınızca düzeltilmesi talep edilmiş, gelen cevap yazınız doğrultusunda yapılan değerlendirme Ek-2'deki bilgilere istinaden yapılmıştır.

• Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sınırı ile BTC HPBH güzergâhı arasında ~81.92km mesafe vardır. Bahse konu planın hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

•Bölgede bulunması muhtemel diğer gömülü boru hatları hakkında ayrıca Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü ((BOTAŞ) botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr / Bilkent Plaza A-II Blok, 06800 Bilkent/ANKARA) ile irtibata geçmeniz gerekmektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün, 04.12.2023 tarih ve 227099 sayılı yazısı ile;

•“...Rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan ön lisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan Genel Müdürlüğümüz görüşleri, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir.

•Bununla birlikte, Bakanlığımız bağlı ve ilgili kurum/kuruluşlarından da görüşlerin alınması ve söz konusu alandaki olası tarım arazilerinin, 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kalması durumunda ise, ilgi Kanunun 14'üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerektiğinin bilinmesi hususunda...” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın, 29.11.2023 tarih ve 806468 sayılı yazısı ile;

• “Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin "Lisans alma ile şirket kurma muafiyeti" başlıklı 5/c maddesinde; "Kurulu gücü bir megavat veya Kanunun 14 üncü maddesi çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmiş kurulu güç üst sınırına kadar olan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisleri"nin lisans alma muafiyetine dahil olduğu hükme bağlanmış olup yine aynı yönetmeliğin "kamulaştırma" başlıklı 32'inci maddesinde; "Bu Yönetmelik kapsamında kurulacak üretim tesisleri için Kurum tarafından taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin herhangi bir işlem yapılmaz" hükmüyle, Kurum tarafından lisanssız elektrik üretimi tesislerinin proje alanında bulunan taşınmazların temini işlemlerinin yapılmayacağı kurala bağlanmıştır. İlgili yazıya konu olan proje, bu kapsamda yer almaktadır.

• Söz konusu faaliyetin lisanssız elektrik üretim faaliyeti olması nedeniyle ve yukarıda belirtilen ilgili mevzuat gereğince, Kurumumuz tarafından herhangi bir taşınmaz temini işlemi yapılması veya kamu yararı kararı alınması mümkün bulunmamaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

• Ancak, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 16/05/2019 tarihli ve 8587 sayılı Kararı kapsamında, çatı uygulaması dışındaki güneş enerjisi santrallerinin; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri, sulu-kuru I, II, III, IV. sınıf tarım arazileri ve çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozan alanları kapsamayan arazilerde yer alması şartıyla kurulmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

•Bu nedenle; yukarıda izah edilen hususlar ve diğer ilişkili mevzuat kapsamında, bahse konu talebin ilgili idareler nezdinde değerlendirilmesi gerekmektedir...." Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 22.11.2023 tarih ve 963144 sayılı yazısı ile;

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

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 28.11.2023 tarih ve 371867 sayılı yazısı ile;

•"...Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli 1.38-b3 paftasına ait Jeoloji Haritası arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25,000 ve 17100000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarının, Genel Müdürlüğümüzden doğrudan tedarik edilebilmesi mümkündür.

•"Türkiye Diri Fay Haritası (2013) Genel Müdürlüğümüz web sayfası: <https://mta.gov.tr> linkinden, 1/250000 ölçeğinde görüntülenebilmekte, 1/25000 ölçek hassasiyetinde de, sayısal ortamda "kmz" ve "shp" uzantılı olarak, <https://mta.gov.tr>..... Linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir.

•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. " Şeklinde görüş verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 3721829 sayılı yazısı ile;

•"... Yapılan çalışma sonucu, söz konusu parselde, 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, 29.11.2023 tarih ve 765304 sayılı yazısı ile;

•"...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, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda...." şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, 30.11.2023 tarih ve 194558 sayılı yazısı ile;

• "Konu ile ilgili, Şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada, 35 parselde, yapılan incelemeler neticesinde, Şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir tasarrufumuzun olmadığı anlaşılmış olup, Güneş Enerji Santrali amacıyla 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

Uygulama İmar Planının yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ’ın, 08.06.2023 tarih ve 184560 sayılı ve 25.04.2024 tarih ve 203797 sayılı “Bağlantı Görüşleri ve Çağrı Mektupları” dosyasında yer almaktadır.

ARMADAŞ’ın, 01.12.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile;

• “Yazınızın ekinde göndermiş olduğunuz çalışmanın yapılacağı 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, 22.12.2023 tarih ve 5360500 sayılı yazısı ile;

• “....Söz konusu parsel üzerinde İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 06.12.2023 tarih ve 8140962 sayılı yazısı ve eki teknik rapor ile;

•“.... 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, meri 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 ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için için gereken önlemlerin alınması ve Planlanan yatırıma başlanmadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır. ” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı’nın, 115122 sayılı yazısı ile;

•“...Söz konusu imar planı çalışmasının AIP’ de ilan edilmiş mevcut usuller ile, Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. ” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü’nün, 4132855 sayılı yazısı ile;

• “Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesinde bulunan 117 ada 35 nolu parselin güneyinden kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin dere şev başından itibaren derenin akış yönüne göre solundan 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla söz konusu taşınmaz üzerine "güneş enerji santrali" kurulması amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü’nün, 01.12.2023 tarih ve 230621220 sayılı yazısı ve eki rapor ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

• "...Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde İmar planı uygulamasında bırakılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması,....

• Alanın etrafında can ve mal güvenliğinin korunması amacıyla gerekli uyarı işaret ve levhaların konması ve her türlü güvenlik tedbirin alınması, kaydıyla;

•Bahse konu alanda kurulacak olan Güneş Enerji Santrali (GES) Projesi için 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Toplum Ve Çevre Sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 14643260 sayılı yazısı ve ekleri ile;

•"...hazırlanan etüt raporunda, söz konusu, 117 ada, 35 no'lu parselin Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı ve ilgili mevzuat kriterlerine göre Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmış ve 31.10.2022 tarih ve E-7557810 sayılı yazımızla bildirilmiştir.

•Bu nedenle, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun,13. Maddesi gereği,Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı, imar planı yapılması planlanan toplam, 6.1801 ha'lık, 117 ada, 35 no'lu parselin, çevrede bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirlerin alınması koşuluyla ve Toprak Koruma Projesine ihtiyaç olmadan, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın, 25.12.2023 tarih ve 24327289 sayılı yazısı ile;

•"...bahse konu çalışma yapılacak taşınmazın J.Gn.K. lığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve bu aşamada anılan taşınmazla ilgili plan/proje bulunmadığı tespit edilmiş olup. söz konusu taşınmaz üzerinde çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı...." Şeklinde görüş verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 27.11.2023 tarih ve 1373974 sayılı yazısı ile;

•"...Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; imar planı yapılacak olan parsel karayolu ağıımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir." Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 14.12.2023 tarih ve 86205 sayılı yazısı ile;

•"...Söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı sistemleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili alanda güneş enerji santrali amacıyla imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur...." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 21.02.2024 tarih ve 4794483 sayılı yazısı ve eki ile;

•"...Söz konusu alan Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, alanla ilgili 19.02.2024 tarihli Müze Uzman Raporunda 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 Kanun'un 4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 20.12.2023 tarih ve 10379329 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

•“görüŖe konu taşınmaz için, Orman Kadastro haritasında, sarı renk rumuzu ile gösterilen “Orman Sayılmayan ” alanda yer aldığından, sözü edilen çalışmanın yapılmasında, Ormancılık mevzuatı açısından, herhangi bir sakıncası olmayacağı kanaati ile....” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 5. Bölge Müdürlüğü (Malatya), Emlak Servis Müdürlüğü’nün, 22.05.2024 tarih ve 899164 sayılı yazısı ile;

•“Bahse konu alanın, mevcut, Malatya-Narlı konvansiyonel demiryolu hattına yaklaşık, 46,00 kilometre, Malatya-Çetinkaya konvansiyonel demiryolu hattına, yaklaşık, 68,00 kilometre uzaklıkta yer aldığı görülmüş olup, bu alanda, teşekkülümüzce, mevcut veya ileriye yönelik, herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün, 2205680 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 Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur. ” şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş Genel Müdürlüğü’nün, 10.01.2024 tarih ve 11245 sayılı yazısı ile;

•“.....117 ada,35 numaralı parselde yapılacak olan, Enerji Üretim Alanı için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’nın, 13.05.2024 tarih ve 76589 sayılı yazısı ile;

•“....Yukarıda adresi, ada ve parsel numarası belirtilen alan üzerinde kurulması planlanan güneş enerji santrali için, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında, Başkanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır. ” şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi açıklama raporu;

• “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 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 oluşturmaları sebebiyle Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada 35 parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

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

Rapor No:2024/238

Tarihi: 16.12.2024

• **TEKLİF PLAN:** Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada 35 parselde Enerji Üretim Alanı tanımlanmış olup, parselin kuzeydoğu cephesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır.

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

• **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

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

2. NAZIM İMAR PLANI; KAHRAMANMARAŞ İLİ, ELBİSTAN İLÇESİ, İKİZPINAR MAHALLESİ, 117 ADA 35 NO'LU PARSELİ KAPSAR.

3. YAPILAŞMA ŞARTLARI İLE İLGİLİ KARARLAR UYGULAMA İMAR PLANINDA VERİLECEKTİR.

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

5. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA- 2.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISIMINDAKİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ 117 ADA 35 PARSEL 6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM ÖNCESİ KOORDİNATLARA GÖRE YAPILMIŞ OLUP, DEPREM SONRASI OLUŞAN KADASTRO PARSELLERİNDEN KAYNAKLANAN KAYIKLIKLARI DÜZELTMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7. NAZIM İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA: "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR." Şeklinde dir.

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

- Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada,35 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,
- Nazım imar planı teklifi onama sınırı içerisinde " Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,
- Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin, 20927 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin mahreç alması için tanımlanan taşıt yolunun, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaz sınırları içerisinde yer aldığı ve alanın kuzeyinde yer alan, kadastral yola bağlandığı,

• 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, plan notlarında yer alan " PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ 117 ADA 35 PARSEL 6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM ÖNCESİ KOORDİNATLARA GÖRE YAPILMIŞ OLUP, DEPREM SONRASI OLUŞAN KADASTRO PARSELLERİNDEN KAYNAKLANAN KAYIKLIKLARI DÜZELTMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. "şeklindeki plan notu maddesinin, mer'î mevzuatta tanımlanan "... imar planları güncel halihazır ve kadastral haritalar üzerine çizilir..." İlkesine aykırılık teşkil ettiği,

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

Rapor No:2024/278

Tarihi: 16.12.2024

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına konu olan alanın, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 28.11.2024 tarihinde onaylanan “Kahramanmaraş İli,Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada,35 parselde yer alan,6.18 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterildiği,

•Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 4132855 sayılı kurum görüşünde “117 ada 35 nolu parselin güneyinden kuru dere geçtiğinden bahsedilmekte olup, kuru derenin dere şev başından itibaren derenin akış yönüne göre solundan 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması” koşuluyla olumlu görüş verildiği, ancak dereye ilişkin herhangi bir sayısal verinin iletilmediği, aynı zamanda plan teklif çizimi üzerinde de herhangi bir dere yatağının tanımlanmadığı, bununla birlikte hâlihazır harita üzerinde yapılan incelemede herhangi bir dereye rastlanmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı + Taşıt Yolu tanımlanması) teklifinin, 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 rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi 117 ada, 35 nolu parselle 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:2024/279

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Suçatı Mahallesi 570 ada, 1,2 ve 3 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 224823 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.12.2024 tarih ve 70817 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi, 570 ada, 1,2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi (Turizm alanı ve taşıt yolu tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi;

- 5.978,42 m² büyüklüğündeki, 570 ada, 1 sayılı parselin şahıs mülkiyetinde
- 1.395,85 m² büyüklüğündeki, 570 ada, 2 sayılı parselin şahıs mülkiyetinde
- 2.937,63 m² büyüklüğündeki, 570 ada, 3 sayılı parselin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli nazım planı teklifi kapsamına giren bölge;

- Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, orman alanı olarak tanımlıdır.
- İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

•“vv) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları ifade eder.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Dördüncü Bölüm) Bölümü'nün, Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları (Madde-19) maddesinde;

• ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/274

Tarihi: 16.12.2024

aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. (Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842) (...)

2) Bu alanlarda ayrıca (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

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

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.” Denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 3965858 sayılı yazısı ile;

• “...Yapılan çalışma sonucu, anılan parseller ile anılan bölge içerisinde, 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, 02.04.2024 tarih ve 911121 sayılı yazısı ile;

•“...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, jeolojışkeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, deprem başta olmak üzere, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması....” Şeklinde görüş verilmiştir.

ARMADAŞ'ın, 03.04.2024 tarih ve 535 sayılı yazısı ile;

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

AKEDAŞ'ın, 4602202.E sayılı yazısı ile;

• “...sahada yapılan çalışmalar sonucu, bahse konu, Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi, 507 ada,1,2 ve 3 parseller üzerinde, Şirketimiz sorumluluğunda, OG hattı bulunmaktadır. Yazımız ekinde

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

Rapor No:2024/229

Tarihi: 16.12.2024

CBS görüntüsünde, yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. “ İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nin, ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü, taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda ” olup, söz konusu taşınmaz üzerinde, mevcut tesislerimiz korunarak, Turizm Tesis Alanı ve bu alana, Orman Alanı içerisinde ulaşım yolları oluşturulması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, şirketimiz tarafından sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün, 04.04.2024 tarih ve 5663461 sayılı yazısı ile;

•“....Söz konusu parseller üzerinde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılmasında, kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

•Ancak ulaşım yolları oluşturulması amacıyla, imar planı yapılmasına yönelik istenen görüş, İl Müdürlüğümüz yetki alanı dışında olması sebebiyle değerlendirilememiştir....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 9332871 sayılı yazısı ve eki, Teknik Rapor ile;

•“....Suçatı mahallesi, 570 ad a, 1,2 ve 3 numaralı parselde, Turizm Tesis Alanı ve yazı ekinde sunulan vaziyet planında gösterilen, orman alanı içerisinde ulaşım yolları oluşturulması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, mer’i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması, çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ile planlanan yatırıma başlamadan önce, 29.02.2007 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Bakanlığımızdan görüş alınması şartı ile, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Planlama Şube Müdürlüğü’nün, 02.05.2024 tarih ve 4571394 sayılı yazısı ve eki ile;

•“....Konu incelenmiştir. Buna göre, ekte memleket haritası gönderilen, Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi, 570 ada,1,2,3 no’lu parsellerin güney sınırında talep edilen ulaşım yolu için, Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından, sakınca bulunmamaktadır. Ancak, turizm tesis alanı yapılacak, 570 ada,1,2,3 no’lu parsellerin kuzeyinden Fırnız Deresi, 570 ada,3 no’lu parselin doğusundan kuru dere geçmektedir.570 ada,1,2,3 no’lu parsellerin ekteki, KML’de belirtilen (beyaz renkte çizilmiş) Fırnız Çayı’nın şev başından ve 570 ada,3 no’lu parselin doğu sınırında, taşkın kontrol amaçlı tedbir alınması, olası taşkınlara karşı, Kurumumuzun sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Ayrıca, yapılan tüm saha çalışmalarında; yer altı suyunun kirlenmesini önleyici tedbirlerin alınması, faaliyet konusu ile ilgili olarak, 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun ile Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili

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

Rapor No:2024/229

Tarihi: 16.12.2024

tebliğlere uyulması, ayrıca (varsa) çevrede bulunan kuyu ve kaynaklara zarar verilmemesi gerekmektedir.

• Netice olarak, yukarıda belirtilen tüm hususlara uyulması şartıyla; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesinde bahse konu alanda, turizm tesis alanı ve ulaşım yolu için, Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından bir sakıncası olmayacağı kanaatine varılmıştır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı’nın, 02.04.2024 tarih ve 1058454 sayılı yazısı ile;

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

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın, 410579 sayılı yazısı ile;

• “Türkiye Diri Fay Haritası (2013) Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası

<https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden, 1/250000 ölçeğinde görüntülenebilmekte; 1/25000 ölçek hassasiyetinde de sayısal ortamda “kmz” ve “ shp” uzantılı olarak, <https://www.mta.gov.tr/v3.0/bilgi-merkezi/turkiye-diri-fay-haritasi-sayisal> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir.

• 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. ” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün, 09.07.2024 tarih ve 5377690 sayılı yazısı ve eki ile;

•“....Suçatı mahallesi, 570 ada,1,2 ve 3 no’lu parsel sınırları içerisindeki taşınmaz, Müdürlüğümüz uzmanlarınca incelenmiş olup, 05.07.2024 tarihli, Müze Uzman Raporunda, söz konusu talebe yönelik 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 Kanun’un, 4. Maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir. ” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü’nün, 04.04.2024 tarih ve 13617 sayılı yazısı ile;

•“İlgi yazıda belirtilen sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu alanın 16" çapındaki, yüksek basınçlı, Afşin-Elbistan doğalgaz boru hattımıza, yaklaşık, 2000 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, bahse konu “Yapı Ruhsatı” verilmesinde kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 16.12.2024

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 10.05.2024 tarih ve 1523509 sayılı yazısı ile;

• “.... Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parseller ve ulaşım yolu oluşturulacak alan, karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 26.04.2024 tarih ve 96849 sayılı yazısı ile;

• “.....Söz konusu taşınmazlar ve dilekçeniz ekinde krokide belirtilen Orman arazisinde, Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili taşınmazlarda, turizm tesis alanı ve dilekçeniz ekinde krokide belirtilen orman arazisinde ulaşım yolları oluşturulması amacıyla, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 03.07.2024 tarih ve 12263043 sayılı yazısı ve eki (İnceleme Raporu ve ekleri) ile;

• “...Söz konusu parselin yazı ekinde gelen koordinatlı krokisini, Suçatı mahallesi, Orman Kadastro haritasına işlediğimizde, Orman Kanunu'na göre, Orman Sayılmayan alanda kaldığı tespit edilmiştir....kurumumuz mevzuatları açısından sakıncasının olmadığı görüş ve kanaati ile....” Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 14427138 sayılı yazısı ile;

• “...Ticaret alanı amaçlı, imar planı yapılması planlanan, toplam,1,0311 ha'lık, 570 ada,1,2 ve 3 no'lu parsellerin, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ayrıca orman arazisinden geçirilmesi istenen yolla ilgili alan, orman arazisi olmasından dolayı, kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır “....İzin tarihinden itibaren 2(iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda, planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.” Hükmüm 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, 03.04.2024 tarih ve 2406981 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'nin, 03.04.2024 tarih ve 104061 sayılı yazısı ile;

• “....1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 229

Tarihi: 16.12.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• “ NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Suçatı mahallesinin bulunduğu konumu, arazi yapısı gibi özellikleriyle turizm potansiyeli olan bir bölge olmasına rağmen bölgede bu potansiyeli destekleyecek ve karşılayacak turizm tesis alanları bulunmadığından; 570 ada, 1, 2 ve 3 no’lu parseller konumu ve arazi yapısı açısından turizm tesis alanı yapımına uygun alan olması ayrıca bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlanabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Suçatı mahallesi, 570 ada, 1, 2 ve 3 no’lu parseller içerisinde yaklaşık 9.897,48 m² alana sahip Turizm Tesis Alanı tanımlanmış olup 570 ada, 3 no’lu parsel güneyine 10 metre taşıt yolu tanımlanmıştır. Ayrıca AKEDAŞ Elektrik A.Ş. tarafından 04.04.2024 tarih ve 202873 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen OG Enerji Nakil Hattı plana işlenmiştir ve DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü tarafından 02.05.2024 tarih ve 4571394 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde ekteki kml’de belirtilen (beyaz renkli çizilmiş) Fırınz Çayı’nın şev başından ve 570 ada, 3 nolu parselin doğu sınırında taşkın kontrolü amaçlı tedbir alınması görüşüne istinaden Kentsel Risk Alanı plana işlenmiştir.

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

• NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:

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

Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Suçatı mahallesi 570 ada, 1, 2 ve 3 no’lu parselleri kapsar.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü tarafından 02.05.2024 tarih ve 4571394 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "Suçatı Mahallesi 570 ada 1,2,3 nolu parsellerin güney sınırında talep edilen ulaşım yolu için Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak; turizm tesis alanı yapılacak 570 ada 1,2,3 nolu parsellerin kuzeyinden Fırınz Deresi, 570 ada, 3 nolu parselin doğusundan kuru dere geçmektedir. 570 ada 1,2,3 nolu parselin ekteki kml’de belirtilen (beyaz renkli çizilmiş) Fırınz Çayı’nın şev başından ve 570 ada, 3 nolu parselin doğu sınırında taşkın kontrolü amaçlı tedbir alınması, olası taşkınlara karşı Kurumumuzun sorumlu tutulmaması gerekmektedir. Ayrıca, yapılan tüm saha çalışmalarında; yeraltı suyunun kirlenmesini önleyici tedbirlerin alınması, faaliyet konusu ile ilgili olarak 167 sayılı Yeraltı suları Hakkındaki Kanun ile Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve ilgili tebliğlere uyulması, ayrıca (varsa) çevrede bulunan kuyu ve kaynaklara zarar verilmemesi gerekmektedir." görüşüne uyulacaktır.

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/279

Tarihi: 16.12.2024

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) 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." Şeklinde.

1/100.000 çevre düzeni planı plan kararları ve uygulama hükümleri;

“7.7. ORMAN ALANLARI

7.7.1. Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlık/ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.7.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

7.7.3. Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsisi yapılan alanlar, Bakanlığın ve ilgili kurumların görüşlerinin ve ilgili izinlerin alınması kaydıyla, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

7.7.4. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müstemilatlar emsale dâhildir. Yapılaşma koşulu:

Emsal: 0,05

Hmax: 6,50m (2 kat)

Max. İnşaat alanı: 250m² dir.” Denilmektedir.

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

- Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi, 570 ada, 1,2 ve 3 sayılı parselleri kapsadığı,
- Nazım imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, turizm alanı ve taşıt yolu (10 m) tanımlandığı,
- Taşıt yolunun (10 m), 570 ada, 3 sayılı parsel sınırları içerisinde yer aldığı ve doğusunda bulunan “yol” olarak tanımlanan (19.07.2024 tarihli aplikasyon krokisinde yer alan) bölgeye bağlandığı,
- Turizm alanın, yaklaşık:9897 m² büyüklüğünde olduğu,
- AKEDAŞ'ın, 4602202.E sayılı görüş yazısında bahsi geçen “OG hattı”nın nazım imar planı teklifine işlendiği,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Planlama Şube Müdürlüğü'nün, 02.05.2024 tarih ve 4571394 sayılı görüş yazısı ve ekinde bahsi geçen “ 570 ada,1,2,3 no'lu

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

Rapor No:2024/229

Tarihi: 16.12.2024

parsellerin kuzeyinden Fırınz Deresi, 570 ada,3 no'lu parselin doğusundan kuru dere geçmektedir.570 ada,1,2,3 no'lu parsellerin ekteki, KML'de belirtilen (beyaz renkte çizilmiş) Fırınz Çayı'nın şev başından ve 570 ada,3 no'lu parselin doğu sınırında, taşkın kontrol amaçlı tedbir alınması...'hususlarına yönelik, Kentsel Risk Alanının plana işlendiği,

•Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

tarafından, 02.12.2024 tarihinde onaylanan "Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi, 570 ada,1,2,3 parsellerde yer alan, 1,03 Hektar Alan İçin Hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik-Joteknik Etüt Raporu" ile, ÖA-5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Suçatı mahallesi,570 ada, 1,2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin (Turizm alanı ve taşıt yolu tanımlanması), 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 Meclisi'ne havalesi hususunu arz ederim

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Suçatı Mahallesi 570 ada, 1,2 ve 3 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yusuf YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/280

Tarihi: 16.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 224517 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Gençlik Spor İl Müd.'nün 08.11.2024 tarih 68742 sayılı yazısı ve eki dosya.

TALEP

Kahramanmaraş Valiliği Gençlik Spor İl Müdürlüğü ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü'nün 26.09.2024 tarih 245542 sayılı yazısında Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 parselin Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'ne ait olduğu ifade edilmiş olup ancak dosyasında tapu kayıt örneği bulunmamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Yükseköğrenim Tesis Alanı ve imar yolu tanımlı olup taşınmaz üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir.

Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da Yükseköğrenim Tesis Alanı E:0,50 ve 10.00 m. genişliğinde imar yolu tanımlı olup, taşınmaz üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 parselde tanımlı olan yaklaşık 45.308 m² büyüklüğündeki Yükseköğrenim Alanının kaldırılarak tamamının Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı görülmektedir.

Dosyasında bulunan Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü'nün 26.09.2024 tarih 245542 sayılı yazısı eki 21.09.2023 tarih 2 nolu Yönetim Kurulu Kararında; "...Üniversitemiz Avşar Kampüsünde bulunan 0 ada 525 nolu 49.848.42 m² alanlı parselin sadece yurt yapımında kullanılmak üzere Kahramanmaraş Gençlik Spor ve İl Müdürlüğüne tahsis edilmesinin uygun olduğuna, gereği için Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın görevlendirilmesine oy birliği ile karar verildi." Denilmektedir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

1.1. Planlama Alanı İçinde Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi

Plan değişikliğine konu olan alan;0 ada 525 parsel, yerleşim alanında bulunmaktadır. Çevre koşullarına baktığımızda şehrin önemli odağı olan üniversite alanında yer almaktadır.

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Avşar mahallesi 0 ada 525 parselin mülkiyeti Sütçü İmam Üniversitesine aittir.

1.2. Amaç

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Avşar mahallesi, 0 ada, 525 parselin meri imar planında Yükseköğrenim Tesisleri Alanı olarak tanımlıdır. Öğrenci yurdu yapılabilmesi için Sosyal Tesis Alanı olarak plan değişikliği yapılacaktır.

1.3. Kapsam ve Gerekçe

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Avşar mahallesi, 0 ada, 525 parselde kayıtlı 49.848,42 m²lik taşınmazın öğrenci yurdu yapılmak üzere Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğünün 21.09.2023 tarihli 2023/34 sayılı kararı ile 2000 kişilik öğrenci yurdu projesi yapılması planlanmaktadır.

2.JEOLOJİK YAPI

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Y' and a 'B'.

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

Rapor No:2024/280

Tarihi: 16.12.2024

Mer'i İmar Planında yer alan imar esaslı jeolojik ve jeofizik etüt raporuna göre planlama alanı ÖA-5.1.5 olarak tanımlanmıştır. Mer'i İmar Planı plan notlarında ÖA-5.1.5 alanları için şu ifade yer almaktadır:"ÖA-5.1.5 olarak belirlenen alanlarda, bina önem katsayısı yüksek ve/veya daha düşük olan binalar; az katlı, yüksek katlı ancak az yoğunluklu olarak planlanmalıdır."

3.KURUM GÖRÜŞÜ

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı 26.09.2023 tarihli E-62991087-756.01-245542 sayılı yazısında;

"İlgili yazınızda İlimiz Onikişubat ilçesi, Avşar mahallesinde bulunan mülkiyeti Üniversitemize ait olan 0 ada 525 nolu 49.848,42 m2 lik alanlı parselin, Kredi Yurtlar Kurumu tarafından Modüler Çelik Yurt Yapımı için tahsis edilmesi talep edilmektedir. Söz konusu talebiniz ile ilgili Ünivertesimizin 21.09.2023 tarih ve 2 nolu Yönetim Kurulu Kararı ekte sunulmaktadır." Denilmektedir.

2 NOLU Yönetim Kurulu Kararı yazısında ise;

"Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının 20.09.2023 tarih ve 244753 sayılı "KYK Tahsis Talebi Hk. (525 Parsel)" konulu yazısı ve eki okunarak incelendi. Yapılan görüşmeler ve değerlendirmeler sonucunda; Kahramanmaraş Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün talebiyle 6 Şubat'ta meydana gelen depremlerde öğrenci yurtlarında oluşan hasarlardan dolayı ilimizde bulunan öğrencilerin barınma sorununu çözmek amacıyla Gençlik ve Spor Bakanlığınca yapılan yatırım programları ve fizibilite çalışmaları sonunda uygun görülen "Modüler Çelik Yurt Yapımı" için Üniversitemiz Avşar Kampüsünde bulunan 0 ada 525 nolu 49.848,42 m2 alanlı parselin, sadece yurt yapımında kullanılmak üzere Kahramanmaraş Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne tahsis edilmesinin uygun olduğuna, gereği için Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığının görevlendirilmesine oybirliği ile karar verildi." kararı verilmiştir.

4.MERİ İMAR PLANLARI**1.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Avşar mahallesi 0 ada 525 parsel. Yükseköğrenim Tesisleri Alanı olarak tanımlıdır.

5. ALAN KULLANIMI**FONKSİYON TÜRÜ****MERİ NAZIM İMAR PLANI****TEKLİF NAZIM İMAR PLANI****YÜKSEKÖĞRENİM TESİS****ALANI**

45.308m2

SOSYAL TESİS ALANI

-

45.308 m2

Yapılan plan değişikliğinde ortaya çıkan 45.308m2lik Yükseköğrenim Alanı, yurt yapılması için 45.308 m2lik alanın Sosyal Tesis Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde nüfus artışı olmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

6.1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTU

- 1) Plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.
- 2) Plan notlarında belirtilmeyen diğer hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 3) Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 4) İller bankası tarafından mart 2011 tarihli ilb-i/46.001.004 sayılı onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından önemli alan ö.a(5.1.5) olarak değerlendirilmiştir.

5) İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında ki maddelere uyulması zorunludur." Denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/280

Tarihi: 16.12.2024

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 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." Denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 parsele ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Avşar Mahallesi 525 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; /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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/281

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1,2,3 nolu parseller ve 935 ada 1,2,3 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 223952 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediyesinin 07.11.2024 tarihli ve 18666 sayılı yazısı.

TALEP

Pazarcık ilçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1,2,3 ve 935 ada 1,2,3, nolu parselleri kapsayan, mevcut kadastro ve yapılaşmalara göre yol akslarının tekrar düzenlenmesi hakkında 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1, 2, 3 ve 935 ada 1, 2, 3 nolu parseller şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Söz konusu alan meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 14.5 m yol, bağ bahçe nizamı konut alanı ve konut gelişme alanı tanımlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 14.50 m ve 10 m genişliklerinde yol, ayırık nizam 3 kat TAKS:0.30 ve KAKS:0.90 konut alanı, bağ bahçe nizam TAKS:0.10 ve KAKS:0.20 (sayısal planda TAKS:0.10 KAKS:1.20 tanımlı olup plan genelinde bağbahçe nizamı alanlar TAKS:0.10 ve KAKS:0.20 tanımlıdır. Bu alanda sehven bir hata yapıldığı düşünülmektedir.) konut alanı ve park alanı tanımlıdır.

Ayrıca alandan NATO boru hattı geçmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığının 15892 sayılı yazısında: "Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğümüzce plan değişiklikleri, ilgili talebe istinaden, kentsel mekânda hareketlilik yani ulaşım bağlamında incelenmiş ve bu kapsamda herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir. " denilmektedir.

JEOLJİK ETÜT DURUMU

18.01.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre planlama alanı Önemli Alan- 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirmiştir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ

Pazarcık ilçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1,2,3 ve 935 ada 1,2,3, nolu parsellerde yapılan plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

GA, YP, 9, B
1/3

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **281**

Tarihi: 18.12.2024

-Söz konusu parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu ve uygulama görmemiş ham parseller olduğu görülmektedir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçeli uygulama imar planları arasında uyumsuzluk olduğu anlaşılmaktadır.

- Plan değişikliği raporunda plan gerekçesi: "Mevcut imar planında Yukarı Pazarcık mahallesi 933 ada 1, 2, 3 ve 935 ada 3 nolu parsellerden geçen 14.50 metre yol aksında mevcut kadastro ve yapılaşmalara göre yol aksı tekrar düzenlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir." olarak belirtilmiştir.

- Plan değişikliği raporunda plan gerekçesi olarak "Mevcut imar planında Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1, 2, 3 ve 935 ada 3 nolu parsellerden geçen 14.50 metre yol aksında mevcut kadastro ve yapılaşmalara göre yol aksı tekrar düzenlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir." denilmektedir.

- Uyduda yapılan incelemede 14,5 m'lik yolun mevcut yapıların üzerinden geçtiği anlaşılmaktadır. Plan değişikliği ile doğuda 14,5 m taşıt yolunun aksının değiştirilerek daha güneyden aynı aksa bağlanmıştır.

- Yeni oluşturulan 14.5 m yol aksının kuzeyinde 2.212,524 m² park alanı tanımlanmıştır.

- Plan raporunda yer alan taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında doğuda bulunan 10 m'lik yaya yolunun 14,5 m taşıt yolu olarak düzenlendiği, yapı üzerinden geçen 14,5 m yolun bir kısmının park olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca kuzeyde bulunan 10 m'lik yolun aksında düzenleme yapıldığı ve diğer yol akslarında genel olarak düzeleme yapıldığı görülmektedir.

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde (7/d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. denilmektedir. 1/5000 ölçekli imar plan teklifinde yeni tanımlanan park alanı ve plan değişiklik sınırı arasında başka bir fonksiyon tanımı yapılmadığı fakat 1/1000 ölçekli taslak planda park alanının batısında hem 10 m lik bir yaya yolu, hem de konut alanı tanımlandığı görülmektedir.

- 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.

(6) b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Yukarı Pazarcık Mahallesi 933 ada 1,2,3 ve 935 ada 1,2,3, nolu parsellerden geçen 14.50 metre yol ve 10 metrelik yol akslarında mevcut kadastro ve yapılaşmalara göre yol akslarının tekrar düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 10. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

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

Rapor No:2024/281

Tarihi: 18.12.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahllesi 933 ada 1,2,3 nolu parseller ve 935 ada 1,2,3 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

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

Rapor No:2024/ 282

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi, 8863 Ada 3- 4 nolu Parseller, 8864 Ada 6-9 nolu Parseller, 8865 Ada 7 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 209687 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.07.2024 tarih 40043 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 8863 ada 3 ve 4 parseller, 8864 ada 6 ve 9 parseller, 8865 ada 7 parsel arasına ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 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 8863 ada 3 ve 4 parseller, 8864 ada 6 ve 9 parseller, 8865 ada 7 parsel arası kamuya terkli alan niteliğindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi; Hayrullah Mahallesi 8863 ada 3 ve 4 parseller, 8864 ada 6 ve 9 parseller, 8865 ada 7 parsel arasındaki plan değişikliğine konu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 12.00 m0 genişliğinde taşıt yolu olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC:

İlgi dilekçe eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası incelenmiş olup, Ağcalı Deresi Kolu Stratejik Merkez tanımlı 8863 ada 1,2,3 ve 5 parseller içerisinden kıvrılarak geçtiği ve söz konusu taşınmazlarda yapılaşma alanını kısıtlamakta olduğu gerekçesi ile zeminde bulunan Ağcalı Deresi dere yatağının 8863 ada ile 8864 ada arası ile 8865 ada batısında bulunan 12.00 m. genişliğinde ki taşıt yolunun ortasına taşınmış olduğu görülmektedir.

Plan değişikliğine ilişkin olarak alınmış olan kurum görüşlerinde;

D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü'nün 4489544 sayılı yazısında; "... Ağcalı Deresinin (X:314198 Y:4159370 ED 50 6 derece) koordinatlarından itibaren Oklu Dere'ye kadar ıslah edilmeyen bölümünün ıslahı ve mansap şartının sağlanabilmesi için ilgili Belediye başkanlığı tarafından Ağcalı Deresinin Kurumumuza ihtilafsız olarak teslim edilmesi durumunda deresinin ıslahı yapılabilecektir."

Yine D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2024 tarih 4664968 sayılı yazısında; "Konu incelenmiştir. Buna göre Kahramanmaraş Onikişubat Hayrullah Mahallesi 8863 ada 3 nolu parsel ile 8864 6 nolu parsel arasında bulunan boşluk ve mansaba doğru devamında 8863 ada 4 nolu parsel ile 8864 ada 9 nolu ve 8865 ada 7 nolu parseller arasındaki boşluktan Oklu Dereye kadar, derenin üzeri kapatılmadan açık kanal olarak ıslah edilmesi şartıyla, imar planı hazırlanmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır."

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ 282

Tarihi: 18.12.2024

KASKİ Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 20.08.2024 tarih 107649 sayılı yazısında; "Bahse konu dere yatağı, kurumumuzun yetki, görev ve sorumlulukları kapsamında bulunmamaktadır."

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.08.2024 tarih 203944 sayılı yazısında; "Hayrullah Mah. 8863 ada 3 parsel ile 8864 ada 6 nolu parsel arasında bulunan boşluk ve mansaba doğru devamında 8863 ada 4 nolu parsel ile 8864 ada 9 nolu ve 8865 ada 7 nolu parseller arasındaki boşluktan Oklu Dereye kadar - 4491 ada 45 ve 46 parsellerin arasında bulunan dere ıslah kesiti olarak belirlenen 4 metrenin ıslahı talep edilen kısım içinde uygulanması şartıyla- imar planı hazırlanmasında tarafımızca sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Ağcalı Deresi, planlama alanının hemen kuzeyindeki 35 metrelik yola kadar ıslah edilmiş ve açık kanal olarak yapılmıştır. Ancak bu noktadan sonra dere ıslahı yapılmamış, dere doğal akışında 8863 ada 1, 2, 3 ve 5 nolu parseller içinden geçerek güneydeki Oklu Deresine kadar devam etmektedir. Bu durumda ise söz konusu parsellerde herhangi bir tesis yapılması mümkün olmamaktadır. Ağcalı Deresinin terkli alandan güneye doğru ıslah edilerek güneydeki Oklu Dereye kadar devam ettirilmesi amacı ile imar planı değişikliği talebi söz konusudur.

PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; Ağcalı Deresinin ıslahı amacı ile 12 metrelik yolun ortasından güneye doğru kanal tanımlaması yapılmıştır. Bu durumda hem derenin ıslahı tamamlanmış olacak hem de ilgili parsellerde tesis yapılabilmesinin önü açılacaktır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

YASAL ÇERÇEVE

Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara 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.

[Handwritten signatures and marks]

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

Rapor No:2024/282

Tarihi: 18.12.2024

(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.' denilmektedir.

İlgi yazı Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 8863 ada 3 ve 4 parseller, 8864 ada 6 ve 9 parseller, 8865 ada 7 parsel arasına 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 Hayrullah Mahallesi, 8863 Ada 3- 4 nolu Parseller, 8864 Ada 6-9 nolu Parseller, 8865 Ada 7 nolu Parsele 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:2024/283

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Budaklı Mahallesi, 149 ada 3 ve 5 pasrellere ilişkin 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 224476 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.12.2024 tarihli ve E.212816 sayılı Plan Yapım Oluru,

TALEP

İlgi, 09.12.2024 tarihli ve E.212816 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden; Dulkadiroğlu İlçesi Yedikuyular Kayak Merkezi Budaklı Mahallesi 149 ada 3 ve 5 parsel sayılı taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Turizm Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Otel Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin, 5216 sayılı Kanunun 7(c) maddesine göre işlem yapılmak üzere plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Dosyasında yapılan incelemelerde; Dulkadiroğlu İlçesi Budaklı Mahallesi 3446.68m2 yüzölçümlü 149 ada 3 nolu parselin ve 44929.70m2 yüzölçümlü 149 ada 5 nolu parselin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Budaklı Mahallesi 149 ada 3 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Kış Sporları ve Kayak Tesisi Alanı olarak, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E:1.00 Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında Kış Sporları ve Kayak Tesisi Alanı olarak tanımlanmıştır.

JEOLOJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.04.2018 tarihinde onaylanan, Yedikuyular Kayak Merkezi 2. Etap İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda plan değişikliğine konu Budaklı Mahallesi 149 ada 3 ve 5 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alan, Uygun Alanlar-1 (UA-1) olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Dulkadiroğlu İlçesi, Yedikuyular Kayak Merkezi olarak kullanılan Budaklı Mahallesi 149 ada 3 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar, 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Kış Sporları ve Kayak Tesisleri Alanı olarak tanımlı iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Turizm Alanı olarak; 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E:1.00 Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında Kış Sporları ve Kayak Tesisi Alanı olarak tanımlı iken 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile TAKS:0.40 E:1.20 Yençok:15.00 metre yapılaşma koşullarında Otel Alanı olarak tanımlanmıştır.

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

Rapor No:2024/283

Tarihi: 18.12.2024

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; 149 ada 3 parselin tüm cephelerinden 5 metre; 149 ada 5 parselin 30 metrelik yola bakan batı cephesinden 10 metre, 12 metrelik yola bakan güney cephesinden 10 metre diğer cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin 09.12.2024 tarihli ve E.212816 sayılı Plan Yapım Olur'u alınmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Plan Notları ;

1. "Plan değişikliği onama sınırı, Dulkadiroğlu İlçesi, Budaklı Mahallesi 149 ada 3 ve 5 parsellerde tanımlanan Turizm Alanlarını kapsamaktadır.

2. Uygulama aşamasında gerekli kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınacaktır.

3. Uygulama başlamadan önce, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği 6. Maddenin 1. Ve 3. Fıkrası kapsamında gerekli ÇED başvurularının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yapılması gerekmektedir.

4. Planlama alanı içerisinde hazırlanan, Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.04.2018 tarihlerinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarının Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen maddelere uyulması zorunludur.

5. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

6. Turizm Alanlarında: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel, hostel, bungalov vb ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı tesisler yapılabilir." maddelerinden oluşmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 4(1-vv)'de; "Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları," ifade eder denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(1)'de; "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.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6'da; "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır.

Buna göre planlama kademeleri, üst kademedен 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." denilmektedir.

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

Rapor No:2024/ 283

Tarihi: 18.12.2024

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nu Madde 7(c)'de; "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." denilmektedir.

İlgi 09.12.2024 tarihli ve E.212816 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(c) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Budaklı Mahallesi, 149 ada 3 ve 5 pasrellere ilişkin 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama 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

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

Rapor No:2024/284

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 225938 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarihli ve E-45693596 - 81721- 2024120415441510040 sayılı yazısı
b) 12.12.2024 tarihli ve E-59117952-115.01.02-224503 sayılı Plan Yapım Olur'u

TALEP

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün ilgi(a) yazısında; İlimizde yaşanan deprem felaketi sonrası Dulkadiroğlu İlçesinde mahalle bazlı nüfus dağılımında değişiklikler meydana geldiğinden, Emniyet Asayiş hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde vatandaşlarımıza sunulabilmesi için Dulkadiroğlu ilçemizde yeni polis merkezi açılması planlandığı, Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesinde bulunan 599 ada 7 parsel sayılı taşınmazın bu proje için uygun olduğu belirtilmekte olup, söz konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)" olarak tanımlanması talep edilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısına istinaden ilgi(b) Plan Yapım Olur'u alınarak; Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parselin Kamu Hizmet Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 7851.27m2 yüzölçümlü 599 ada 7 parsel sayılı taşınmazın Maliye Hazinesine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsel sayılı taşınmaz; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi- Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmış olup; 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E:0.50 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

JEOLojİK DURUM

Kahramanmaraş-Karacasu İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemler Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. 06.02.2023 depremlerinden sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan mikrobölgeleme etüt raporu bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısına istinaden ilgi(b) Plan Yapım Olur'u alınarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile, Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsel Kamu Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarihli E-45693596 -81720- 2024120415444323726 sayılı yazısı ile Milli Emlak Müdürlüğü'nden plan değişikliğine konu Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsel sayılı taşınmazın tahsisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Ancak söz konusu parselin İl Emniyet Müdürlüğü'ne tahsis edildiğine dair herhangi bir yazı veya Milli Emlak Müdürlüğü'nün plan değişikliğine ilişkin görüşü tarafımıza iletilmemiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'de; "(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/ 284

Tarihi: 18.12.2024

(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 değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.” denilmektedir.

İlgi (a) yazıya istinaden ilgi(b) Plan Yapım Olur'u alınarak hazırlanan, Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 599 ada 7 parsel ile 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 ERSAHAN
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:2024/285

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi muhtelif alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 225932 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 16.12.2024 tarihli ve 112546 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı,
b) 05.12.2024 tarihli ve E-45693596 -81721-2024120415433872702 sayılı İl Emniyet Müdürlüğü'nün yazısı,

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parsel, Pınarbaşı Mahallesi 6692 ada 4 parselin batısı, Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel, Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parsel ve Mağralı Mahallesi 1512 ada 162 parselin güneyine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde;

• Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 19020.06m² yüzölçümlü 1238 ada 27 parsel, 7205.24m² yüzölçümlü Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel ve 2950.58m² yüzölçümlü 9715 ada 2 parselin Maliye Hazinesine ait olduğu anlaşılmıştır.

• Pınarbaşı Mahallesi 6692 ada 4 parselin batısının ve Mağralı Mahallesi 1512 ada 162 parselin güneyinin kamuya terkli alanlar olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

• Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parsel sayılı taşınmaz; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı, Yol Alanı ve Piknik ve Rekreasyon Alanı olarak tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E:1.60 Max.Kat:10 yapılaşma koşullarında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, E:0.60 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı, E:0.05 Max.Kat:2 yapılaşma koşullarında Piknik ve Rekreasyon Alanı, 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

• Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6692 ada 4 parsel sayılı taşınmazın batısındaki kamuya terkli alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlanmıştır.

• Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel sayılı taşınmaz; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Park Alanı, Çocuk Bahçesi, Dere-Kanal, Trafo Alanı, Yol Alanı olarak tanımlanmıştır.

• Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parsel sayılı taşınmaz; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E:1.20 Max.Kat:4 yapılaşma koşullarında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

• Onikişubat İlçesi Mağralı Mahallesi 1512 ada 162 parsel sayılı taşınmazın güneyi; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Oyun Alanı ve Trafo Alanı olarak tanımlanmıştır.

JEOLOJİK DURUM

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

Rapor No:2024/ 285

Tarihi: 18.12.2024

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez (Onikişubat-Dulkadiroğlu) İlçesi sınırları içerisinde 7853.55ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Pınarbaşı Mahallesi 6692 ada 4 parselin batısı, Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel, Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parsel ve Mağralı Mahallesi 1512 ada 162 parselin güneyinin bulunduğu alan, Önemli Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parselin bulunduğu alan ise 31.10.2024 tarihli Mikro Bölgeleme Etüt Raporuna göre Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA - 2.1): Heyelan Riskli

Bölgeler: "Bu alanlarda var olan ve 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremlerinin tetiklediği yerleşime uygunluk haritalarında sınırları çizili aktif, muhtemel heyelanların olduğu, bir çok bindirmenin olduğu, ondüleli yapıların olduğu, arazi gözlemleri sırasında bir çok akmanın/kaymanın ve yapılarda meydana gelen deformasyonların görüldüğü, yüksek eğime sahip alanlardır. Bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemelidir." şeklinde tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde;

• ☐ Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parselde tanımlı 4201.419m² Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının, 6504.007m² Yönetim Merkezi- Belediye Hizmet Alanının, 1238 ada 27 parselin çevresindeki 1238 ada 9, 16 ve 38 nolu parsellerden geçen 7 metrelik yaya yolunun kaldırılarak 12939.985m² Park Alanı tanımlandığı,

• ☐ Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6692 ada 4 parselin batısında tanımlı 3914.751m² Park Alanının kaldırılarak 3914.751m² Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı,

• ☐ Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahalleri 3066 ada 2 parselde tanımlı 3125.950m² Park Alanı ve 4565.793m² Çocuk Bahçesinin kaldırılarak, 2894.067m² Kamu Hizmet Alanı, 3633.199m² Sosyal Tesis Alanı, 572.948m² Park Alanı tanımlandığı, parselin kuzeyinden geçen 7 metrelik yaya yolunun kaldırılarak 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı, 3066 ada 2 parsel ile 2866 ada 2 parsel arasındaki yolun 10 metre tanımlanması ile 2866 ada 2 parselde tanımlı Park Alanının 193.351 m² azaldığı,

• ☐ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parselde tanımlı 2951.252m² Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının kaldırılarak 2951.252m² Kamu Hizmet Alanı tanımlandığı,

• ☐ Onikişubat İlçesi Mağralı Mahallesi 1512 ada 162 parselin güneyinde tanımlı 1477.457m² Oyun Alanının kaldırılarak 674.124m² Kamu Hizmet Alanı, 803.333m² Ticaret Alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Alan Dağılımı Tablosu

Fonksiyon	Mevcut (m ²)	Teklif (m ²)	Fark (m ²)
Yönetim Merkezi-BHA-KHA	6504.007	6519.443	+15.436
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	7152.671	7547.950	+395.279
Açık ve Yeşil Alanlar	12890.6	13512.933	+622.333
Ticaret	0	803.333	+803.333

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin alan dağılımları incelendiğinde; Yönetim Merkezi -BHA- Kamu Hizmet Alanlarının 15.436m², Sosyal ve Kültürel

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

Rapor No:2024/285

Tarihi: 18.12.2024

Tesis Alanlarının 395.279m2, Açık ve Yeşil Alanların 622.333m2, Ticaret Alanlarının 803.333 m2 arttığı anlaşılmıştır.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı, Pınarbaşı, Üngüt, Haydarbey ve Mağralı mahalleleri, M37-c-12-c, M37-c-18-a, M37-c-18-b ve M37-c-19-c paftaları içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4160500- 4164000, Y:573500-581500 koordinatları arasında bulunan 1238 ada, 9, 16, 27, 38 no'lu parseller, 3066 ada, 2 no'lu parsel, 9715 ada, 2 no'lu parsel ve Kamuya Terkli Park alanları içerisinde. Onikişubat ilçesi, Üngüt mahallesi, 9715 ada, 2 parsel içerisinde Polis Merkezi yapılabilmesi, 3066 ada, 2 parselde Defterdarlık yapılabilmesi, Karamanlı mahallesi, 1238 ada, 9, 16, 27 ve 38 nolu parsellerin Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1) Heyelan Riskli Bölgeler içerisinde kalmasından dolayı buradaki yapılması planlanan yapıların Yerleşim yapılabilecek başka bir alanda yapılabilmesi ve Mağralıda bulunan Kamuya Terkli park alanı içerisindeki yapılaşmayla imar planının uyumlu hale getirilebilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1238 ada, 9, 16, 27, 38 no'lu parseller içerisinde Park ve Yeşil alan oluşturulmuştur, Pınarbaşı Mahallesi, 3066 ada 2 parsel içerisinde Kamu Hizmet Alanı ve Sosyal Tesis alanı oluşturulmuş olup, alanın kuzey ve doğusundaki 7 metrelik yaya yolu 10 metre olarak düzenlenmiştir, Üngüt Mahallesi, 9715 ada, 2 parsel içerisinde Kamu Hizmet Alanı oluşturulmuştur, Haydarbey Mahallesi içinde bulunan kamuya terkli alan içerisinde Sosyal Tesis alanı oluşturulmuştur, Mağralı Mahallesi içinde bulunan kamuya terkli alan içerisinde Kamu Hizmet alanı ve Ticaret alanı oluşturulmuştur.

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." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.12.2024 tarihli ve E.11216532 sayılı yazısında; "Bu kapsamda Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1237 ada 27 parsel numaralı taşınmazda imar plan tadilatı yapılması istenilmekte olup; söz konusu parselin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 31.10.2024 tarihli Mikro Bölgeleme Etüt Raporuna istinaden U.O.A.2.1'de (Uygun Olmayan Alan) kalmakta olan ve 1/1000 ölçekli imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanan kısmının Park Alanı olarak plan tadilatında yapılmasında,

1/1000 ölçekli imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı olan Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parsel numaralı taşınmazın imar durumunun Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak değiştirilmesi ve 1/1000 ölçekli imar planında Park, Yol ve Çocuk Bahçesi olarak tanımlı Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel numaralı taşınmazın imar durumunun "Resmi Kurum Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak değiştirilmesinde halinde, ekte sunulan teknik rapor doğrultusunda sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.12.2024 tarihli ve E.11216532 sayılı yazı eki İnceleme Raporunun Değerlendirme ve Sonuç bölümünde; "İlgi sayılı yazı ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1237 ada 27 parsel numaralı taşınmazlarda yapılması istenilen imar plan tadilatının incelenmesi istenilmekte olup; söz konusu plan tadilatında 1/1000 ölçekli imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı olan Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9715 ada 2 parsel numaralı taşınmazın imar durumunun Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı) olarak değiştirilmesi,

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

Rapor No:2024/285

Tarihi: 18.12.2024

1/1000 ölçekli imar planında Park olarak tanımlı Pınarbaşı Mahallesi 3069 ada 1 parsel numaralı taşınmazın imar durumunun Resmi Kurum Alanı (Defterdarlık Hizmet Alanı) olarak değiştirilmesi,

1/1000 ölçekli imar planında Park olarak tanımlı Pınarbaşı Mahallesi 3066 ada 2 parsel numaralı taşınmazın kısmen imar durumunun Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak değiştirilmesinde ve bu alana eş değer yer olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 31.10.2024 tarihli Mikro Bölgeleme Etüt Raporuna istinaden U.O.A.2.1'de (Uygun Olmayan Alan) kalmakta olan Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1237 ada 27 parsel numaralı taşınmazın, 1/1000 ölçekli imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı kısımların kullanılmasında teknik olarak sakınca bulunmamakta olup, Milli Emlak mevzuatınca ayrıca incelenmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün İnceleme Raporunda da belirtildiği üzere söz konusu plan değişikliğine ilişkin Milli Emlak Müdürlüğünden de görüş alınması gerekmektedir.

Ancak plan değişikliğine ilişkin Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınmış herhangi bir görüş dosyasında bulunmamaktadır.

İnceleme raporunda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 31.10.2024 tarihli Mikro Bölgeleme Etüt Raporuna istinaden U.O.A.2.1'de (Uygun Olmayan Alan) kalmakta olan Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parsel numaralı taşınmazın Park Alanı olarak tanımlanmasında teknik açıdan sakınca bulunmadığı belirtilmektedir. Ancak plan değişikliği paftasında Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 parselin mikrobölgeleme etüt raporuna istinaden yapı yasaklı alan olarak tanımlanmadığı anlaşılmıştır. İnceleme raporunda plan değişikliğine konu Karamanlı Mahallesi 1238 ada 27 nolu parselin sehven 1237 ada 27 parsel olarak ifade edildiği görülmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarihli ve E-45693596 - 81721-2024120415433872702 sayılı ilgi (b) yazısında özetle; "İlimizde yaşanan deprem felaketi sonrası Emniyet Asayiş hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde vatandaşlarımıza sunulabilmesi için Onikişubat ilçemizde yeni polis merkezi açılması planlandığı, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesinde bulunan 9715 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bu proje için uygun olduğu, hali hazırda bahse konu bu taşınmazın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı olduğu, imar plan tadilatı ile söz konusu taşınmazın "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı)" olarak tanımlanması talep edilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 05.12.2024 tarihli E-45693596 -81720-2024120415444323726 sayılı yazısı ile Milli Emlak Müdürlüğü'nden plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesinde bulunan 9715 ada 2 parsel sayılı taşınmazın tahsisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Ancak söz konusu parselin İl Emniyet Müdürlüğü'ne tahsis edildiğine dair herhangi bir yazı veya Milli Emlak Müdürlüğü'nün plan değişikliğine ilişkin görüşü dosyasında bulunmamaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'de; "(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/ 285

Tarihi: 18.12.2024

(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 değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) 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 eki Onikişubat İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi muhtelif alanlara 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 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/ **286**

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi, 4365 ada 4, 6, 7 nolu parseller ve 4366 ada 2,3 nolu 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 224816 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 28.11.2024 tarihli ve E.110911 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı,
b) 05.12.2024 tarihli ve E.223864 sayılı yazımız
c) 10.12.2024 tarihli ve E.224544 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısı

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi 4365 ada 4, 6 ve 7 nolu parseller ile 4366 ada 2 ve 3 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 14288.84m² yüzölçümlü 4365 ada 4 parsel, 706.47m² yüzölçümlü 4365 ada 6 parsel, 10155.36m² yüzölçümlü 4365 ada 7 parsel, 12611.33m² yüzölçümlü 4366 ada 2 parsel 24164.23m² yüzölçümlü 4366 ada 3 parselin Maliye Hazinesine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4365 ada 4, 6 ve 7 nolu parseller ile 4366 ada 2 ve 3 nolu parseller; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi- Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmış olup; 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında 4365 ada 4 nolu parsel E:0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı (Vilayet Konağı), 4365 ada 6 ve 7 nolu parseller E:1.60 Max.Kat=6 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı (Kaymakamlık Hizmet Binası), 4366 ada 2 ve 3 nolu parseller E:1.00 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı (Adliye Sarayı ve Kompleksi) olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parseller arasından 20 metrelik taşıt yolu geçmektedir.

JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez (Onikişubat-Dulkadiroğlu) İlçesi sınırları içerisinde 7853.55ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4365 ada 4, 6 ve 7 nolu parseller ile 4366 ada 2 ve 3 nolu parsellerin bulunduğu alan, Önemli Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde;

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4365 ada 4, 6 ve 7 nolu parseller ile 4366 ada 2 ve 3 nolu parseller ve bu parseller arasından geçen 4383.22 m² 20 metrelik taşıt yolu kaldırılarak 66543.43m² Kamu Hizmet Alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar

Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Üngüt mahallesi, 4365 ada, 4, 6, 7 no'lu ve 4366 ada, 2, 3 no'lu parsellerin arasından geçen 20 metre olan yolu kaldırılarak yeni planlama sınırları içerisine 66.543,43 m² Kamu Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

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

Rapor No:2024/286

Tarihi: 18.12.2024

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İçişleri Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı’nın 30.10.2024 tarihli ve E.33439 sayılı yazısında; “Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4365 ada 4 parselde kayıtlı 14288.84 m2 yüzölçümlü Vali Konutunun bulunduğu taşınmaz ile 4365 ada 6 parselde kayıtlı 706,47m2 yüzölçümlü taşınmazın “Ek Adalet Hizmet Binası yapılmak üzere” Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı adına tahsis edilmesi talep edildiği, Valilik uygun görüşüne istinaden söz konusu taşınmazların “Ek Adalet Hizmet Binası yapılmak üzere” Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına tahsis edilmesinin uygun bulunduğu ifade edilmektedir.

Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı’nın 11.11.2024 tarihli ve E.1036/8249 sayılı yazısında; “Kahramanmaraş Adliyesinin bulunduğu Üngüt Mahallesi 4366 ada 3 parsel, Bakanlığımıza tahsisli 4366 ada 2 parsel, 4365 ada 4, 6 ve 7 numaralı parselleri ve söz konusu parseller arasında kalan 20m’lik yolu kapsayacak şekilde “Kamu Hizmet Alanı” kullanım kararında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, “E:2.00 Yençok:10 kat” yapılaşma koşulunda yazımız ekinde sunulan öneri plan değişikliği doğrultusunda imar adası olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yaptırılması için ilgili belediyesine başvurulması, onaylı imar planı doğrultusunda imar uygulamasının (tevhid vb)işlemlerin yaptırılması, akabinde yeni oluşacak ada parseli göre tahsis belgesinin yenilenmesi, 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, imar çapı, aplikasyon krokisi ve yol kotu tutanağının güncel tarihli olarak sayısal (.ncz) ve kağıt ortamında ilgili kurum /kuruluşlardan temin edilerek Başkanlığımıza gönderilmesi, yapılacak iş ve işlemler aşamasından Başkanlığımıza bilgi verilmesi hususunda,” denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği ile 4365 ada 4, 6 ve 7 nolu parseller ile 4366 ada 2 ve 3 nolu parseller arasından geçen 20 metrelik yolun kaldırılmasına ilişkin ilgi (b) yazımız ile Ulaşım Hizmetleri Dairesi Başkanlığı’na görüş sorulmuştur.

İlgi (c), 10.12.2024 tarihli ve E.224544 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın yazısında; “Bahsi geçen yol Onikişubat İlçesi’nin önemli orta aksı olan Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bulvarı ile ilçenin kuzey kısmında bulunan ve Kuzey Çevre Yolu’yla da bağlantısı olan Garbi Sokak arasındaki kuzey-güney ekseninde bağlantıyı sağlayan bir yol konumunda olduğundan bu yolun kapatılması ilçenin kuzey kısmıyla orta aksı arasındaki bağlantıyı zayıflatacağından ve yolun doğu ve batısında bulunan kavşakların yoğunluğunu artıracığı öngörüldüğünden Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ulaşım sirkülasyonu açısından uygun görülmemiştir.” denilmektedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünde de belirtildiği üzere bahse konu 20 metrelik yol, devamlılığı olan bir yol olduğundan ve plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde devam eden 20 metrelik yolun 12 metrelik yola bağlanmak zorunda kalacağından ulaşım kademelenmesini bozacağı düşünülmektedir.

Ayrıca söz konusu plan değişikliğine ilişkin Kaski, Akedaş, Armadaş gibi altyapı kuruluşlarından görüş alınmadığı anlaşılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’de; “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak 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:2024/286

Tarihi: 18.12.2024

(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.

(6) İmar planında gösterilen yoların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

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 eki Onikişubat İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi, 4365 ada 4, 6, 7 nolu parseller ve 4366 ada 2,3 nolu 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 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/ 287

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi plan notları hk. alınan meclis kararına yapılan itiraza yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223853 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 28.11.2024 tarih ve 94208 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; 18.08.2024 tarih 2024/08-09-9.13 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile tadilen onanan plan notu maddesinin “*Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda Rezidans yapılabilir.*” Olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/191 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.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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 Notlarına, **18.08.2024 tarih 2024/08- 09-9.13 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile,**

☐ “*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 maddesi eklenmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/191 sayılı kararı;

☐ “*Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen ve ekte yer alan itiraz dilekçesi incelenmiş olup;*

Merkezi İş 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.” Maddesinin “*Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda Rezidans yapılabilir.*” Şeklinde düzenlenmesi Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

☐ Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: “*Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Plan notlarına itiraz konusunu İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum, Kabul edenler etmeyenler Oy birliği ile kabul edildi*” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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)**

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **287**

Tarihi: 18.12.2024

☐ (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 "kısımının,

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.

12.06.2024 tarih 195172 sayılı İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yazısında;

"**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 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 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." Şeklinde görüşü bulunmaktadır.

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

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

Rapor No:2024/287

Tarihi: 18.12.2024

□ 18.09.2024 tarih 30804 sayılı dilekçe ile plan askı süreci içerisinde plan değişikliğine yapılan itirazın, ilçe belediyesinde değerlendirilip, Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/191 sayılı kararı ile uygun görülerek, Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında bulunan, 18.08.2024 tarih 2024/08-09-9.13 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile tadilen onanan "**Merkezi İş 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.**" plan notu iptal edilmiş, yerine "**Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda Rezidans yapılabilir.**" Maddesinin eklendiği,

□ Söz konusu maddenin eklenmesi dahilinde; "rezidans" ile gelecek olan nüfusa hitap edecek donatı ihtiyacı oluşacağı, tespit edilmiştir.

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, 06.11.2024 tarih ve 2024/191 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik 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.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi plan notları hk. alınan meclis kararına yapılan itiraza yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KATILAMADI
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:2024/288

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi belediye hizmet alanı yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 224841 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 09.12.2024 tarihli ve E-59117952-115.01.02-224149 sayılı plan yapım oluru
b) 06.12.2024 tarihli 72020 sayılı KMBB Enerji Sanayi ve Ticaret Aş. dilekçesi

TALEP

09.12.2024 tarihli ve E. 224149 sayılı plan yapım oluru ile; Onikişubat İlçesi Şehir Abdullah Çavuş Mah. 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan, Park Alanı tanımının kaldırılarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 5373 sayılı kanunun 73. Maddesi ve 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere plan çalışması hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ:

Onikişubat İlçesi Şehir Abdullah Çavuş Mahallesi, 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan alan Kamuya Terkli Alandır.

MERİ PLANDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Şehir Abdullah Çavuş Mah. 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan alan;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park Alanı
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park Alanı olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi Şehir Abdullah Çavuş Mah. 6092 ada 1 parsel;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Park Alanı
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Trafo Alanı (TR) olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Yapılan teknik inceleme neticesinde;

• İlimiz Onikişubat İlçesi, Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi, İsmet Karaokur Bulvarı üzerinde, 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan, meri imar planlarında Park Alanı olarak tanımlı alanın güney doğu köşesinde, 6092 ada 1 parselin (trafo alanı) batısında Belediye Hizmet Alanı (BHA) yapılması planlandığı,

• 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlandığı,

• 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı olarak,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise BHA (Büyükşehir Belediyesi) olarak tanımlanmış

olduğu,

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

Rapor No:2024/288

Tarihi: 18.12.2024

- İlgi (b) 06.12.2024 tarih 72020 sayılı KMBB Enerji Sanayi ve Ticaret Aş. Dilekçesinde bu alanın Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak değiştirilmesi talep edildiği,
- Söz konusu çalışmaya yönelik 09.12.2024 tarihli ve E. 224149 sayılı plan yapım oluru alındığı,
- Hazırlanan imar plan değişikliğinde yaklaşık 60 m2 park alanının kaldırılarak yerine BHA tanımlanmış olduğu,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, söz konusu bu Park Alanının içinde 6092 ada 1 parselde tanımlı Trafo Alanı bulunduğu,
- Bu trafo alanının, imar plan değişikliği ile tanımlanan BHA alanının hemen bitişiğinde yer aldığı,
- Kaldırılan Park Alanına eşdeğer başka bir Park Alanı gösterilmediği,
- Tanımlanan Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun güneyde 40 metrelik taşıt yoluna, doğuda ise 5 metrelik yaya yoluna cepheli olacağı tespit edilmiştir.

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.

(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.

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." denilmektedir.

09.12.2024 tarihli ve E. 224149 sayılı plan yapım oluru ve Onikişubat İlçesi Şehir Abdullah Çavuş Mah. 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan Park Alanının bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin (BHA tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5373 sayılı kanunun 73. Maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **288**

Tarihi: 18.12.2024

Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi belediye hizmet alanı yapılmasına 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/ 289

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parseller, Ferhuş Mahallesi 1400 ada 5 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 226162 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Kahramanmaraş Valiliği, İdari Hizmetler Şube Müdürlüğü'nün 12.09.2024 tarihli ve 85489 sayılı yazısı.
b) Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14.11.2024 tarihli ve E-51018870-756.99-10973745 sayılı yazısı.
c) Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.12.2024 tarihli ve Z-59117952-115.01.02-225818 sayılı Olur'u
ç) Onikişubat Belediye Başkanlığının 13.12.2024 tarihli ve E-86586395-115.01.06-112441 sayılı yazısı ve eki olur yazısı.

TALEP

Kahramanmaraş Valiliği ilgi yazı ile Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellerin Valilik Konut olarak kullanılmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında gerekli çalışmaların yapılması istenmektedir. Ayrıca ilgi(b) yazıda belirtildiği üzere Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 1400 ada 5 parsel numaralı parsel üzerinde Sosyal Tesis Alanı tanımlanarak eş değer alan olarak belirlenmesi hususları yer almaktadır.

İlgi(c) Büyükşehir Belediye Başkanlığının Olur'u doğrultusunda 5216 sayılı Kanunu kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmek üzere 1/5000 ölçekli ilave +Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

- Müdürlüğümüzce yapılan tapu sorgulama işlemleri neticesinde; Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 parselin Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'ne, 2 parselin ise Maliye Hazinesine ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.
- Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 1400 ada 5 parsel numaralı parsel Maliye Hazinesine ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen plan onama sınırı dışında, plan onama sınırı içerisinde bulunan kısmı ise Sosyal Kültürel Tesis Alanı, BAKDEA ve yaya yolu tanımlıdır. Meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen plan onama sınırı içinde olup, plan onama sınırı içerisinde olan kısmı Maxkat:4 E=1.20 yapılaşma koşullarında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve yaya yolu olarak tanımlıdır.
- Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 2 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen BAKDEA alanı kısmen de Orman Alanı tanımlıdır. Meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen plan onama sınırı dışında ve kısmen plan onama sınırı içerisinde kalmakta olup plan onama sınırı içerisinde kalan kısmı yaya yolu tanımlıdır.
- Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 1400 ada 5 parsel numaralı parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E=0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı(Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Rapor No:2024/289

Tarihi: 18.12.2024

Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellerin ilave imar planı ile imar planı değişikliklerine esas olmak üzere 03.10.2024 tarih 213382 sayılı yazı ile 04.10.2024 tarih 213458 sayılı yazılar ile ilgili kurumlara kurum görüşü sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

· Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih 5911350 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih 5910760 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellere Valilik Konutu yapılması için taşınmaz alanı Müze uzmanlarınca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında incelenmiş olup herhangi bir taşınır veya taşınmaz Kültür Varlığına rastlanmamış olup idari tescil ve satış işlemine esas kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

· Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarih 5977691 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih 5973432 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellere Valilik Konutu yapılması için taşınmaz alanı Müze uzmanlarınca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında incelenmiş olup herhangi bir taşınır veya taşınmaz Kültür Varlığına rastlanmamış olup Valilik Konutu işlemine esas kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır. Ancak Valilik Konutu yapılması sırasında yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahaleler esnasında taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanunu'nun 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne üç gün içerisinde bildirilmesi gerekmektedir." Denilmektedir.

· TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih 2710312 sayılı yazısında, "...yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve 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 Havza yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih 5098947 sayılı yazısında, "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellere Valilik Konutu yapılması amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve imar planı değişiklikleri hazırlanmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.",

· Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.11.2024 tarih 10895648 sayılı yazısı eki 05.11.2024 tarihli raporda; "...3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer'î 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 önlemlerin alınması ve planlanan yatırıma başlamadan önce 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.",

· Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.10.2024 tarih 1107398 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 deprem başta olmak üzere tüm afet risklerinin belirlenerek gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda,";

· Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarih 16230485 sayılı yazısında; "... 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği valilik konutu yapılması amaçlı imar planı yapılması planlanan Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür."

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

Rapor No:2024/ 289

Tarihi: 18.12.2024

· Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih 13275154 sayılı yazısı eki 07.10.2024 tarihli raporda "Yaptığımız inceleme ve tetkikler sonucunda inceleme bölümünde ayrıntılı bir şekilde izahı yapılan Kılavuzlu Mahallesi yer alan 7752 ada 1 ve 2 nolu taşınmazların 6831 sayılı kanunun 2/B maddesine konu olmadığı ve Orman Sayılmayan yerlerden olduğu kanaatine varılmıştır."

· Kahramanmaraş İl Emniyet Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarih 2024100816404525070 sayılı yazısında; " Yukarıda belirtilen imar plan tadilatına yönelik Kurumumuz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

· AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.10.2024 tarih 213213 sayılı yazısında; "Bahse konu alanda yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü arasında imzalanmış olan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi öncesi tesis edilen 3X3/0 kesitli Ağabeyli Fideri enerji nakil hattımızın bulunduğu tespit edilmiştir.. İlgili hattımızın yaklaşık koordinatları yazımız ekinde gönderilmekte olup hazırlanacak olan imar planlarında dikkate alınması kaydıyla kullanım amacı doğrultusunda imar planı hazırlanmasında ve Resmi Kurum Alanı olarak tanımlama yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

· KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarih 112569 sayılı yazısında, "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 nolu parsellerin bulunduğu alanda İdaremize ait yapılmış yada planlanmış her hangi bir altyapı tesis bulunmamaktadır. İlgili parseller Onikişubat İlçesi için üretilmiş içme suyu ve kanalizasyon şebeke projesi sınırında yer almakta olup, 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

· KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 01.11.2024 tarih 115042 sayılı yazısında, "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 nolu parsellerin bulunduğu alanın Resmi Kurum Alanı tanımlanmasına yönelik, 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve imar planı değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır."

· Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 11.11.2024 tarih 32835664 sayılı yazısında; "...Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde; bahse konu çalışma yapılacak taşınmazların J. Gn. K.lığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve bu aşamada anılan taşınmazlarla ilgili plan/proje bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

· ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.10.2024 tarih 1310 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellere yapılması planlanan imar planı sınırı içerisinde mevcut doğalgaz dağıtım şebekemiz yoktur. 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."

· Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve teknik Daire Başkanlığı'nın 04.10.2024 tarih 352580 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı yapılmasında

Üniversitemiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

· Kahramanmaraş İl Müftülüğü'nün 10.10.2024 tarih 5571893 sayılı yazısı eki 07.10.2024 tarih 5558343 sayılı Onikişubat İlçe Müftülüğü'nün yazısında; "...söz konusu ada parseller üzerinde uygulama imar planı ve imar planı değişikliği yapılmasında Müftülüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

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

Rapor No:2024/289

Tarihi: 18.12.2024

· Kahramanmaraş İl Müftülüğü'nün 22.10.2024 tarih 5608009 sayılı yazısı eki 14.10.2024 tarih 559722243 sayılı Onikişubat İlçe Müftülüğü'nün yazısında; "...söz konusu ada parseller üzerinde uygulama imar planı ve imar planı değişikliği yapılmasında Kaymakamlığımız (İlçe Müftülüğü) açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.",

· Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih 256201862 sayılı yazısı eki 04.10.2024 tarihli teknik inceleme raporunda; "... bahse konu alanda Valilik konutu yapılması amacı ile Resmi Kurum Alanı tanımlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve imar planı değişiklikleri çalışması yapılmasında toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır."

Denilmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih 11000607 sayılı yazısında; "Yeni 68742Vali Konağı'nın yapılmasının planlandığı İlimiz Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 7752 ada 2 nolu parsellerin olduğu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında Bakanlığımızca onaylanmış kıyı kenar çizgisi bulunmamaktadır. Ancak konunun önem arz etmesi bakımından İlimiz Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 7752 ada 2 nolu parseller civarına ait yazı eki krokide belirtilen muhtemel kıyı kenar çizgisine göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlama faaliyetlerinin yapılabileceği hususunda; gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

· Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüt 29.11.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı paftası incelenmiş olup,

Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 nolu parseller üzerinde tanımlı olan yaklaşık olarak 3447,65 m2 büyüklüğündeki Sosyal Tesis Alanı, BAKDEA, Orman Alanı ve yaya yolu tanımları kaldırılarak valilik konutu yapılması amacı ile yaklaşık 8596,45m2 büyüklüğünde KHA(Kamu Hizmet Alanı) tanımlandığı görülmektedir.

Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14.11.2024 tarih 10973745 sayılı yazısında da ifade edildiği üzere kaldırılan Sosyal Tesis Alanına eşdeğer alan olarak mer'i imar planlarında Resmi Kurum Alanı tanımlı olan ve mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah. 1400 ada 5 parsel batısında yaklaşık olarak 3.434 m2 Sosyal Tesis Alanı tanımlanmıştır.

Fonksiyon	Mevcut 5000(m2)	Teklif 5000(m2)	Değişim(m2)
sosyal Kültürel Tesis Alanı	3447,65	3434,34	-13,31
Resmi Kurum Alanı	3434,34	-	-3434,34
KHA	-	8596,45	+8596,45

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

"(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.

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

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

Rapor No:2024/289

Tarihi: 18.12.2024

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." denilmektedir.

Yönetmelik maddesinde açıkça ifade edildiği üzere kaldırılan sosyal tesis alanına eşdeğer alanın aynı bölge içinde kalması ve yaya erişim mesafesine dikkat edilerek tanımlanması gerekirken, teklif planda gösterilen eşdeğer alan farklı ilçe sınırları içerisinde olup (Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mah.den kaldırılan Sosyal Tesis Alanı için Dulkadiroğlu İlçesi Feruş Mah.de eşdeğer alan gösterilmiştir.), en yakın kuş uçuşu mesafesi ile 17.940 m. mesafede olup yaya erişim mesafesi şartlarını sağlamamaktadır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih 11000607 sayılı yazısında da ifade edildiği üzere Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 7752 ada 2 nolu parsellerin olduğu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında Bakanlığımızca onaylanmış kıyı kenar çizgisinin bulunmadığı, ancak konunun önem arz etmesi bakımından İlimiz Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 7752 ada 2 nolu parseller civarına ait yazı eki krokide belirtilen muhtemel kıyı kenar çizgisine göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlama faaliyetlerinin yapılabileceği bildirilmiştir.

Yapılan imar planında da bu muhtemel kıyı kenar çizgisinin esas alındığı görülmektedir.

Konuya ilişkin olarak 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda;

"Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı Madde 7- (Değişik:RG- 30/3/1994-21890) Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan alanlardaki tespit işlemlerinin valiliklerce bir program dahilinde ve en kısa sürede gerçekleştirilmesi esastır. Valiliklerce yıllık tespit programları hazırlanır.

Tespit işlemlerinin kanun, yönetmelik ve bu programlara uygun olarak yürütülmesi ve tamamlanması için her türlü önlem alınır.

Ancak ilgililerin tespit talebi halinde, yıllık programda olup olmadığına bakılmaksızın kıyı kenar çizgisi tespiti, bu Yönetmelik esaslarına göre öncelikle yapılır.

(Değişik fıkra:RG-25/3/2011-27885) Kıyı kenar çizgisi tespitleri, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar üzerinde pafta bütününde geçirilir. (Değişik cümle:RG-2/4/2013-28606) Ancak il, ilçe, belediye ve mücavir alan sınırına rastlayan alanlarda pafta bütününde geçirilme şartı aranmaz.

a) Valiliklerce yıllık programlarına uygun olarak yapılacak kıyı kenar çizgisi tespitlerinin, öncelikle 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine yapılması esastır. 1/1000 ölçekli halihazır haritaların temini için Bakanlıkça ve Valiliklerce gerekli önlemler alınır. 1/1000 ölçekli halihazır haritaların temininin mümkün olmaması ve Bakanlıkça uygun görülmesi durumunda, 1/1000 ölçekli fotogrametrik, sayısal, kadastral veya ortofoto harita üzerine bunların da bulunmaması halinde, 1/2000 veya 1/5000 ölçekli halihazır, fotogrametrik, kadastral veya ortofoto haritalar üzerine yapılır.

b) Kıyı kenar çizgisi tespitinin ilgililerince talep edilmesi halinde, kıyı kenar çizgisinin 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine geçirilmesi zorunludur.

1) Daha evvel 1/1000 ölçekten daha küçük ölçekli halihazır, fotogrametrik, topografik, kadastral veya şeritvari harita üzerine geçirilerek onaylanmış kıyı kenar çizgisi varsa; ilgililerince, tespate konu alanın 1/1000 ölçekli halihazır haritası yaptırılır, onaylatılır ve kıyı kenar çizgisi 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine aktararak bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesi hükümlerine göre onaylanır.

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

Rapor No:2024/ 289

Tarihi: 18.12.2024

2) Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan, 1/1000 ölçekli halihazır haritası bulunan yerlerde kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren kısmın 1/1000 ölçekli halihazır haritası ilgisince tamamlatılıp onaylatıldıktan sonra geçirilir.

3) Onaylı kıyı kenar çizgisi ve 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritası bulunmayan yerlerde, kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde, alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylandıktan sonra geçirilir.

4) Daha önce kıyı kenar çizgisinin 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita paftaları üzerinde pafta bütününde geçirilmemiş olması halinde, kıyı kenar çizgisi olmayan kısımların halihazır haritası yaptırılarak onaylatılır. Kıyı kenar çizgisi pafta bütününe tamamlanarak geçirilir.

5) Daha evvel 1/1000 veya daha büyük ölçekli halihazır, kadastral, topoğrafik veya şeritvari haritalar üzerine çizilerek onanmış kıyı kenar çizgileri, 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine aktarılması istenirse, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde, alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylatıldıktan sonra bu harita üzerine aktarılır. (Ek cümle:RG-2/4/2013-28606) İl, ilçe, belediye ve mücavir alan sınırına rastlayan alanlarda pafta bütününde aktarma şartı aranmaz.

Aktarma işlemi Bakanlıkça da yapılabilir. İlgisinin talebi üzerine yapılan aktarma işlemi, Teknik Yönetmelik esaslarına göre yapılır. Aktarma yapılan pafta üzerine, onaylı kıyı kenar çizgisine ilişkin bilgiler belirtilmek suretiyle, aktarma işlemi Valilik veya Bakanlıkça uygun görüldüğüne ilişkin pafta üzerine işlenir. Aktarma işleminde hata tespiti halinde, düzeltilmek üzere valiliğe iade edilir. Aktarma işlemi Bakanlıkça yapılmış ise, aktarıma ilişkin uygun görüş Bakanlıkça pafta üzerine işlenir. Aktarma işlemi bilgisayar ortamında sayısal olarak yapılır.

Tespit talepleri haritaya ilişkin koşulların tamamlanarak valiliğe tesliminden sonra valiliğince 3 ay içinde sonuçlandırılır.

Kıyı kenar çizgisi tespiti talep üzerine yapılış ise bakanlığa gönderilen ozalit paftalar üzerine talep konusu taşınmaz veya taşınmazların mülkiyet sınırları da işlenir." 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(ç) Onikişubat Belediye Başkanlığının yazısında; "Kamu işlerinin ivedi olarak

gerçekleştirilmesi amacıyla alınmış olan yazımız ekindeki Belediye Başkanlığımızın Olur'u doğrultusunda 3194 sayılı Kanunun 7/b. ile 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parseller ve çevresinde talep edilmiş olan Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin, Nazım İmar Planı değişikliği ile birlikte Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilerek bir karar alınması.." şeklinde Onikişubat belediyesinin talebi yer almaktadır.

İlgi(ç) Onikişubat Belediye Başkanlığının yazı eki olurda; "İlgi sayılı yazıda; mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, İlçemiz Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parsellerde Valilik Konutu yapılabilmesi için İmar Planında gerekli çalışmaların yapılması istenmektedir. Yukarıda bahsi geçen

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

Rapor No:2024/289

Tarihi: 18.12.2024

Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parseller ve çevresinde yapılacak olan Plan Değişikliği talebinin kamu işlerinin ivedi olarak gerçekleştirilmesi amacıyla 5216 Sayılı Kanunun 7/b. ile 3194 Sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Nazım İmar Planı ile birlikte Büyükşehir Belediyesince onaylanması hususunu Olurlarınıza arz ederim." şeklinde hususlar belirtilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun Üçüncü bölüm Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları başlığının Madde-7'de;

"b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)[4] sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)3 belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.

c) Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." denilmektedir

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun Üçüncü bölüm Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları başlığının Madde-7'den anlaşılabacağı üzere söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 nazım imar planı yapım yetkisinin Büyükşehir Belediyemiz görev ve sorumlulukları arasında olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım yetkisinin ise ilgili ilçe belediyesinin görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı anlaşılmaktadır.

İlgi(ç) Olur doğrultusunda hazırlanan Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 parseller ile Dulkadiroğlu İlçesi Ferihs Mahallesi 1400 ada 5 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli ilave + nazım imar planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7752 ada 1 ve 2 Parseller, ferihş mahallesi- 1400 Ada 5 Parsele 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 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:2024/290

Tarihi: 18.12.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi ramada kavşağı ve 4728 adaya ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 226144 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 16.08.2024 tarih ve 205433 sayılı yazısı ve ekleri
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.12.2024 tarihli ve 225750 sayılı yazısı
c) 18.12.2024 tarih ve 223734 sayılı Plan Yapım Oluru

TALEP

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (a) ve ilgi (b) yazıları ve ilgi (c) plan yapım oluruna istinaden; Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, Ramada Kavşağı ve 4728 adada Bha Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi Başkanlığımızca hazırlanmış olup, 5216 sayılı Kanunun 7(c) maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

- Dosyasında yapılan incelemede, Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi,
- 135,45 m² yüzölçümlü, yol vasıflı, 4728 ada, 1/A nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Emine ve müşterekleri,
 - 37,89 m² yüzölçümlü, yol vasıflı, 4728 ada, 2/A nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 646,63 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 1 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 603,04 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 2 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 685,84 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 3 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 735,52 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 4 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 392,75 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 5 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 425,98 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 6 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 678,30 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 7 nolu parselin Abdülkadir YARDIMCIOĞLU ve müşterekleri,
 - 673,18 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 8 nolu parselin Abdülkadir YARDIMCIOĞLU ve müşterekleri,
 - 421,55 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 9 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 397,93 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 4728 ada, 10 nolu parselin BAŞÇAVUŞ kızı Elife ve müşterekleri,
 - 5947,73 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 0 ada, 978 nolu parselin İbrahim AKDERE ve müşterekleri,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 290

Tarihi: 18.12.2024

• 5000,00 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 0 ada, 980 nolu parselin Abdülkadir ARDIMCIOĞLU ve müşterekleri, mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

• Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4728 ada 1, 1A, 2, 2/A, 3, 4, 5 parsel nolu taşınmazlar; yol (kaldırım) olarak,

• 4728 ada 6,7, 8, 9, 10 parseller ile 0 ada 978, 980 nolu parseller; park alanı ve yol (kaldırım) olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (a) ve ilgi (b) talepleri ve ilgi (c) plan yapım oluru doğrultusunda hazırlanan değişiklik teklifi ile;

• İlgi (b) yazı ekinde yer alan kavşak çizimi ile mer'i imar planları karşılaştırıldığında; 4728 adanın batısında yer alan ve hastaneye giriş/çıkış sağlanan yolun mer'i imar planında merkezi iş alanına denk geldiği ve çıkmaz yol oluşturduğu tespit edilmiş olup, kavşak projesinin meri imar planlarına uyumlu olması amacıyla hastane tarafına dönen yolda düzenleme yapılmıştır.

• Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4728 ada 1, 1A, 2, 2A, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerde belediye hizmet alanı (4109 m²) tanımlanmış, 4728 adada tanımlı park alanı (1457 m²) ise kaldırılmış olup, eş değer park alanı şahıs mülkiyetine ait, tarla vasıflı, 978 ve 980 parseller üzerinde tanımlanmıştır.

• Belediye Hizmet Alanı (Büyükşehir Belediyesi Hizmet Alanı) yapılaşma koşulları; E=0.60, yapı yaklaşma mesafesi kuzey cephesinden 10 m, diğer cephelerden ise 5 metredir.

İlgi (c) plan yapım olurunda:

"Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile 08.08.2024 tarihli 2024/03 UKOME Gündem karar ve ekleri Başkanlığımıza iletilmiş olup, Başkanlığımızı ilgilendiren konularla ilgili gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan 08.08.2024 tarih ve 2024/03-71 nolu UKOME (Ulaşım Koordinasyon

Merkezi) Kararı:

"KARAR: İlimiz, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesinde yer alan Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bulvarının Kayseri Kahramanmaraş yoluna bağlantı yaptığı -eklerde de belirtilen- kesiminde, trafiksirkülasyonun daha güvenli hale gelebilmesi ve konforlu seyahatin sağlanabilmesi ile yapımı devam eden hastaneye giriş çıkışların verilebilmesi için kavşak, dönüş adası, hastane giriş çıkışlarını kapsayacak şekilde bir proje çalışması yapılmış ve bu çalışma Ukome gündemine alınarak onaylanmıştır. Onaylı projenin Ukome karar tarihi 30.05.2024 ve Karar Nosu 2024/02-60' dır. Proje yapım aşamasında gerekli olduğuna karar verilen bazı değişiklikler gündeme gelmiş ve revizeler gerçekleşmiştir. Bu nedenle karar ekinde kroki ve projede gerçekleşen revizelerin uygulanmasına; Gerekli çalışmaların Yol Yapım, Bakım Ve Onarım Dairesi Başkanlığı, levhalandırma ile işaretlemelemlerin Trafik ve Akıllı Ulaşım Sistemleri Şube Müdürlüğü tarafından yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir." şeklindedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısında:

"İlimiz, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesinde yer alan Prof. Dr. Necmettin Erbakan Bulvarının Kayseri Kahramanmaraş yoluna bağlantı yaptığı kesimde yer alan ve yapımı devam

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

Rapor No:2024/ 290

Tarihi: 18.12.2024

eden Hastaneye erişim için Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğümüzce güzergâh planlaması yapılmış ve imar planı üzerinde revizeler gerçekleştirilmiştir.

İmar planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılarak yapılan bu güzergâh planlamasına ilişkin önerimizin Planlama Şube Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi hususunda;

Bilgi ve gereği arz/rica olunur." denilmektedir.

İlgi (b) yazı ekinde yer alan kavşak çizimi ile mer'i imar planları karşılaştırıldığında; 4728 adanın batısında yer alan ve hastaneye giriş/çıkışın sağlandığı yolun, mer'i imar planında merkezi iş alanına denk gelip çıkmaz yol oluşturduğu tespit edilmiş olup, kavşak projesinin meri imar planlarına uyumlu olması amacıyla hastaneye giriş/çıkış sağlanan yolda düzenleme yapılmıştır.

Kavşak projesine ilişkin yapılan düzenlemeler ile birlikte Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4728 ada 1, 2, 3, 4, 1A, 2A, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerde belediye hizmet alanı tanımlanmış, aynı adada tanımlı park alanı ise kaldırılmış olup, eş değer park alanı şahıs mülkiyetine ait, tarla vasıflı, 978 ve 980 parseller üzerinde tanımlanmıştır.

Mer'i imar planında park ve yol tanımlı, Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4728 ada 1, 2, 3, 4, 1A, 2A, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parsellerin halihazırda şahıs mülkiyetinde olduğu ancak kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

4728 adadaki parsellerde belediye hizmet alanı tanımlanması ve ilgi (b) yazı eki olarak tarafımıza iletilen kavşak projesinin imar planlarına işlenmesi amacıyla 1/5000 nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7(c) maddesi kapsamında hazırlanması/hazırlattırılması hususunu Olur'larınıza arz ederim." denilmektedir.

Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, Ramada Kavşağı ve 4728 adada Bha Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (c) maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi ramada kavşağı ve 4728 adaya ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uyulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uyulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye