



PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Tarihi: .10.2024
.10.2024
.10.2024
.10.2024

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna birimlerden gelen ve havale edilen teklifler.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No: 1 Büyükşehir Belediye Meclisimizce alınan 12.09.2024 tarih ve 2024/09-12 sayılı meclis karar içeriği revize edilerek, Büyükşehir Belediyemizin şirketi olan MARBEL Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanının KMBB Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi olarak değiştirilmesine; şirketin amaç ve konular kısmına petrol ürünleri, iş makineleri, toprak ürünleri, çimento, otomotiv, oto tamir bakım, bayındırlık müteahhitleri, aydınlatma, emlak, emlak müşavirliği, inşaat taahhüt- inşaat malzemeleri konularının eklenmesine, şirketin Amaç ve Konular kısmında yer alan enerji bölümünün güncellenmesine, şirket sermayesinin 4.000.000,00 TL den 100.000.000,00 TL'ye çıkartılmasına, artırılan 96.000.000,00 TL'nin 367.401,40 TL'si şirketin öz kaynaklarında bulunan Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkından karşılanmasına; geri kalan 95.632.598,60 TL'nin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından nakden taahhüt edilerek karşılanmasına, nakden taahhüt edilecek tutarın ¼ tescil öncesi ödenip bloka altına alınmasına geri kalan ¾ kısmını 24 ay içinde ödenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 2 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 25'inci maddesine istinaden,

a) Büyükşehir Belediyesi 2024 yılı gelir tarifesinde yer alan Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığına bağlı Asfalt ve Üretim Şube Müdürlüğü uhdesinde bulunan Taş Ocağı içerisinde Konkasör Tesisinde üretilen Blokaj Taşı ton fiyatının 25,00 TL'den 40,00 TL'ye çıkarılarak güncelleme yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Nurhak Belediye Meclisinin 04.10.2024 tarih ve 2024/41 sayılı meclis kararı doğrultusunda Nurhak Belediyesi 2024 Yılı Gelir Tarifesinin Numarataj Ücretleri başlığı altında yer alan gruplarda aşağıdaki şekliyle güncelleme yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Nurhak Belediyesi 2024 Yılı Gelir Tarifesi		
Numarataj Ücretleri		
1	Mahallinde Taşınmaz (Bina ve Arsa) Tespiti	350,00 TL
2	Yapı Ruhsatı İşlemlerinde (UAVT Tescili için Bağ. Bölüm Başına Konutlar için)	400,00 TL
3	Yapı Ruhsatı İşlemlerinde (UAVT Tescili için Bağ. Bölüm Başına İşleri için)	370,00 TL
4	İş Yeri İçin Adres Tespit Tutanağı	500,00 TL
5	Konutlar İçin Adres Tespit Tutanağı	400,00 TL
6	Levha Bedeli İç Kapı (Bağ. Bölüm Başına)	210,00 TL
7	Levha Bedeli Dış Kapı (Bağ. Bölüm Başına)	360,00 TL
8	Ruhsatsız Yapılardan Alınacak Ücret (Yapı Başına)	5.000,00 TL

Rapor No: 3 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin (e) bendine istinaden;

a) İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 533 ada 2 parselde kayıtlı imar planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı 2.653,58 m² yüzölçümlü Büyükşehir Belediyemize ait taşınmazın bölgede bulunan çocuk ve gençleri sportif faaliyetlere kazandırmak ve Hockey sahasının Türkiye Şampiyonlarına ev sahipliği yapmasını temin etmek ve ilave soyunma odaları yapmak, ayrıca alana uygun yeni spor faaliyet tesisi kurmak amacıyla Kahramanmaraş Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne 5 yıllığına bedelsiz tahsisi ve bu hususta düzenlenecek protokoller için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** .10.2024
.10.2024
.10.2024
.10.2024

b) Mülkiyeti Belediyemize ait İlimiz Ekinözü İlçesi İçmeler Mahallesi 779 ada 1 parselde kayıtlı 4.632,45 m² yüzölçümlü taşınmazın Diyanet İşleri Başkanlığı, Ekinözü İlçe Müftülüğü adına bedelsiz 10 yıllığına tahsis edilmesi ve bu hususta düzenlenecek protokoller için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 4 Büyükşehir Belediyemiz hizmetlerini daha iyi seviyeye yükseltmek amacıyla 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 85' inci maddesinin (b) bendi ile 237 Sayılı Taşıt Kanununun 10.maddesinin 2' inci fıkrasına istinaden 17 adet Kamyon, 1 adet Arazöz ve 2 adet Çekici Tırın ekipmanlarıyla birlikte satın alınması hususunda Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 5 5393 sayılı Belediye Kanununun 68'inci maddesine istinaden,

a) KASKİ Genel Müdürlüğünün İller Bankası A.Ş. den kullanacağı Akedaş Elektrik Perakende Satış A.Ş ye ödenmek üzere elektrik kullanımından kaynaklanan gecikmiş borcun İller Bankasına kredilendirilerek doğrudan ilgili alacaklı kurumların hesabına aktarılması işi için toplam 200.000.000,00- (İkiyüzmilyon Türk Lirası) TL'lik krediye belediyemizce garantör olunması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) KASKİ Genel Müdürlüğünün Andırın İçmesuyu İsale Hattı İnşaatı işinde kullanılmak üzere İller Bankası A.Ş.'den Su Kanalizasyon ve Altyapı Projeleri (SUKAP) kapsamında %50 hibe ve %50 kredi finansmanı hususunda kullanacağı 38.087.480,00 TL (OtuzsekizmilyonseksenyedibindörtüyüzseksenTürk Lirası) ek krediye belediyemizce garantör olunması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 6 Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 37'nci maddesine istinaden;

a) Andırın Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarih ve 2024/49 sayılı meclis kararı doğrultusunda Andırın Belediyesi 2024 yılı bütçe kararnamesine 45.000.000 TL (KırkbeşmilyonTürklirası) ek ödenek verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Nurhak Belediye Meclisinin 04/10/2024 tarih ve 2024/39 sayılı meclis kararı doğrultusunda Nurhak Belediyesi 2024 yılı bütçe kararnamesine 15.000.000 TL (OnbeşmilyonTürklirası) ek ödenek verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:7 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünün Yurtdışı çıkışları hakkındaki 09.03.2022 tarihli ve 2022/05 sayılı Genelgesin istinaden, 3-8 Kasım 2024 tarihleri arasında Hollanda da gerçekleştirilecek "Bugünün Gençleri Geleceğin Meslekleri Projesi" kapsamında Özgün Gönen'in yurt dışı görevlendirmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkan V.

Yasar YILDIZ
Üye

Erkan DÖNER
Üye

Av. Ramazan TAŞDEMİR
Üye

Serh:1.madde 5.maddesi ave 6 bentlerine çekimser ay kullanıyorum
2/2



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/207

Tarihi: 25.09.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 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 206680 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 02.08.2024 tarih ve 45340 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Konut Alanından çıkarılarak Ticaret Alanı olarak tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, arsa vasıflı, 708,29 m² yüzölçümlü, 108 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz,
- ve 737,71 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 108 ada 6 parsel sayılı taşınmazın Hulusi DEMİR mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6-(6.31) sayılı meclis kararıyla mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, orta yoğunlukta (121-250 kişi/ha) gelişme konut alanında kalmaktadır.
- Mülga Karaelbistan Belediyesi'nin, 04.03.1998 tarih ve 4 no'lu meclis kararıyla onaylanan Karaelbistan (K.Maraş) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, konut alanında (Ayrık nizam 2 Kat Ön bahçe mesafesi=5 m, Yan bahçe mesafesi=3 m TAKS=0.30 KAKS=0.60) kalmaktadır.

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.

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:2024/207

Tarihi: 25.09.2024

• Bin metre kareden 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.

• Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." 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 metre kare 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 Kurulu'nun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent:Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların, mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı tanımlı iken, ticaret alanı (1146 m²) olarak tanımlandığı,

• Şehircilik ve planlama ilkeleri açısından değerlendirme yapıldığında, mer'i nazım imar planında, ortayoğunluklu gelişme konut alanı tanımlı bölge içerisinde, parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılarak, ticaret alanı tanımlanmasının, bölgedeki plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyacağı,

• Söz konusu taşınmazın, konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması ile birlikte, mer'i mevzuat (İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik) hükümlerine göre, değer artışı ortaya çıkmamakla birlikte, fiili durum itibari ile, konut alanı- ticaret alanı değişimi sonucunda, söz konusu taşınmazın değerinde artış olabileceği, tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

• "1. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; ELBİSTAN İLÇESİ, KARAEİBİSTAN MAHALLESİ, 108 ADA 5 VE 6 NO'LU PARSELLERİ KAPSAR.

• 2. YAPILAŞMA ŞARTLARI İLE İLGİLİ KARARLAR UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEREK VERİLECEKTİR.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 202

Tarihi: 25.09.2024

• 3. YAPI VE TESİSLERDE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

• 4. MİMARİ PROJE AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

• 5. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

• 6. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11/10/2021 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEMLİ ALAN 5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA Kİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

• 7. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

• 8. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA; "MER'İ

İMAR PLANI", "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."

İlgi yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifinin (Konut Alanından çıkartılarak Ticaret Alanına alınması), 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: Elbistan İlçesi, Karaelbistan Mahallesi, 108 ada 5 ve 6 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklif plan bütünlüğünü bozacağından 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/208

Tarihi: 25.09.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi 373 ada 1 nolu parsele ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 204959 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 29.07.2024 tarih ve 12551672 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 373 Ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik (Resmi Kurum Alanı'ndan çıkartılarak, ticaret alanına alınması) teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 1.402,74 m² büyüklüğündeki, 373 ada,1 parsel sayılı taşınmazın, Orman Genel Müdürlüğü (Hisse oranı:1786/2400-1.043,87 m²) ve Maliye Hazinesi (Hisse oranı:614/2400-358,87 m²) mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 373 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında;kısmen, Resmi Kurum Alanı-Belediye Hizmet Alanı, kısmen de, ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;kısmen "Orman Bölge Şefliği" alanında, kısmen de, K5 nizam yapılaşma koşulunda, ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 9.maddesinde;

- "(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. maddesinde;

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/208

Tarihi: 25.09.2024

• (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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

- Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 373 ada,1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Mer'i nazım imar planında, 373 ada,1 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan "Resmi Kurum Alanı- Belediye Hizmet Alanı 'nın, kaldırılarak " Ticaret Alanı" olarak tanımlandığı (yaklaşık:1402 m²)
- Parsel sınırları ile fonksiyon sınırlarının uyumlu hale getirildiği,
- Nazım imar planı değişiklik teklifine yönelik, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Maliye Hazinesi) görüşünün dosyasında yer almadığı,
- Söz konusu plan değişikliği ile kaldırılan 'Resmi Kurum Alanı-Belediye Hizmet Alanı 'na karşılık bölgede herhangi bir eşdeğer alan gösterilmediği,
- Nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, 08/12/2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu ile Ö.A.1.1 sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, açıklama raporu;

• "PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ:Planlama alanında bulunan Orman Bölge Müdürlüğü'ne ait bina 6 Şubat depremlerinde zarar görmüş ve yıkılmıştır. Mülkiyet sahibi kurum bu parselde faaliyet göstermeyecek olup, parseli elden çıkararak gelirini yatırıma dönüştürmek istemektedir.

Bu amaçla parselde ticaret alanı amaçlı plan değişikliği yapılması yönünde talep bulunmaktadır.

• PLANLAMA KARARLARI:Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; 373 ada 1 nolu parsel nazım imar planında ticaret alanı olarak önerilmiştir. Aynı zamanda parsel hatları ile imar hatları arasındaki uyumsuzluk ta giderilmiştir.

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

• YASAL ÇERÇEVE:Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır." şeklindedir.

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

Rapor No:2024/208

Tarihi: 25.09.2024

Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 373 ada,1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Resmi Kurum Alanı-Belediye Hizmet Alanı'ndan çıkartılarak, ticaret alanına alınması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer, mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi 373 ada 1 nolu parsele ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 26. Maddesi gereğince 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir**.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 2009

Tarihi: 25.09.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Yeşilkent, Dönüklü Mahallesi 281 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller, 211 ada 16 nolu parsel, 460 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 211058 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.09.2024 tarihli ve 101176 sayılı yazı ve eki dosya.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi Yeşilkent Dönüklü Mahallesi 281 ada 1, 2, 3 parseller, 211 ada 16 parsel ve 460 ada 1, 2,3,4 parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin,03.09.2024 tarih ve 2024/134 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunulmuştur.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu, Yeşilkent-Dönüklü Mahallesi, 281 ada 1, 2, 3 parseller, 211 ada 16 parsel ve 460 ada 1, 2,3,4 parseller özel mülkiyete ait olduğu görülmekte olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Yeşilkent Dönüklü Mahallesi;

- 281 ada 1,2,3 parseller mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen orta kısmen az yoğunluklu gelişme konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 281 ada 1 ve 2 parsel A-4 nizam Taks: 0,25 Kaks:1,00 ve A-2 nizam Taks:0,25 Kaks:0,50 konut alanı, 3 parsel ise A-4 nizam Taks: 0,25 Kaks:1,00 ve A-2 nizam Taks:0,25 Kaks:0,50 konut alanı ve yaya yolu tanımlıdır.

- 221 ada 16 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen az yoğunluklu gelişme konut alanı, kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve kısmen de Sağlık Tesis Alanı tanımlı olup, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında A-2 nizam Taks:0,25 Kaks:0,50 konut alanı, yaya yolu ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan tanımlıdır.

- 460 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında kısmen, A-2 nizam konut alanı ve yaya yolu, 2,3 ve 4 parseller mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında A-2 nizam konut alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 03.09.2024 tarih ve 2024/134 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Yeşilkent Dönüklü Mahallesi 281 ada 1,2,3 parseller, 211 ada 16 parsel ve 460 ada 1, 2,3,4 parsellerde imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Yeşilkent Dönüklü Mahallesi 281 ada 1,2,3 parseller, 211 ada 16 parsel ve 460 ada 1, 2,3,4 parsellerde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/209

Tarihi: 25.09.2024

03.09.2024 tarih ve 2024/134 sayılı Onikişubat Belediye meclis kararı ve eki uygulama imar planı değişikliği dosyası incelenmiş olup;

- Mer'i uygulama imar planında 281 ada 3 parsel ile 460 ada 1 parselin batı cephesinde tanımlı olan 10.00 m. genişliğindeki yaya yolunun kaldırılarak mevcut zemindeki yapılaşmalara ve kadastro sınırlarına uygun olacak şekilde yeniden planlandığı görülmektedir. Tanımlanan yeni yaya yolu 7.00 m. genişliğinde olup 460 ada 3 ve 4 parsellerden geçirilmiştir. Yolun geçirilmesine ilişkin olarak taşınmaz maliklerinin 2019 yılında yapılan Rızai taksim sözleşmesi ve krokisi plan açıklama raporunda bulunmaktadır.

- 460 ada 4 parselden yol geçirilmesi sonucunda 1,2,3 parsellerden ayrılarak ayrı bir imar adası oluşturulmuştur. Ancak söz konusu imar adasında herhangi bir fonksiyon, yapılanma şartları, kat adedi vb. tanımlanmadığı görülmektedir. Sehven yapı nizamın yazılmasının unutulduğu, mer'i plandaki gibi A-2 nizam konut alanı tanımlanması gerektiği düşünülmektedir.

- 460 ada 4 parselin tanımsız bırakılması dışında diğer taşınmazların mer'i planlardaki yapı nizamları ve fonksiyonlarının aynen korunduğu görülmektedir.

Uygulama imar planı değişiklik teklifi, plan açıklama raporunda;

" 4- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plana konu parsellerin uygulama imar planında 281 ada 3 parsel ve 460 ada 1 nolu parsellerin ortasından imar yolu geçmektedir. Yollar ilgili parsellerin yapılaşmasının engellemektedir. Ayrıca 2019 yılında yapılan Rızai taksim sözleşmesi ve krokisine de uygun olarak Ekteki öneri Uygulama imar planını hazırlanmıştır. Planlama alanında sadece yol alanı Rızai taksime uygun olarak planlanmıştır. İlgili Planda herhangi bir yoğunluk artışı, fonksiyon değişikliği vb yapılmamıştır. Dolayısı ile donatı ihtiyacı doğmamaktadır.

5.PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı içerisinde 20 metrelik yol cephesi bulunan 281 ada 2 ve 3 parseller konut alanı Ayrık nizam 4 kat Taks: 0.25 Kaks: 1:00 ; 211 ada 16 parsel Tarımsal niteliği korunacak Alan 460 ada 1,2,3 ve 4 parsel ise Ayrık nizam 2 kat konut alanı olarak planlanmıştır. Mevcut imar planında kuzey cepheden 10 metrelik yol 281 ada 3 parselin ortasından geçmektedir. Geçen yol ilgili parsel net imar parseli olmasına rağmen yapılaşmaya alan bırakmamaktadır. Ayrıca Eski imar planında 281 ada 3 parselin batısında 7 metre boşluk bulunmaktadır. Planlanan yol 10 metreden 7 metreye düşülerek kadastral yoldan geçmiştir. Güneye doğru yeni planlanan 7 metrelik yol Rızai taksim krokisine uygun olarak 460 ada 3 ve 4 parselin ortasından güneydeki 7 metrelik yola bağlanmıştır.

PLANLAMA VE SONUÇ

Teklif planda görüldüğü üzere mevcut planda parsellerin ortasından geçen yol kadastral yollara alınmış. Vatandaşların mağduriyetleri giderilmiştir. Planlama alanında yapılaşma şartları değişmemiştir.

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

Deprem yönetmeliği ve afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğe uyulması gerekmektedir." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

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

Rapor No:2024/204

Tarihi: 25.09.2024

"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 ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Yeşilkent-Dönüklü Mahallesi, 281 ada 1, 2, 3 parseller, 211 ada 16 parsel ve 460 ada 1, 2,3,4 parsellere ilişkin hazırlanmış olan, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Yeşilkent, Dönüklü Mahallesi 281 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller, 211 ada 16 nolu parsel, 460 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin imar plan onama sınırı ve yollarda düzenlemeler yapılması için 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:2024/210

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli Mahallelerine ilişkin plan notu ve kat adetlerinin belirlenmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 189359 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 15.04.2024 tarih ve 16949 sayılı yazısı ve eki, Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 09.02.2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/05-(5.17) sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik olarak yapılan itirazların bir kısmının, Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 09.02.2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, söz konusu itirazların, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 09.02.2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararı;

•"Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, 26.01.2024 tarih ve 594 sayılı ve 10.01.2024 tarih ve 276 sayılı itiraz dilekçelerine istinaden P.A.İ.Y. Madde 54 -(9) ve 04.10.2023 tarih ve 2023/2 sayılı İmar Komisyonumuzca alınan plan notu "Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 5 katlı olarak tamamlanacaktır." şeklindedir.

•İmar Komisyonumuzca "Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 5 katlı olarak tamamlanacaktır." şeklindeki imar planı notu değişikliğinin tekrar kabulüne,

•02.02.2024 tarih ve 757 sayılı İtiraz Dilekçesi incelenerek itirazın reddine Komisyonumuzca karar verilmiştir. ..." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023/11-05-5-17 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yönelik, Ömer KOZANOĞLU, Nurten KAVAK ve Adil HASIRCIOĞLU adına düzenlenmiş 3 (üç) adet itiraz dilekçesinin yer aldığı,

•N37-b-12-b2-b paftasına "Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 5 katlı olarak tamamlanacaktır." şeklinde plan notu işlendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. Maddesinde;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/240

Tarihi: 03.10.2024

•"(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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların İlanı, İtirazlar ve kesinleşmesi" bölümünde;

•MADDE 33 – (1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün(1)(2) süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

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

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

•(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir.

İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli mahallelerine ilişkin; (PİN:UİP-461031685) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

GA. B. 2/3

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

Rapor No:2024/ 240

Tarihi: 03.10.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli Mahallelerine ilişkin plan notu ve kat adetlerinin belirlenmesi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 29. Maddesi ve Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümler bölümünde yer alan 6. bölümün 54. Maddesinin 9'uncu bendine istinaden bahse konu plan notunun geçersiz sayıldığı anlaşılmış olup itiraz talebi kabulü ile ilgili plan notunun kaldırılarak meri plan durumunun korunması 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:2024/211

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Nurhak İlçesi, Alçıçek (barış) Mahallesi, 264 ada 4 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 204762 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 01.08.2024 tarih ve 44907 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Nurhak İlçesi, Alçıçek(Barış) mahallesi, 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi (gelişme konut alanı-park alanı-yol), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında yer alan tapu kayıt belgesinde;Nurhak İlçesi, Alçıçek(Barış) mahallesi 12471,66m² büyüklüğündeki 264 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyeti adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nurhak İlçesi, Alçıçek(Barış) mahallesi, 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz;

- İmar planları (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.
- 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; "Tarım alanı ve Fay Zonu" olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahse konu,1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri, aşağıda sıralanmıştır.

- Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün, bila tarih ve E-63725252-230.04.02-11249461sayılı yazısı,
- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 11.07.2023 tarih ve E-97646926-754-2533617 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim III. Bölge Müdürlüğü'nün, 12.07.2023 tarih ve 62083370-405.02.99-E.2768125/22767 sayılı yazısı,
- BOTAŞ İnternational Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Teknik Genel Md. Yrd. İntegrity Müdürlüğünün 18.07.2023 tarihli E-99076222-000.9270 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 04.07.2023 tarih ve E-41665019-754-862583 sayılı yazısı,
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü(Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün, 06.07.2023 tarih ve E-63775662-755.01-1925044 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 26.07.2023 tarih ve Z-72969095-754-20753817 sayılı yazısı.

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

Rapor No:2024/211

Tarihi: 03.10.2024

- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 19.07.2023 tarih ve E-85726927-045.01-70287 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 13.07.2023 tarih ve E-65116061-045.01-330708 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 28.07.2023 tarihli E-54855171-754-4937396 sayılı yazısı.
- Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 12.07.2023 tarih ve E-89222678-622.02-6854269 sayılı yazısı ve eki Raporu,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 13.07.2023 tarih ve E-26803318-754[754]-3601486 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 25.07.2023 tarih ve E-65336975-952.01.04.04-620516 sayılı yazısı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 14.08.2023 tarih ve E.21301133-175.09/1263144 sayılı yazısı ve eki,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.08.2023 tarihli E-13644051-169.99-4058214 sayılı yazısı ve eki Elbistan Kaymakamlığı Şehir Müzesi Müdürlüğü'nün 04.08.2023 tarihli E-45042841- 169.99-4055424 sayılı yazısı,
- Türk Telekomünikasyon a.ş.'nin 27.07.2023 tarihli TT.50171504-320.01-184190 sayılı yazısı
- Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 07.07.2023 tarih ve 185979 sayılı yazısı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 05.07.2023 tarihli MGM.500.120.2023-414 sayılı yazısı.
- Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 16.08.2023 tarih ve E-98502025-010.99-9010119 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile görüş verilmiştir.
- Nurhak Kaymakamlığı Nurhak İlçe Devlet Hastanesi'nin bila tarih E-85018754-819-220889669 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile görüş vermiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı İlkeleri (Madde-21) kısmında;

• "(6) (Değişik:RG-7/6/2024-32569) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. Jeolojik-jeoteknik etütler, mikrobölgeleme etütleri planın ölçeğine uygun hassasiyette hazırlanır.

• (7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (Ek cümle:RG-7/6/2024-32569) Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme

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

Rapor No:2024/211

Tarihi: 03.10.2024

etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır." şeklinde hususlar bulunmamaktadır.

Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Plan Notlarının,4.Genel Hükümler Bölümü'nde;

• 4.15.Plan üzerinde gösterilen Doğu Anadolu Fay Hattının ilk 200 metrelik koruma zone içerisinde kalan kentsel ve kırsal yerleşmelerde gelişme durdurulacak, mevcut yerleşmelerin taşınmasına yönelik dönüşüm projeleri uygulanacaktır. Doğu Anadolu Fay hattının ilk 200 metrelik koruma zone dışında kalan alanlar ile diğer fay kırıkları koruma zonları içerisinde bulunan yerleşmelerde ise planlamaya geçilmeden önce ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, mikrobölgeleme çalışmalarının yapılması, yapılaşma sırasında ise parsel bazında ayrıntılı zemin etütlerinin yapılması, ilgili Bakanlıklar tarafından yayınlanmış konuya ilişkin yönetmelik, genelge, tüzük vb mevzuata uyulması zorunludur. " şeklinde plan notu yer almaktadır.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi dosyası incelendiğinde;

- Nurhak İlçesi, 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha) olarak tanımlandığı,
- Mer'i durumda, 274 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan kadastral yol (yaklaşık 40m genişliğinde) esas alınarak, taşıt yolu (20m) tanımlandığı,

• Nazım imar planı teklifi açıklama raporunda, nüfus ve donatı alanı hesabının "düşük yoğunluklu konut alanı önerilmiş ve brüt nüfus yoğunluğu, 51 kişi/ha olarak belirlenmiştir.51 kişi/ha x 1.1276 ha=58 kişi (yaklaşık) yaşayacaktır.Planlama alanında açılması gereken donatı alanı miktarı, 58 kişi x 20,25 m²/kişi=1174 m²'dir.Planlama alanında toplam, 1186 m² donatı alanı açılmıştır." şeklinde açıklandığı, ancak, söz konusu hesaplamanın, gelişme konut alanı için öngörülen nüfus yoğunluğu aralığının (51-120 kişi/ha) en düşük değeri (51kişi/ha) üzerinden yapıldığı, 120 kişi/ha üzerinden (en yüksek) hesaplama yapıldığında, nüfus ve donatı alanı ihtiyacı hesabının, ;

Nüfus:120 kişi/ha x 1.1276 ha=135 kişi,

Donatı alanı ihtiyacı:135 kişi x 20.25 m² / kişi=2733 m² şeklinde olduğu,

- Nazım imar planı teklifi onama sınırı içerisindeki fonksiyon dağılımının

FONKSİYON	TEKLİF (m ²)	ALAN İÇİNDEKİ ORANI(%)
GELİŞME KONUT ALANI	11276	90,50
PARK VE YEŞİL ALAN	1186	9,50
TOPLAM	12462	100,00

şeklinde olduğu,

• Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 25.07.2023 tarih ve 620516 sayılı yazısı ile "...Afete Maruz Bölge " kararı bulunmamaktadır.Ancak, konut yapılacak parsel yaklaşık, 200 m mesafeden " Çardak Fayı" geçmekte olup, imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre değerlendirilmesi vbe başta deprem olmak



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/211

Tarihi: 03.10.2024

üzere, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması..." şeklinde görüş verildiği,

• Nurhak İlçesi, Alçıçek-Barış Mahallesi, 264 ada,4 parsel sayılı taşınmaza yönelik hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 25.07.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile, plan teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin, " Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA.5.1)" olarak değerlendirildiği, ancak, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı,Plan Notlarında yer alan "...Doğu Anadolu Fay hattının ilk 200 metrelik koruma zonu dışında kalan alanlar ile diğer fay kırıkları koruma zonları içerisinde bulunan yerleşmelerde ise planlamaya geçilmeden önce ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt, mikrobölgeleme çalışmalarının yapılması, yapılaşma sırasında ise parsel bazında ayrıntılı zemin etütlerinin yapılması...." hükmü göz önüne alınarak, "Mikrobölgeleme Çalışması" nın yapılması gerektiği, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Nurhak İlçesi, Alçıçek-Barış mahallesi, 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifinin (gelişme konut alanı-park alanı-yol) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi, Alçıçek (barış) Mahallesi, 264 ada 4 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/212

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Kavlaklı ve Hasancıklı Mahalleleri 1/1.000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı plan notlarında değişiklik yapılması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.05.2024 tarihli ve 187760 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 04.04.2024 tarihli ve 84613 sayılı yazı ve eki dosya.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Kavlaklı ve Hasancıklı Mahalleleri 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan notlarına ilişkin tadilat dosyaları, Onikişubat Belediyesi'nin 05.03.2024 tarih ve 2024/42 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.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 05.03.2024 tarih ve 2024/42 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: 46790613 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı plan notlarının;

4. Otel Alanı Başlığı altındaki plan notu hükmünün;

4.1. TAKS 0,60'a kadar uygulanabilir. Minimum parsel büyüklüğü=3.500 m2 dir." Şeklinde düzeltilmesi, komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Kavlaklı ve Hasancıklı Mahalleleri 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notları 4. Otel Alanı Başlığı altındaki

"4.1. TAKS 0,60'a kadar uygulanabilir. Minimum parsel büyüklüğü=7.500 m2 dir."

Plan notunun,

"4.1. TAKS 0,60'a kadar uygulanabilir. Minimum parsel büyüklüğü=3.500 m2 dir." Şeklinde değiştirildiği görülmektedir. Plan açıklama raporunda plan notu değişikliğinin bölgedeki turizmin uygulanabilirliğinin kolaylaştırılabilmesi amacıyla yapıldığı ifade edilmektedir.

Uygulama İmar planı Değişikliği Plan Açıklama ve Gerekçe Raporunda;

"2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Onikişubat ilçesi, Hasancıklı ve Kavlaklı Mahallelerinde 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan Otel Alanı başlığı altında yer alan "4.1." hükmünde düzenleme yapılarak bölgedeki turizmin uygulanabilirliğinin kolaylaştırılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.



3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

UİP-46790613 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının;

4. Otel Alanı başlığı altındaki Plan Notu;

“4.1. TAKS 0.60’a kadar uygulanabilir. Minimum Parsel Büyüklüğü= 7.500 m²’dir.” hükmü değiştirilerek;

“4.1. TAKS 0.60’a kadar uygulanabilir. Minimum Parsel Büyüklüğü= 3.500 m²’dir.” olarak düzenlenmiştir.” Denilmektedir.

Mekansal 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 ve Onikişubat İlçesi Kavlaklı ve Hasancıklı Mahalleleri 1/1.000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan notlarına 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 Kavlaklı ve Hasancıklı Mahalleleri 1/1.000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı plan notlarında değişiklik yapılması 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/ 213

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 parsel ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 192657 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.05.2024 tarih ve 29243 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada, 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (KDKÇA'dan çıkarılarak Beton Santrali olarak tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, arsa vasıflı, 9.750,66 m² yüzölçümlü, 189 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın, Cahit AĞDUR mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; kısmen, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'nda, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; kısmen, E=0.50, hmax=6.50, kuzey, güney ve doğu cephelerindeki yapı yaklaşma mesafesi=5 m, batı cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi=25 m yapılaşma koşullarında, konut dışı kentsel çalışma alanında, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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.

"Beton Santrali (BS)" fonksiyonu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) maddesinin "Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altında tanımlanmaktadır.

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

- Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 6 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 189 ada,6 parsel sayılı taşınmazın, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı(KDKÇA)'ndan çıkartılarak, beton santrali (BS) alanına alındığı (yaklaşık:9783 m²)

- Plan açıklama raporunun "5.Plan Değişikliği Gerekçesi" kısmında “Çevre yapılaşma teşekküllerine uyumlu bir fonksiyon oluşturmak ve nihayetinde planlama alanındaki mevcut fonksiyonun daha fonksiyonel kullanılması için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.” Şeklinde açıklamaların bulunduğu,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 213

Tarihi: 03.10.2024

• Söz konusu taşınmazı da kapsayan 802,43 hektarlık alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 07.02.2024 tarihinde onaylandığı,

• Onaylanan etüt raporunda bahse konu taşınmazın Önlemler Alanlar 5.2 (Ö.A-5.2):Dolgu Alanlar olarak tanımlandığı,

• ☐ Etüt raporunda "İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir." şeklinde ibarenin bulunduğu bu sebeple DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2024 tarih ve 4699600 sayılı kurum görüşünün alındığı,

• ☐ Bahse konu kurum görüşünde "Konu incelenmiştir. Buna göre; bahse konu alanın doğusundan geçen Aksu Çayının olası taşkın etkilerine karşı gerekli tedbirlerin alınması ve herhangi bir olumsuzluk durumunda Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla fonksiyon beton santrali olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." şeklinde açıklamaların bulunduğu, tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

1) "MİMARİ PROJE AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3) ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 07.02.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN KAHRAMANMARAŞ İLİ, TÜRKÖĞLU İLÇESİNDE YAKLAŞIK 802.43 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLERİ;

Önlemler Alanlar 5.2 (Ö.A-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 topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. "Holosen" yaşlı Alüvyona (Qal) ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre "Yarı Katı (Çok Sert)", sıkışabilirlik derecesi "Orta-Yüksek Sıkışabilir", Plastiklik derecesi "Az Plastik- Plastik", şişme özelliği "Düşük-Orta-Yüksek-Çok Yüksek"tir. İnceleme alanında yapılan SK-44, SK-58, SK-59, SK-60 nolu sondaj kuyularında 3.00-7.00 m aralığında değişen dolgu birim bulunması nedeni ile inceleme alanı Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

• Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.

• Alüvyona (Qal) ait birimlerde şişme "Düşük-Orta-Yüksek-Çok Yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/213

Tarihi: 03.10.2024

· Alüvyona (Qal) ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

· Alüvyona (Qal) ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

· Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

· Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

· Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

· İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

· Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

· Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

· Yapı temelleri Alüvyona (Qal) ait birimlerin mühendislik/stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtıtılmalıdır.

· İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

· Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4) TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.06.2024 TARİHLİ 4699600 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6) BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **213**

Tarihi: 03.10.2024

7) PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ, İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.”

İlgi yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mah. 189 ada 6 parsel sayılı taşınmazın, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'ndan çıkartılarak " Beton Santrali (BS)" olarak tanınlanması şeklinde hazırlanan,1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin, 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: Türkoğlu İlçesi Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 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

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **214**

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 9607 nolu adaya ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199147 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 01.07.2024 tarih ve 93431 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9607 ada, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik (yapılaşma koşullarının değiştirilmesine yönelik) 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 teklifine konu olan bölgenin, şahıs mülkiyetindeki parselleri kapsadığı tespit edilmiştir. Alana ilişkin mülkiyet bilgileri, yazı ekimizde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren, 9607 ada, muhtelif parseller;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak tanımlıdır. Konut alanının, kuzey ve güney cephelerinden, 5m, batı cephesinden, 3m şeklinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, doğu cephesinden ise, yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmamıştır.

•Söz konusu adaya yönelik, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "T" yapılaşma koşulu tanımlıdır.

•"T" yapılaşma koşulu, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan notlarında "Plan üzerinde T tanımlı, konut ve karma kullanım alanlarında, minimum parsel büyüklüğü, 1500 m² olacaktır. T tanımlı yapılaşma koşullarına sahip, konut ve karma kullanım adalarında, 1500 m²'nin altında parsel oluşturulması durumunda, plan üzerindeki emsal değerine bakılmaksızın, Hmax değişmemek kaydıyla, E=0,80 olarak uygulanır." şeklinde tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/214

Tarihi: 03.10.2024

• “ Komisyon İncelemesi: Pınarbaşı mahallesi, 9607 adada imar plan tadilat talebi, 05.03.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/014 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: Pınarbaşı mahallesi, 9607 adada imar plan tadilat talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

• Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 9607 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 ve 14 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

•Mer'i uygulama imar planında, 9607 ada için geçerli olan, E(EMSAL):1.50 Maks Kat:10 ve “T” yapılaşma koşulu şeklindeki yapılaşma şartlarının, uygulama imar planı değişiklik teklifi ile, Bitişik nizam-2 kat (B-2), TAKS:0.60, KAKS:1.20 şeklinde yeniden tanımlandığı, mer'i durumdaki yapı yaklaşma mesafelerinin korunduğu,

•Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki inşaat alanı (m²) değişiminin, “T” yapılaşma şartı (ada bazlı) ve E(EMSAL):1.50 yapılaşma koşulu ve E(EMSAL):0.80 yapılaşma koşulu (parsel bazlı) esas alınarak yapılan hesaplama (yaklaşık) sonucu;

Ada Bazında " T " Yapılaşma Koşuluna Göre (Mer'i Durum)

Ada büyüklüğü m² 3042

Yapılaşma koşulu E:1.50 MaksKat:10

İnşaat Alanı m² 4563

Parsel Bazında

Alan Büyüklüğü (m²) 3042

İnşaat Alanı (m²)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/214

Tarihi: 03.10.2024

Mer'i E(EMSAL):0.80 2433

Teklif E(EMSAL):1.20 3650 Şeklinde olduğu,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak, 9607 adada yer alan muhtelif parsellerin maliklerinin muvafakatlarının dosyasında yer almadığı,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, uygulama imar planı

değişiklik teklifi açıklama raporunda “Mer'i imar planında E(Emsal)= 1.50 Maxkat= 10, T şartı (1.500 m² altındaki parsellerde E:0.80 uygulanır.) yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir. Söz konusu imar adasının içindeki parseller eski imar planındaki Bitişik nizam yapılaşma şartlarına göre imar uygulaması sonucunda oluşturulmuştur.

Parsellerin birçoğu eski imar planı yapılaşma şartlarına göre ruhsatlandırılarak neredeyse tamamı yapılaşmıştır. Mevcutta boş bulunan parseller için meri imar planı ayrık nizam yapılaşma şartlarına göre yapılaşma imkanı bulunmamakta olup bu durum ise mülkiyet sahiplerinin mağduriyetine neden olmaktadır. Mülkiyet sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için yapılaşma şartlarında düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. ” şeklinde açıklandığı, ancak, değişiklik teklifi ile, TAKS değerinin, 0.60 olarak tanımlanması ile birlikte, yapıların, imar adasının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı, Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda, Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

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

“.....SOYSAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 9607 ada, Taks= 0.60 Kaks= 1.20, Bitişik Nizam 2 katlı yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

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.

UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI: Uygulama İmar Planında belirtilmeyen

hususlarda; “Mer'i İmar Planı”, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9607 ada, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik

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

Rapor No:2024/214

Tarihi: 03.10.2024

teklifinin (Yapılaşma şartlarında düzenleme yapılması) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 9607 nolu adaya 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 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/ 215

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 203619 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 05.07.2024 tarihli ve 18601 sayılı yazı ve 07.05.2024 tarihli 34 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararı ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi sınırları içerisindeki imar planlarının plan notlarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi 07.05.2024 tarihli 34 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi yazı eklerinde yer alan 07.05.2024 tarihli 34 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararında;"...Türkoğlu ilçesi uygulama imar planına" Türkoğlu sınırları içerisindeki imar planlarında Merkez Mahallesi içerisindeki İstiklal Caddesi, Mahir Ünal Caddesi,Atatürk Caddelerine sınır adalar hariç tüm yapı nizamlarının kat adetleri maksimum kat adetleri olup, inşaat yoğunluğunun aynı kalması kaydıyla, isteğe bağlı olarak daha düşük katlı yapılar yapılabilir." şeklinde plan notu eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu hazırlandığı anlaşılmıştır.

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

DEĞERLENDİRME- SONUC

Türkoğlu İlçesi Merkez mahallesi sınırlarına ilişkin teklif plan paftaları incelendiğinde;

• "Türkoğlu sınırları içerisindeki imar planlarında Merkez Mahallesi içerisindeki İstiklal Caddesi, Mahir Ünal Caddesi, Atatürk Caddelerine sınır olan adalar hariç tüm yapı nizamlarının kat adetleri maksimum kat âdeti olup, inşaat yoğunluğunun aynı kalması kaydıyla, isteğe bağlı olarak daha düşük katlı yapılar yapılabilir." şeklinde plan notu oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

• Söz konusu plan notunun, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki kat adedi ile çeliştiği ve plan ile plan notunun bir bütün olmadığı anlaşılmaktadır.

Teklif plan açıklama raporunda;

"PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

06 şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında deprem riskinin azaltılması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla 1/1000 Türkoğlu (Kahramanmaraş) 1/1000 Ölçekli ilaverevizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ilave plan notu eklenmesine ilişkin değişiklik hazırlanmıştır. Yapılan değişiklikte:

"Türkoğlu sınırları içerisindeki imar planlarında Merkez Mahallesi içerisindeki İstiklal Caddesi, Mahir Ünal Caddesi, Atatürk Caddelerine sınır olan adalar hariç tüm yapı nizamlarının kat adetleri maksimum kat âdeti olup, inşaat yoğunluğunun aynı kalması kaydıyla, isteğe bağlı olarak daha düşük katlı yapılar yapılabilir."(bu madde ilave edilmiştir.)" denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 215

Tarihi: 03.10.2024

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği **Bahçe mesafeleri - MADDE 23'te;**

"...(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği **Eksik katlı bina yapılması MADDE 25'te;**

"(1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağının ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda;

"**Madde 5-Uygulama İmar Planı;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu

işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

"Genel planlama esasları

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

a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.

b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

"**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/ 215

Tarihi: 03.10.2024

(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 (a) yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi Merkez mahallesi sınırları içerisinde yer alan imar planlarına ilişkin ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklifi imar plan paftaları ve plan notu arasında uyumsuzluğa neden olacağından meri plandaki durumunun korunması 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/ **216**

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 3968 ada 8 ve 13 nolu parseller, 3967 ada 13 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 206487 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 16.08.2024 tarihli ve 98616 sayılı Onikişubat Bel .yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ile; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 3968 ada 8 ve 13 parseller ile 3967 ada 13 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Onikişubat Belediyesi'nin 01.08.2024 tarih 2024/121 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgili meclis kararında "mülkiyet bilgileri dosya ekinde bulunmaktadır." Denilmektedir. ancak dosyasında herhangi bir tapu kayıt örneği, mülkiyet bilgisi verisi vb. bulunamamıştır. Plan açıklama raporunda ise plan değişikliğine konu alanın kamuya terkli alan olduğu belirtilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 3968 ada 8 ve 13 parseller ile 3967 ada 13 parsel mer'i nazım imar planında toptan ticaret alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise toptan ticaret alanı hmax:10,50 tanımlıdır.

3968 ada güneyindeki plan değişikliğine konu alan ise mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yaya yolu, trafo ve park alanı tanımlı iken 14.04.2022 tarih 2022-04/12 (f) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile toptan ticaret alanı, yaya yolu, trafo ve park alanı tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 01.08.2024 tarih 2024/121 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı değişikliği konusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli

Hayrullah Mah. 3967 ada 13 parselde imar plan tadilatı talebi, yapılan incelemeler neticesinde Hayrullah Mah. 3967 ada 13 parsel ve Hayrullah Mah. 3968 ada 8, 13 parsellerle değerlendirilerek teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Hayrullah Mah. 3967 ada 13 parselde imar plan tadilatı talebi, İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC:

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **216**

Tarihi: 03.10.2024

Teklif 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, 14.04.2022 tarih 2022-04/12 (f) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak Hayrulah Mah. 3968 ada 8 ve 13 parseller ile 3967 ada 13 parsel üzerinde tanımlı olan Toptan Ticaret Alanı imar ada sınırının güneyindeki kadastral boşluğa doğru genişletildiği, bununla birlikte 3968 ve 3967 ada güneyinde bulunan yaya yolunun güneye kaydırıldığı ve güneyde bulunan park alanı ada sınırlarında da düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir. Mekansal alan kullanım dağılımı aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Toptan Ticaret Alanı	7.671,38	8.476,22	+ 804,84
Park Alanı	2.130,36	2.142,64	+ 36,28
Trafo	142,98	142,98	-

Plan değişikliği plan açıklama raporunda,

"NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**3. MÜLKİYET BİLGİSİ**

İmar Planı sınırlarını oluşturan 3967 ada 13 parsel ve 3968 ada 8 ve 13 parsellerin güneyinde kalan alan kadastral boşlukta yer almaktadır.

4. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

5. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesi 3967 ada 13 parsel ve 3968 ada 8 ve 13 nolu parsellerin güneyinde kalan park ve yolda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan plan değişikliği ile ilgili Onikişubat Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü' nün uygun görüşleri alınmış olup dosya ekine konulmuştur.

6. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesi 3967 ada 13 nolu parsel ve 3968 ada 8 ve 13 nolu parsellerin güneyinde kalan park ve yolda düzenleme yapılarak, park alanının büyüklüğü küçültülmemek kaydıyla, 804 m2 lik alan toptan ticaret alanına ilave edilmesi ve toptan ticaret alanına ilave edilen alan 3967 ada 13 nolu parsel ve 3968 ada 8 ve 13 nolu parsellerin



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 216

Tarihi: 03.10.2024

mülkiyet sahiplerince, Onikişubat Belediyesi'nden satın alınmak istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

7. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesi 3967 ada 13 nolu parsel ve 3968 ada 8 ve 13 nolu parsellerin güneyinde kalan park ve yolda düzenleme yapılarak, park alanının büyüklüğü küçültülmemek kaydıyla sınırları tekrar düzenlenerek ve 804 m2 lik alanda toptan ticaret alanına ilave edilerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları:

1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, **Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. 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 koordinatlara göre yapılmış olup deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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

8.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Mekansal planlar yapım yönetmeliği madde 26-7'de " yoğunluk artıran veya kentsel

ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesi 3967 ada 13 nolu parsel ve 3968 ada 8 ve 13 nolu parsellerin güneyinde kalan park ve yolda düzenleme yapılarak, park alanının büyüklüğü küçültülmemek kaydıyla sınırları tekrar düzenlenerek ve 804 m2 lik alanda toptan ticaret alanına ilave edilerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Dolayısı ile yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, nüfus yoğunluğunu, ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **216**

Tarihi: 03.10.2024

Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." 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 yazı eki ve Hayrullah Mah. 3968 ada 8 ve 13 parseller, 3967 ada 13 parsel ve güneyine ilişkin hazırlanan 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 Hayrullah Mahallesi 3968 ada 8 ve 13 nolu parseller, 3967 ada 13 nolu 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

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/212

Tarihi: 03.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 6 parsel hk. teknik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 208496 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 02.09.2024 tarihli ve E-53734723-105.04-207969 sayılı yazı.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/112 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin alınan 15.08.2024 tarih 2024/08-09-(9.6) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında teknik hata olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün 29.08.2024 tarih ve E. 84604 sayılı yazı eki Teknik İnceleme Raporunda;

•□Planlama alanının çevre düzeni planında Orman Alanı sınırı içerisinde yer aldığı, mevcut nazım imar planında Enerji Üretim Alanı ve yol alanı, Uygulama İmar Planının ise bulunmadığı belirtilmiştir. Çevre düzeni plan notlarında ise enerji üretim ve iletimine ilişkin kullanımlar için kamu uyarı gözetilerek plan değişikliğine gerek olmadığı belirtilmesine rağmen 7.7.4. maddede orman alanları içinde özel mülkiyete konu alanlarda sadece konut kullanımına izin verileceği belirtilmiş olup, bu alanlarda yapılan plan değişiklikleri için ayrıca Çevre Düzeni Plan değişikliği konusu da gündeme gelmektedir." denilmektedir.

15.08.2024 tarih 2024/08-09-(9.6) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin plan değişikliği talep dosyası incelendiğinde ise; Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.21) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,

Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, TAKS:0.70, E(EMSAL):0.70, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), enerji nakil hattı (ENH), enerji nakil hattı koruma kuşağı ve taşıt yolu (12m) tanımlandığı,

Yapı yaklaşma mesafelerinin, taşıt (12m) yolundan 5m, diğer cephelerden, 3m olarak tanımlandığı,

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin, taşıt yolundan (12m) cephe aldığı.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 212

Tarihi: 03.10.2024

•□Uygulama imar planı teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 25.04.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas, jeolojik-jeoteknik etüd raporunda, Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA- 2.1) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir." denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün ilgi yazısı ve eki teknik inceleme raporu yazımız ekinde sunulmuş olup; konunun 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 6 parsel hk. teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

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:2024/218

Tarihi: 07.10.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsellerde 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 211931 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 06.09.2024 tarih ve 42531 sayılı yazısı ve ekleri, Elbistan Belediyesi'nin 05.09.2024 tarih ve 92 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.07.2024 tarihli ve 2024-07/06-(6.17) sayılı kararı

TALEP

Elbistan Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 Ada 57 ve 58 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; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi,

- 16.000,00 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 103 ada, 57 parsel sayılı taşınmazın Hüseyin ALBAY mülkiyetinde olduğu,
- 52.200,00 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 103 ada, 58 parsel sayılı taşınmazın Şaban KARATAŞ mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

Teklif konu uygulama imar planının dayanağı olan, Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlar; ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve 10 mlik taşıt yolu olarak tanımlı olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki Elbistan Belediyesi Meclis Kararı'nda "Komisyon incelemesi: İlçemiz, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsellerde Güneş Enerji Santrali (GES) yapılabilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası belediyemize sunulmuş olup, meclis kararı alınmak üzere İmar Komisyonumuza havale edilmiştir. Mülkiyet: Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 parsel, Hüseyin ALBAY, 103 ada 58 parsel, Şaban KARATAŞ mülkiyetindedir. Mer'i Plandaki Durum:

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 11.07.2024 tarih ve 2024/07-06-6.17 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Kurum görüşleri alındığı görülmüştür. Plan teklif paftası incelendiğinde; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi,

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

Rapor No:2024/218

Tarihi: 07.10.2024

103 ada 57 ve 58 parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:0,70 yencok: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; 30.526,48 m³lik yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı ve 7.865,36 m²lik 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır.

Söz konusu plan teklif dosyasında; "Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır." denilmektedir. Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre komisyonumuzda değerlendirilerek, teklif, 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; Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2024 tarih ve 2457027 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 08.05.2024 tarih ve 664 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 17.05.2024 tarih ve 147525 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 13.05.2024 tarih ve 28598385 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 3831007 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2024 tarih ve 1075186 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 243828830 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 13.05.2024 tarih ve 98895 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 13.05.2024 tarih ve 417230 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.08.2022 tarih ve 2756842 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 4092799 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2024 tarih ve 1521677 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2024 tarih ve 12013889 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 19.07.2022 tarih ve 340206 sayılı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **218**

Tarihi: 07.10.2024

- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 4716455 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 14.05.2024 tarih ve 76692 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 6235550 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 6237142 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.07.2022 tarih ve 121405 sayılı yazısı ve ekleri,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2022 tarih ve 24053 sayılı kurum görüşü

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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, 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 üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

• Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylandığı,

• Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda; toplam 30.526,48 m² büyüklüğünde iki adet Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES)(E=0.70 Yençok=6.50 m) ve taşınmazların doğusundaki kadastral boşlukta 10 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı,

• Uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 27.05.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirildiği,

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

Rapor No:2024/218

Tarihi: 07.10.2024

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığınca onaylandığı, onay tarihinin onaylı hâlihazır harita üzerinde yer almadığı, tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 243828830 sayılı yazısı ekinde yer alan raporda:

• “Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde İmar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması,kaydıyla; Bahse konu alanda kurulacak olan Güneş Enerji Santrali (GES) projesi için 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.” denilmekte olduğu ancak "sağlık koruma bandı" olarak herhangi bir alan tanımlanmadığı görülmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 4716455 sayılı kurum görüşünde:

• “Konu yerinde incelenmiştir. Buna göre; Elbistan ilçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel yakınından Korkuyu Deresi geçmektedir. Ancak Korkuyu Deresinin aktif dere yatağı bulunmadığından ve söz konusu taşınmazlar derenin taşkın etkisi altında bulunmadığından bahse konu alana GES tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

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

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

2. UYGULAMA İMAR PLANI; ELBİSTAN İLÇESİ, EVCİHÜYÜK MAHALLESİ, 103 ADA 57 VE 58 NO'LU PARSELLERİ KAPSAR.

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

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

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

6. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 27.05.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİKJEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISIMINDAKİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **218**

Tarihi: 07.10.2024

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

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 Ada 57 ve 58 Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin, 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: Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsellerde 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.

Ökkes 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:2024/219

Tarihi: 07.10.2024

KONU: Ekinözü İlçesi, İçmeler Mahallesi 268 ada, 1 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 213062 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Ekinözü Belediye Başkanlığı'nın, 20.09.2024 tarih ve 3422 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Ekinözü İlçesi, İçmeler mahallesi, 268 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (terminal alanından çıkartılarak, turizm alanına alınması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Ekinözü İlçesi, İçmeler mahallesi, 3849.32 m² büyüklüğündeki, 268 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Ekinözü Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Ekinözü İlçesi, İçmeler mahallesi, 268 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, terminal alanı olarak tanımlanmıştır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.40, h:9.50 m yapılaşma koşullarında, "Garaj Alanı" olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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.

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

- 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.

GT, 3 1/4 4

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

Rapor No:2024/219

Tarihi: 07.10.2024

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

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

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

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

“Terminal Alanı” Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, “FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU”nda yer almamakla birlikte, EK-1e (Mekânsal Planlar Detay Kataloğu)’de yer almaktadır.

“Turizm Alanı” Planlar İmar Yönetmeliği’nin, 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 tanımlanmaktadır.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik’in, Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu (İkinci Bölüm) Bölümü’nde; Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

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

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

Değer artış payının konusu



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/219

Tarihi: 07.10.2024

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

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

Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

MADDE 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) Riskli alanlardan,

b) Rezerv yapı alanlarından,

c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,

(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

(4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• “NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan mülkiyeti Ekinözü belediyesine ait olan 268 ada 1 no’lu parseldeki mevcut imar planında terminal alanı olarak tanımlı alanın mevcutta kullanılmadığından dolayı atıl durumda bulunmaktadır. Söz konusu alanın katma değer oluşturması ve turizm alanı tanımlanması amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Ekinözü ilçesi, İçmeler mahallesi, 268 ada, 1 no’lu parselde tanımlı Terminal alanı, Turizm Alanı olarak tanımlanmıştır.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşturmaması sebebiyle ilave sosyal donatı alanı önerilmemiştir.

• NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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

Rapor No:2024/219

Tarihi: 07.10.2024

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

- Ekinözü İlçesi, İçmeler mahallesi, 268 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 268 ada,1 parsel sayılı taşınmazın “ Terminal Alanı”’ndan çıkartılarak, turizm alanına alındığı,
- Nazım imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER'İ(m ²)	TEKLİF(m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Terminal Alanı	3849	(-)	- 3849
Turizm Alanı	(-)	3849	+3849

Şeklinde olduğu,

•Planlama alanının, İLBANK A.Ş. Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından, 08.02.2018 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, Uygun Alanlar-Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Ekinözü İlçesi, İçmeler mahallesi, 268 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Terminal Alanı-Turizm Alanı değişimi) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ekinözü İlçesi, İçmeler Mahallesi 268 ada, 1 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:2024/220

Tarihi: 10.10.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi 7421 ada,1 ve 20 nolu parsellerin kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 213039 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;
İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.09.2024 tarih ve 88558 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan kamuya terkli alanın bir kısmına ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/151 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, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin “Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi” adına kayıtlı olduğu,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin (7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyi) kamuya terkli alan niteliğinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parseller;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, küçük sanayi alanı (KSA) olarak tanımlıdır
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Hmax:10.50 m, yapılaşma koşullarında, küçük sanayi alanı (KSA) olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan ve uygulama imar planı değişikliğine konu olan, kamuya terkli alan;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/06-(6.3) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile “Küçük Sanayi Alanı (KSA)” olarak tanımlanmıştır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/151 sayılı kararı;

- “ Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Dereli mahallesi, 7421 ada,1 ve 20 parsel kuzeyine ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/220

Tarihi: 10.10.2024

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Dereli mahallesi, 7421 ada,1 ve 20 parsel kuzeyine ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum,.....Oy birliği ile kabul edildi'' şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

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

•Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada,1 ve 20 parsel sayılı taşınmazların kuzeyinde kalan kamuya terkli alanların bir kısmını kapsadığı,

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/06-(6.3) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

•Uygulama imar planı değişikliği onama sınırı içerisinde, Hmax:10.50 m yapılaşma koşulunda, Küçük Sanayi Sitesi (yaklaşık:953 m²) tanımlandığı,

•Küçük Sanayi Sitesi (KSS)'nin yapı yaklaşma mesafelerinin, kuzey, doğu ve batı cephelerden, 5m olarak tanımlandığı, güney cepheden ise, mer'i durumda tanımlı olan, Küçük Sanayi Sitesi (KSS) alanı ile bütüncül hale getirildiği,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin açıklama raporunun dosyasında yer aldığı,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.04.2023 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda, ÖA-5.1 (Önleml Alan 2.1) Önlem Alınabilecek Şişme. Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada,1 ve 20 parsel sayılı taşınmazların kuzeyinde kalan kamuya terkli alanların bir kısmını kapsayan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/151 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Küçük Sanayi Sitesi tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **220**

Tarihi: 10.10.2024

doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi 7421 ada,1 ve 20 nolu parsellerin kuzeyine 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:2024/221

Tarihi: 10.10.2024

KONU: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi 146 Ada,62 sayılı parselle ilişkin, ilave uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 25.09.2024 tarih ve 20225 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.09.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3753,46 m² büyüklüğündeki, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.06.2024 tarih ve 2024-06/06-(6.14) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile Ticaret Alanı (T) olarak tanımlanmıştır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.09.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı;

•“Komisyon Raporu doğrultusunda; Mehmetbey mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 146 ada,62 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasına, Belediye Meclisi'nce oy birliğine karar verildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar planı teklifi açıklama raporu;

• İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanı sınırlarını oluşturan Göksun ilçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 no'lu parsel çevresinde ticari faaliyetlerin yapılabileceği ve bölgenin bu yöndeki ihtiyacını karşılayabileceği bir alan bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgede ticari faaliyetlerin yapılabilmesi, bölgenin bu yöndeki ihtiyacını karşılayabilmesi ve 146 ada, 62 no'lu parselin daha rantabl kullanımının sağlanabilmesi amacıyla İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 221

Tarihi: 10.10.2024

• **TEKLİF PLAN:** Teklif 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; 146 ada, 62 no'lu parselde yaklaşık 3.753,96 m² alana Ticaret Alanı tanımı oluşturulmuş olup AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25/11/2022 tarih ve 161070 sayılı yazısına istinaden enerji nakil hattı plana işlenmiştir.

Ticaret Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal): 1.00 ve Yençok: 9.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi batı cephesinden bulunan 40 metrelik karayolundan 25 metre, kuzey cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 3'er metre olarak belirlenmiştir.

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

• İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:

İlave Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

İlave Uygulama İmar Planı; Göksun ilçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 no'lu parseli kapsar.

İlave Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Ticaret Alanı tanımı oluşturulmuştur. Ticaret Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal): 1.00 ve Yençok: 9.50 metre olarak alınacaktır.

Planlama alanı içerisinde "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine 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 Uygun Alan 1 (U.A.-1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik

Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

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

•Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

•146 ada, 62 parsel sayılı taşınmazın, E(EMSAL):1.00, Yençok:9.50m yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T) olarak tanımlandığı,

•Ticaret Alanı (T)'nin yapı yaklaşma mesafelerinin, kuzey cepheden, 5m, güney ve doğu cephelerden, 3m, batı cepheden (40m taşıt yolu) ise, 25m olarak tanımlandığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **221**

Tarihi: 10.10.2024

•AKEDAŞ'ın, 25.11.2022 tarih ve 161070 sayılı görüş yazısı ve ekinde belirtilen hususlar dikkate alınarak, 146 ada,62 parsel sayılı taşınmazın batı cephesinde (40m taşıt yolu) enerji nakil hattı (ENH) ve koruma kuşağının tanımlandığı,

•146 ada, 62 parsel sayılı taşınmazın doğusunda kalan bölgenin (146 ada, 63 parsel) Mer'i uygulama planında, E(EMSAL):1.00, Yençok:9.50 yapılaşma koşullarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) olarak tanımlandığı,

•1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifine konu olan alanın, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 20.09.2019 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, yerleşime uygunluk açısından "Yerleşime Uygun Alanlar, Zemin Ortamlar (U.A-1)" olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.09.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi 146 ada,62 sayılı parselle ilişkin, ilave 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:2024/222

Tarihi: 10.10.2024

KONU: Elbistan Körücek Mahallesi imar planına ilişkin teknik rapor ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 210589 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Kahramanmaraş Valiliği'nin 29.08.2024 tarih ve 84604 sayılı yazısı ve eki 28.08.2024 tarihli teknik inceleme raporu.
b) İnsan Kaynakları ve Eğitim Dairesi Başkanlığının 02.09.2024 tarih ve E.207969 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi (b) yazı ile İlgi (a) yazı doğrultusunda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2024 tarih ve 2024/08/9.4-9.6-9.15 sayılı meclis kararlarına ilişkin Kahramanmaraş Valiliğince hazırlanan "Teknik İnceleme Raporu" değerlendirilmek ve sonuçlandırılmak üzere tarafımıza gönderilmiştir.

MÜLKİYET

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teknik inceleme raporunda; "9.15 nolu karar (Elbistan Belediyesi Körücek mahallesi 5100/16,23,5097/1, 5098/1, 5090/59 nolu parseller uygulama imar planı) Hazırlanan imar planı sınırları içerisinde park alanının, planın projeksiyon nüfusuna ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna göre standartları sağlamadığı tespit edilmiştir." İfadesi yer almaktadır.

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

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde hazırlanan Uygulama İmar Planında; 42497,02 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 7281,45 Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılaması amacıyla 4189,69 m2 Park ve Yeşil Alan, 3889,66 m2 eğitim alanı, 1674,72 m2 ibadet alanı ve 24305,27 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Ayrıca, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 9840,64 m2 donatı alanı oluşturulmuştur.

Plan açıklama raporunda; "Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **222**

Tarihi: 10.10.2024

$49778,47 \text{ m}^2$ (toplam konut alanı) $\times 0,40$ (emsal) = $19911,39 \text{ m}^2$ (inşaat alanı)

$19911,39 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2$ (ortalama daire büyüklüğü) = 132,74 adet daire

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

464,59 kişi $\times 20,25 \text{ m}^2$ (kişi başı donatı alanı) = $9407,95 \text{ m}^2$ (gerekli donatı alanı)

Planlama alanında açılan donatı alanı = $9754,07 \text{ m}^2$ İfadesi yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda (EK-2 tablosu) park alanı için kişi başına 10 m^2 alan ayrılması gerektiği belirtilmektedir. Söz konusu plan için $4189,69 \text{ m}^2$ Park ve Yeşil Alan ayrıldığı anlaşılmış olup, Ek-2 tablosuna göre $4645,9 \text{ m}^2$ alan ayrılması gerekmektedir. Yaklaşık $456,21 \text{ m}^2$ eksik park alanı olduğu anlaşılmış olup, toplam sosyal ve teknik alt yapı alanında $346,12 \text{ m}^2$ daha fazla alan ayrılmıştır.

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Valiliğinin 29.08.2024 tarih ve 84604 sayılı yazısı ve yazı eki 28.08.2024 tarihli teknik inceleme raporunda yer alan hususların yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan Körücek Mahallesi imar planına ilişkin teknik rapor üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Nazım imar planı teklifinde bulunan Elbistan Belediyesince teknik raporda belirtilen hususların yerine getirilerek yeniden belediyemiz meclisine sunulması 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:2024/223

Tarihi: 10.10.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Alıçsekisi Mevkii 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 211620 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 18.09.2024 tarihli ve E-96970365-115.01.06-87803 sayılı yazı ve eki 04/09/2024 tarih ve 2024/150 sayılı meclis kararı.
b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/12/2023 tarih ve 2023/11/5.21 sayılı kararı.

TALEP

Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı teklifi Dulkadiroğlu Belediyesinin ilgi (b) yazısı eki meclis kararı ile onanarak 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

Çalışma alanının büyük bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup, maliye hazinesine ve Büyükşehir Belediyemize ait mülkiyetlerde bulunmaktadır.

MERİ İMAR PLANLARI

Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile onanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında orta yoğun gelişme konut alanı, yüksek-orta ve düşük yoğunluklu meskun konut alanları tanımlıdır. Plan genelinde belli bölgelerde ticari merkezler ile sosyal teknik altyapı alanları tanımlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan genelinde kat adetleri 4 kat, yapılaşma yoğunluğu ise 1.00 ve 1.50 olarak belirlenmiştir. Sosyal teknik altyapı alanlarında genel olarak 0.60 yoğunluk tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 04/09/2024 tarih ve 2024/150 sayılı kararında;

“Komisyon Görüşü: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y. Gazipaşa mahallelerinin bir kısmında yaklaşık 440 hektar alanda hazırlanan, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.”

denilerek 1/1000 ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planı kabul edilmiştir.

DEĞERLENDİRME

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile onanmıştır. 1/1000 ölçekli ilave revizyon uygulama imar planı da bu plan doğrultusunda hazırlanmış ve Dulkadiroğlu Belediyesinin ilgi (a) yazı eki meclis kararı ile uygun bulunarak tarafımıza iletilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 223

Tarihi: 10.10.2024

1/1000 Ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planı incelendiğinde; plan genelinde konut alanlarında yoğunluklar 1.00 ve 1.50 olarak tanımlanmıştır. Kat adetleri konut alanlarının tamamında 5 kat olarak tanımlanmıştır. T2 tanımlı ticaret alanlarında emsal 1.00 kat adedi ise 2 olarak tanımlanmıştır.

Eğitim, sağlık ve dini tesis alanlarında yoğunluk 2.00 diğer sosyal tesis alanlarında ise 1.20 olarak tanımlanmıştır. Daha önce imar planı değişikliği ile A1 nizam olarak tanımlanan alanlarda yapı nizamı BL nizam olarak plana işlenmiştir. Teklif planda AT nizam AT B-4 ve AT B-2 şeklinde meskun konut alanlarında yapı nizamları bulunmaktadır ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde AT nizam tanımı bulunmamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24 (4)' de "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.

Teklif planda Yençok= kat yüksekliği şeklinde tanımlamalar yapılmıştır ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek1-d (Uygulama İmar planı gösterimleri) tablosuna göre Yençok ifadesinin karşılığına metre cinsinden yükseklik yazılması gerektiği görülmüştür.

Ulaşım Daire Başkanlığının 05/06/2024 tarih ve 193647 sayılı yazısı eki projeye göre kuzey çevre yolu projesinin kamulaştırma sınırı teklif plana işlenmiştir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün 1658315 sayılı yazısında çalışma sahası içindeki kuru derelerin güzergahları ve bunların yağmur suyu şebekesi içinde çözüleceği, revizyon yapılacak alan içindeki diğer derelerin 2012 yılında yapılan imar planı için verilen görüşlerdeki genişliklere uyulması şeklinde görüş bildirmiştir. 2010 yılında revizyon nazım imar planına esas olmak üzere DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün derelerle ilgili verdiği görüşte yazısı ekinde belirtilen genişliklerin derelerin yatak genişlikleri ile ulaşım yolu mesafelerinin toplam genişliği olduğu ifade edilmiştir. yazı eki krokilerde bu bölgedeki dereler için dere+yol genişliği toplam 8 ve 9 metre olarak belirlenmiştir. Teklif revizyon uygulama imar planında dereler için 4 metre genişlik bırakılmış, park tanımlı sahalardan geçen dereler için derenin bir güzergahında 5 metre genişliğinde hizmet yolu bırakılacağına dair plan notu ilave edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli ilave-revizyon uygulama imar planı plan notları aşağıdaki gibidir.

“1. Kapsam

Dulkadiroğlu İlçesi, Alıçsekisi Mevkii, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli ve Y.Gazipaşa Mahallelerinde kalan onaylı sınır içerisinde uygulanır.

Plan paftaları, açıklama raporu ve Plan notları bir bütündür.

2. Konut Alanı Kullanım Kararları

Emsal verilmiş parsellerde çekme kat, çatı katı ve çatı arası piyes yapılamaz. Beşik çatı ve kısmi teras çatı yapılamaz. Kıрма çatıda çatı eğimi saçak ucundan başlatılacak olup parapet yapılamaz.

2.1. Gelişme Konut Alanları

2.1.a Uygulama görmemiş kadastral parseller için minimum parsel büyüklüğü 1200 m2 dir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 223

Tarihi: 10.10.2024

2.1.b Revizyon plan öncesinde imar uygulaması görmüş parseller için Minimum Parsel Büyüklüğü 1200 m2 dir. Ancak; içerisinde ruhsatlı yapı bulunuyorsa da tevhit sonucunda düzenli imar parseli oluşmuyorsa, imar parselleri mevcut büyüklüğü ile tescil edilebilir.

2.1.c 20 m ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli konut alanı tanımlı parsellerde zemin katlarda ticari işyerleri yapılabilir.

2.1.c.1 Bu ticari üniteler gürültü ve kirlilik oluşturmayan, depolama, imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik işletmeler olabilir.

2.1.d Ada bazlı uygulamalarda planlı alanlar imar yönetmeliğinin 6. maddesine göre işlem yapılır

3- Ticaret Alanları

3.1.Ticaret Alanları (T1)

3.1.a.Bu alanlarda düğün salonu yapılabilir

3.1.c.Minimum parsel büyüklüğü 2000m² dir.

3.2.Ticaret Alanları (T2)

3.2.a.Gürültü ve kirlilik oluşturmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari kullanımlar yer alabilir.

4. Açık ve Yeşil Alanlar

4.1. Park Alanları

4.1.a. Yönetmelik ile tanımlanmış kullanımlar yer alabilir.

4.1.b. Park-yeşil alan tanımlı alanlarda kalan derelerin bakım ve hizmetlerinin yapılabilmesi adına bir cephesinde 5 m genişliğinde bakım yolu düzenlenmesi zorunludur. Bakım hizmet yollarında çok yıllık bitki, kent mobilyaları ile herhangi bir tesis yer alamaz.

5. İmar planı üzerinde tanımlı Düzenleme Sınırına göre uygulama tek etapta yapılır, ancak; kadastro yenilemesi gerektiren, tecviz dışı alan düzeltilmesi gerektiren, parselasyon planına engel mahkeme süreci devam eden parseller uygulama dışında bırakılabilir. Bu durumda uygulama dışı kalacak alanda düzenleme ortaklık payının %45 içerisinde kalması şartı aranır.

6. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri, diğer mevzuat hükümleri ve Dulkadiroğlu Uygulama İmar planı, plan notları uygulanır.

7. Yapılaşmadan evvel zemin yapısının etüt edilmesi, “Yapılaşmaya Esas Jeolojik, Jeojizik, Jeoteknik Etütlerin” yaptırılması, etüt sonuçlarının tüm mühendislik projelerinde dikkate alınması şarttır.

8. 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depreminden sonra şehir merkezine ilişkin yapılan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 24/05/2023 tarihinde onanan mikro bölgeleme etüt çalışmasında planlama alanının Kuzey Çevre Yolu aksının Güneyi ÖA2.1 olarak belirlenmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

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

Rapor No:2024/ 223

Tarihi: 10.10.2024

İnceleme alanının Jeolojisini Pliyokuvaterner yaşlı Maraş Formasyonu (plQm), Pliyosen yaşlı Golbaşı Formasyonu (Tplg), Ust Miyosen yaşlı Ahmetcik Formasyonu (Tma), Orta Miyosen yaşlı Yenicekale Formasyonu (Tmy), Orta Miyosen yaşlı Heyik Konglomera Uyesi (Tmyh), Eosen yaşlı Ahırdağı Uyesi (Tema), Kampaniyen yaşlı Kastel Formasyonu (Kk) birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10, 10-20, 20-30, 30-40 arasında değişmektedir. Maraş Formasyonu; Kıvamlılık: Sıkı, çok katı, katı, Plastisite indeksi; orta, plastik, yüksek plastik, aşırı plastik, Likitlik indeksi; Plastik Katı, Kırılğan Katı, Sıkışma İndeksi; orta, yüksek, Kuru dayanım; düşük” 3329-, orta, yüksek, Düşük, orta, yüksek şişme derecesi, RQD ye göre “çok zayıf, zayıf”, (W4, W3) Ayırışma derecesine göre “tamamen ayırışmış, çok fazla ayırışmış”, nokta yük dayanımına göre “çok düşük, düşük, orta, yüksek”, tek eksenli basınç dayanımı değerlerine göre; “çok düşük, düşük, orta” dayanımlıdır.

9. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 24/05/2023 tarihinde onanan mikro bölgeleme etüt çalışmasına girmeyen Kuzey Çevre Yolunun Kuzeyinde kalan bölge ise 30/03/2011 tarihinde İller Bankasınca onaylanan Kahramanmaraş Doğu bölümü jeolojik etüt raporunca UA-1 ve UA-2 olarak belirlenmiştir. Bu iki etüt raporunun bulguları ve önerileri uygulamada dikkate alınacaktır.

UA-1 ile gösterilen bu alanlarda "bina önem katsayısı" yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir.

Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

UA-2 ile gösterilen bu alanlarda da "bina önem katsayısı" yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

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

10. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uyulması şarttır.

11. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulması şarttır.

12. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.”

Plan geneline bakıldığında meri uygulama imar planındaki sosyal teknik altyapı alanları ile teklif ilave – revizyon uygulama imar planı sosyal teknik altyapı alanları kıyaslandığında sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılaştırılması aşağıdaki tabloda görüldüğü gibidir.

FONKSİYON	MERİ PLAN	TEKLİF PLAN
GELİSME KONUT A	1549793	1636006
MESKUN KONUT A	251619	279147
KARMA KULLANIM	13607	-
TİCARET	27966	62903
TİCARET + TURİZM	-	5077

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **223**

Tarihi: 10.10.2024

SPOR TESİS A	-	2440
AGACLANDIRILACAK A	1740	1740
EĞİTİM	94477	100225
BHA	25717	29338
CAMI	55593	56349
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8054	45606
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS A	46000	42154
AÇIK YEŞİL ALANLAR	897480	960608
RESMİ KURUM A	5093	1190
SAGLIK TESİSİ	29572	29492
TRAFO ALANI	146	2394
YOL	1058990	1091417

ÖNERİLER ve SONUÇ

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin ilgi (b) meclis kararı ile onanan revizyon nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave revizyon uygulama imar planı yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Alıçsekisi Mevkii 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklife ilişkin plan notlarında 2.1.b maddesinin "Plan onay tarihinden önce imar uygulaması görmüş taşınmazlarda minimum 1200 m² parsel büyüklüğü şartı aranmaz." Şeklinde değiştirilmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 15.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 205028 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 12.08.2024 tarihli ve 97804 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde Sosyal Tesis Alanı tanımlanmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin 01.08.2024 tarih 2024/125 sayılı Onikişubat Belediye meclis kararı 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunulmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerin Dereboğazı Köyü Kurs ve Derneği Okul Talebelerine Yardım Derneği'ne ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parseller 13.06.2024 tarih 2024/06-6.1 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planında Sosyal Tesis Alanı ve 10.00 m. genişliğinde imar yolu tanımlanmış olup, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

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

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif edilen uygulama imar planı dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2024 tarih 2024/06-6.1 sayılı kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde yaklaşık olarak 3.337 m2 E:1.00 Yençok:12,50 m., tüm bahçe mesafeleri 5.00 m. yapılanma şartlarında Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı ve batısında, kısmen



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 224

Tarihi: 15.10.2024

plan değişikliğine konu taşınmazlardan geçen ve kalan kısmı da kadastro yolu vasfında ki alanda kalan 10.00 m. genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı görülmektedir.

Uygulama 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;

Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan – 2.1 (ÖA-2.1); “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı % 0-10 arası eğime sahiptir.

Planlama alanı yerbis sisteminde terzaghi tarafında hesaplanan en düşük taşıma gücü 11.13 kg/cm²,

Planlama alanı yerbis sisteminde nokta yük dayanım indeksine göre hesaplanan en düşük taşıma gücü 15.48 kg/cm²’dir.

Planlama alanı yerel sınıfı ZC ve ZD olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında MASW-Sismik Kırılma Çalışmalarında Vs30 hızı değerleri 561-599 m/sn olması sebebi ile zeminde sıvılaşma riski bulunmadığı düşünülmektedir.

Planlama alanı ve çevresinde su baskını gibi doğal afet riski bulunmamaktadır. Ancak yamaçtan gelebilecek yüzey sularına karşı drenaj tedbirleri alınmalıdır.

Planlama alanında inşaat sırasında Nebati birim kaldırıldıktan sonra binanın tabii birim üzerine oturtulması önerilmektedir.

4. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Dereboğazı mahallesi 164 ada, 50 ve 51 no’lu parseller içerisinde Yurt yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 164 ada, 50 ve 51 no’lu parsellerde yaklaşık 3337,62 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımı oluşturulmuş olup ayrıca planlama alanının batısında 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Sosyal Tesis Alanı yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.00, Yençok=12.50 metre olup her cephesinden 5’er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Dereboğazı mahallesi, M37-d-25-a-4-a paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4155800-4156000, Y:562000-562200 koordinatları arasında bulunan 164 ada, 50 ve 51 no’lu parseller içerisinde Yurt yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 3445,52 m² alana sahip 164 ada, 50 ve 51 no’lu parseller Dereboğazı Köyü Kurs ve Dernögi Okul Talebelerine Yardım Derneği adına tapuda tescillidir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 224

Tarihi: 15.10.2024

Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Dereboğazı mahallesi, 164 ada, 50 ve 51 no'lu parseller Sosyal Tesis Alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 13.06.2024 tarih ve 2024-06/06-(6.1) kararı ile onaylanan söz konusu planlama alanında yaklaşık 3337,62 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımlı olup ayrıca planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla kadastro yol kullanılarak 10 metrelik taşıt yolu tanımlıdır.

164 ada, 50 ve 51 no'lu parseller içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 164 ada, 50 ve 51 no'lu parsellerde yaklaşık 3337,62 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımı oluşturulmuş olup ayrıca planlama alanının batısında 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Sosyal Tesis Alanı yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.00, Yençok= 12.50 metre olup her cephesinden 5'er metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Uygulama İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Dereboğazı mahallesi, 164 ada, 50 ve 51 no'lu parselleri kapsar.

Planlama alanı içerisinde oluşturulan Sosyal Tesis Alanı; "Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca alan içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal)= 1.00, Yençok= 12.50 metre olarak alınacaktır.

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(Ö.A.-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." 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.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/224

Tarihi: 15.10.2024

(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 Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 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 Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; TAKS=0.40 olarak uygulanması 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/ **225**

Tarihi: 15.10.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 131,641,1490,6394 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 214018 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.09.2024 tarih ve 88559sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi, 131,641,1490,6394 adalar ve muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/152 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 teklifine konu olan, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi;

- 131 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın,
- 641 ada,13,46,50,52,53,63 ve 66 parsel sayılı taşınmazların,
- 1490 ada, 466 parsel sayılı taşınmazın,
- 6394 ada,1 parsel sayılı taşınmazın, Şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanmış olup, yola terki bulunmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

ADA	PARSEL	FONKSİYON	YAPILAŞMA KOŞULLARI
131	12	MİA+YOL	UİP İPTAL EDİLMİŞTİR
641	13	MİA+YOL	
46		MİA+YOL	
50		MİA+YOL	TAKS:0.40, EMSAL:2.00, Maks Kat:8
52-53-63		MİA	E(EMSAL):2.00, Maks Kat:8
66		MİA	K10 (Kitle Nizam-10 kat)- K1 (Kitle Nizam-1kat)
1490	466	MİA+YOL	UİP İPTAL EDİLMİŞTİR
6394	1	MİA	K8 (Kitle Nizam-8kat)-K1 (Kitle Nizam-1kat)

Şeklinde tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/225

Tarihi: 15.10.2024

• 131 ada, 12 parsel sayılı taşınmaz, 641 ada,13,14 ve 46 parsel sayılı taşınmazlar ve 1490 ada, 466 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin, 26.08.2020 onanlı Uygulama İmar Planı, Kahramanmaraş İdare Mahkemesi'nin, 12.01.2022 tarih ve 2021/73 ESAS, 2022/13 sayılı kararı ve 12.01.2022 tarih ve 2021/14 ESAS, 2022/15 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu parseller, İptal edilen 26.08.2020 onanlı Uygulama İmar Planında, TAKS:0.40, E(EMSAL):2.00, Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanmıştır.

•Söz konusu iptal kararlarına yönelik yapılan istinaf başvuruları, Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi, İkinci Dava Dairesi'nin, 08.05.2024 tarih ve ESAS NO:2022/1378 ve 2024/974 sayılı kararı ve 30.04.2024 tarih ve ESAS NO:2022/1018 ve 2024/934 sayılı kararı ile red edilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.202/4 tarih ve 2024/152 sayılı kararı;

•“Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Yenişehir mahallesi,6394-641-131-1490 adalarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Yenişehir mahallesi,6394-641-131-1490 adalarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (İKİNCİ BÖLÜM) Bölümü(Madde-5)'nde;

•“ 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.” Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

•ççeçç) 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) yer almaktadır. Söz konusu tablonun, Açıklamalar kısmında;

• “12.Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/225

Tarihi: 15.10.2024

•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

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.

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

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı içerisinde Max.Kat=8 ve Kitle Nizam 10 kat tanımlı 641, 131, 1490 ve 6394 no’lu adaların depremde kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirlerin oluşturulması amacıyla 5 kat olarak düzenlenmes, katın azaltılmasıyla 0.40 olan TAKS değerinin 0.60 olarak tanımlanması, orta hasar ve üzeri hasarlı daha önceden kat irtifakı kurulu kitle olarak tanımlanmış alanlarda yerinde yeniden yapımına ilişkin ortaya çıkabilecek mağduriyetlerin çözümüne ilişkin düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN:Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi sınırları içerisinde MİA tanımlı 641, 131, 1490 ve 6394 no’lu adalar içerisinde Ticaret Alanı(T1) tanımı oluşturulmuş olup, yapılaşma koşulları; 641, 131 ve 1490 nolu adalar içerisinde Ayırık nizam 5 kat, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı): 0.60, KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı): 2.00 ve yapı yaklaşma mesafeleri planlama alanının kuzeyinde bulunan 25 metrelik taşıt yolu cephesinden 10 metre olarak düzenlenmiş olup diğer cephelerden 5’er metre olarak sabit bırakılmıştır. 6394 ada içerisinde Ayırık nizam 5 kat, TAKS:0.60 ve KAKS:1.89 ve yapı yaklaşma mesafeleri bütün cephelerden 5’er metre olarak düzenlenmiştir.

• 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 İlgi Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

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

•Dulkadiroğlu İlçesi, 131,641,1490 ve 6394 adalar, muhtelif parselleri kapsadığı,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan parsellerin (6394 ada, 1 parsel hariç),EMSAL(E):2.00, TAKS:0.60, ayırık nizam-5 kat (A-5) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

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

Rapor No:2024/225

Tarihi: 15.10.2024

•6394 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, ayrık nizam-5 kat (A-5), TAKS:0.60, KAKS:1.89 yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgede, mer'i durumda tanımlı olan yapı yaklaşma mesafelerinin revize edildiği,

•Uygulama imar planı (uip) değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan inşaat alanı (m²) değişimi (yaklaşık) aşağıda yer almaktadır.

MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI (UİP) ÜZERİNDEN İNŞAAT ALANI HESABI

ADA PARSEL	ALAN(m ²)	YAPILAŞMA KOŞULU	İNŞAAT ALANI (m ²)
131 12	2400	UİP İPTAL EDİLMİŞTİR.	(-)
641 13	825		
46	231		
50	1986	TAKS:0.40, EMSAL:2.00,Maks Kat:8	3972
52	2398	E:2.00-Maks Kat:8	4796
53	5510	E:2.00-Maks Kat:8	11046
63	1894	E:2.00-Maks Kat:8	3788
66	4010	K10-K1-K10	9557.95
1490 466	1900	UİP İPTAL EDİLMİŞTİR.	(-)
6394 1	1259	K1-K8	2380

UYGULAMA İMAR PLANI (UİP) DEĞİŞİKLİK TEKLİFİ ÜZERİNDEN İNŞAAT ALANI HESABI

ADA PARSEL	ALAN(m ²)	YAPILAŞMA KOŞULU	İNŞAAT ALANI (m ²)
131 12	2400		
		E:2.00-TAKS:0.60	4800
(A-5)			
641 13	825		1650
46	231		462
50	1986		3972
52	2412		4824
53	5510		11020
63	1870		3740
66	4025		8050
1490 466	1778		3556
6394 1	1259		2380

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

Rapor No:2024/225

Tarihi: 15.10.2024

• Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/152 sayılı kararında “.....5444 m² yüzölçümlü imar adasında bulunan, Yenişehir mahallesi, 641 ada,13,46,50 parseller ile, 131 ada, 12 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Merkezi İş Alanı, EMSAL:2.00, Maks.Kat:8 şeklinde tanımlıdır.....” şeklinde değerlendirme yapılmakla birlikte, 131 ada,13 parsel sayılı taşınmaz, 641 ada, 13,14 ve 46 parsel sayılı taşınmazlar, 1490 ada, 466 ve 467 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin, 26.08.2020 onanlı Uygulama İmar Planı, Kahramanmaraş İdare Mahkemesi'nin, 12.01.2022 tarih ve 2021/73 ESAS, 2022/13 sayılı kararı ve 12.01.2022 tarih ve 2021/14 ESAS, 2022/15 sayılı kararı ile iptal edildiği,

• Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/152 sayılı kararında “.....0.40 olan TAKS değerinin, 0.60 olarak tanımlanması, orta hasar ve üzeri hasarlı daha önceden irtifak kurulu kitle olarak tanımlanmış alanlarda yerinde yeniden yapımına ilişkin ortaya çıkabilecek mağduriyetlerin çözümüne ilişkin düzenleme yapılması...” şeklinde değerlendirme yapılmakla birlikte, yapıların imar adalarının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı, taban alanında ortaya çıkacak bu artışın “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” açısından, değer artışına konu olmasa da, fiili durumda, ticaret yapılarının zemin katlarında büyümeye yol açacağı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda, ÖA-5.1 (Önlemler Alan 5.1) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 131,641,1490 ve 6394 adalar, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.09.2024 tarih ve 2024/152 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 131,641,1490,6394 adalara 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:2024/226

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1144 ada 71 nolu parsele ilişkin nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 212262 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın, 24.07.2024 tarih ve 645749 sayılı yazısı ve ekindeki Nazım İmar Planı değişikliği teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mah, 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 11.223,97 m² büyüklüğündeki, "6 Katlı Betonarme Hizmet Binası ve Arsası Nitelikli" 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmaz, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmaz, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, **23.12.2020 tarihinde re'sen onaylanan;**

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA) ve ibadet alanı (İA) olarak tanımlanmış olup, yola terki bulunmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.75, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, Kamu Hizmet Alanı (KHA) ve cami alanı tanımlanmış olup, yola terki bulunmaktadır. Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nın, yapı yaklaşma mesafeleri, doğu, batı ve güneydoğu cephelerinden, 5m, kuzey ve güney cephelerinden, 10m olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "*Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2)*" tablosunda yer almamaktadır.

Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-1ç:Nazım İmar Planı Gösterimler bölümünün, Açıklamalar kısmının, 13. Maddesinde;

- "13. *Kamu hizmet alanı gösterimi; kamu kurum ve kuruluşu alanı, resmi kurum alanı ve idari tesis alanını içerir.*" Şeklinde tanımlanmaktadır.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/22 6

Tarihi: 14.10.2024

kademedan 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.

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

İmar planı değişiklikleri

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

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

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

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

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

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

Şeklinde hususlar yer almaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve

Sorumlulukları (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları (Madde-7) kısmında;

• Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

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;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 226

Tarihi: 14.10.2024

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.** '' Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı İlkeleri (Madde-21) kısmında;

•"(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının, 3.1.2 maddesi;

•"Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Bu alanlarda yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin, %85'ini aşamaz" şeklindedir.

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

- Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Mer'i nazım imar planında, 1144 ada,71 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan, Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nın bir kısmının kaldırılarak, Ticaret+Konut (TİCK) alanı, park alanı olarak tanımlandığı,
- İbadet alanının kaldırılarak, park alanı ve Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak tanımlandığı,
- Nazım imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
KAMU HİZMET ALANI (KHA)	10501	5003	-5521
İBADET ALANI	617	(-)	- 617
TİCARET+KONUT ALANI (TİCK)	(-)	5445	+ 5445
PARK ALANI	(-)	616	+ 616

Şeklinde olduğu,

- Değişiklik teklifi ile, Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nında, azalma olduğu,

• Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2)**"nda yer almamakla birlikte, mer'i mevzuatta "...İmar planlarında

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **226**

Tarihi: 14.10.2024

bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz...." Şeklinde hususlar göz önüne alındığında, değişiklik teklifi ile birlikte, sosyal ve teknik altyapı alanlarında (Kamu Hizmet Alanı-İbadet Alanı) azalma olduğu,

• □Ticaret+Konut (TİCK) alanı ile ortaya çıkacak olan nüfusa yönelik, sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacına ilişkin herhangi bir değerlendirmenin, nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda yer almadığı, ancak, İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile, E(EMSAL):1.50, Yençok:24.50 m yapılaşma koşulları öngörülen, Ticaret+Konut (TİCK) alanı üzerinden hesaplama (mer'i uygulama imar planı, plan notları da göz önüne alınarak) yapıldığında, sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacının;

Konut Alanı: $5445 \text{ m}^2 \times 0.85$ (Konut alanı oranı)=4628 m^2

İnşaat Alanı (Konut)=4628 $\text{m}^2 \times 1.50$ (EMSAL)=6942 m^2

Bağımsız Bölüm Sayısı=6942 $\text{m}^2 / 150 \text{ m}^2$ (ortalama daire büyüklüğü)=46 (yaklaşık)

Toplam Nüfus=46 x 3.4 kişi (Kahramanmaraş Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü-2023 TÜİK)= 157 kişi (yaklaşık)

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ihtiyacı (m^2)=157 kişi x 22.45 kişi/ m^2 (MPYY EK-2 tablosu) =3511 m^2 (yaklaşık)

şeklinde hesaplandığı, kaldırılan Kamu Hizmet Alanı (KHA) ile birlikte; 3511 m^2 +5521 m^2 =9032 m^2 (yaklaşık), sosyal ve teknik altyapı alanı eksikliğinin ortaya çıktığı,

• 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmazın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile; Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış bölge içerisinde kaldığı, ancak nazım imar planı değişiklik teklifine altlık teşkil eden, M-37-C1-19-A paftasında, Uygun Alan-1(UA-1) olarak tanımlandığı,

•Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın, 686893 sayılı yazısı ve ekleri ile, 1144 ada,71 parsel sayılı taşınmaza yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin,mer'i mevzuat kapsamında değerlendirilmek üzere, Onikişubat Belediye Başkanlığına iletildiği tespit edilmiştir.

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

• **PLANLAMA ALANI;** Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan toplam 11.223,97 m^2 yüzölçümüne sahip 1144 ada 71 parseli kapsamaktadır. Bahse konu taşınmaz kent merkezinde yer almakta olup, taşınmaz üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A. Ş. ye ait bina bulunmaktadır. "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. İle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi; Bulunan 11223,97 m^2 Yüzölçümlü 1144 Ada, 71 Parsel Numaralı Taşınmaz Karşılığında Hizmet Binası İnşaatı ve Devrine İlişkin Protokol" 29.09.2022 tarihinde imzalanmıştır.

• **PLANIN AMAÇ VE KAPSAMI:** Bahse konu planlama alanında; 29.09.2022 tarihinde imzalanan "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. İle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında

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

Rapor No:2024/226

Tarihi: 14.10.2024

Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi Bulunan 11223,97 m² Yüzölçümlü 1144 Ada, 71 Parsel Numaralı Taşınmaz Karşılığında Hizmet Binası İnşaatı ve Devrine İlişkin Protokol" kapsamında TEDAŞ'ın ihtiyaçları doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmesi ve seçilen alanın mekânsal planlarının hazırlamasıdır.

• **PLAN KARARLARI:** Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan toplam 11.223,97 m² yüzölçümüne sahip 1144 ada 71 parsel ile ilişkin olarak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 1/1.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bahsi geçen parsellerde toplam 5.445 m² büyüklüğünde "Ticaret-Konut Alanı", 5.000 m² büyüklüğünde "Kamu Hizmet Alanı" ve 616 m² büyüklüğünde "Park Alanı" oluşturulmuştur." Şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1144 ada, 71 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği 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 arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1144 ada 71 nolu parsel ile ilişkin nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu teklife ilişkin TİCK kullanımlı alanın getireceği nüfusa karşılık Sosyal ve Teknik altyapıya yönelik alan gösterilmediği, ayrıca değişikliğe konu alanda resmi kurum alanına ilişkin de eşdeğer alan karşılanmadığı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/227

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 5376 ada 1 nolu parsel civarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 212371 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 01.07.2024 tarih ve 93426 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 5376 ada,1 sayılı parsel, 5377 ada,1 sayılı parsel, 5378 ada,1 sayılı parsel, 5379 ada,1 sayılı parsel, 5380 ada,1 sayılı parsel ve 5382 ada, 1 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı, şahıs mülkiyeti ve kamuya terkli alanları kapsamaktadır. Alana ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

• □ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.01.2024 tarih ve 2024-01/06-(6.30) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile konut dışı kentsel çalışma alanı, park alanı, genel otopark alanı ve yol alanı tanımlanmıştır.

• □ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Hmax:6.50 m yapılaşma koşulunda, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA):Galericiler Sitesi olarak tanımlanmıştır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'nın, yapı yaklaşma mesafeleri, kuzey, doğu ve batı cephelerinden, 5m, güney cephesinden ise, 25 m olarak tanımlanmış olup, kuzey cephesinin bir kısmı, enerji nakil hattından (ENH) etkilenmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi: Hayrullah mahallesi, 5376 ada,1 parsel, 5377 ada,1 pasrel, 5378 ada,1 parsel,5379 ada,1 parsel, 5380 ada,1 parsel, 5381 ada,1 parsel ve 5382 ada,1 parsellere ilişkin, imar plan tadilatı talebi, 02.05.2024 tarihli, Belediye Meclis Toplantısında , 2024/022 dosya numarası ile, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü:Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan, 1/1000 ölçekli

Hayrullah mahallesi, 5376 ada,1 parsel, 5377 ada,1 pasrel, 5378 ada,1 parsel,5379 ada,1 parsel, 5380 ada,1 parsel, 5381 ada,1 parsel ve 5382 ada,1 parsellere ilişkin, imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/227

Tarihi: 14.10.2024

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

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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.

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.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Nazım İmar Planı Gösterimler (Ek-1ç) kısmında yer alırken, Uygulama İmar Planı Gösterimler (Ek-1d) kısmında yer almamaktadır.

Ticaret Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Uygulama İmar Planı Gösterimler (Ek-1d) kısmının, AÇIKLAMALAR bölümünün, 9.maddesinde;

• □“ 9.“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 notlarında” da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir. ” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

• □Onikişubat İlçesi, Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 5376 ada,1 sayılı parsel, 5377 ada,1 sayılı parsel, 5378 ada,1 sayılı parsel, 5379 ada,1 sayılı parsel, 5380 ada,1 sayılı parsel ve 5382 ada, 1 sayılı parseli ve bir kısım kamuya terkli alanları kapsadığı,

• □Uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **227**

Tarihi: 14.10.2024

18.01.2024 tarih ve 2024-01/06-(6.30) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı belirtilmekle birlikte, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)” olarak tanımlanan bölgenin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde “Ticaret Alanı (T3)” ve “Açık Pazar Alanı” olarak tanımlandığı, üst ölçekli plan ile alt ölçekli planın teknik olarak birbiriyle uyuşmadığı anlaşılmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 6 '(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.' hükmüyle çeliştiği,

•☐ Ayrıca planlar arası oluşan uyumsuzluk nedeniyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 10 (1) 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. hükmüne uygun olmadığı,

•☐ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Parsel Büyüklükleri Hakkındaki Madde 6 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına ilişkin verilen parsel büyüklüğü, derinliği ve cephesine ilişkin hükümlerin uygulanmasında olumsuzluk yaşanacağı,

•☐ Uygulama imar planı değişikliği onama sınırı içerisinde, K2 (Kitle Nizam) yapılaşma koşulunda, ticaret alanı (T3), açık pazar alanı (P), genel otopark alanı, yaya yolu ve park alanı tanımlandığı,

•☐ Uygulama imar plan değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon değişiminin (yaklaşık);

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

KDKÇA	21708	0	(-) 21708
-------	-------	---	-----------

TİCARET ALANI (T3)	0	6768	(+) 6768
--------------------	---	------	----------

AÇIK PAZAR ALANI	0	3552	(+) 3552
------------------	---	------	----------

PARK ALANI	1260	1813	(+) 553
------------	------	------	---------

Şeklinde olduğu,

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

Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan “Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde, Yaklaşık, 7853.55 hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro-Bölgeleme Etüt Raporu” ile, Ö.A-2.1 (Önlemler Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar) ve Ö.A-5.1 (Önlemler Alan 5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin açıklama raporu dosya ekinde mevcuttur.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 5376 ada,1 sayılı parsel, 5377 ada,1 sayılı parsel, 5378 ada,1 sayılı parsel, 5379 ada,1 sayılı parsel, 5380 ada,1 sayılı parsel ve



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/227

Tarihi: 14.10.2024

5382 ada, 1 sayılı parselle ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi, 5376 ada 1 nolu parsel ve civarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5376 ada 1 nolu parsel, 5377 ada 1 nolu parsel, 5378 ada 1 nolu parsel, 5380 ada 1 nolu parsel ve 5382 ada 1 nolu parselin meri imar durumunun Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanması 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/ **228**

Tarihi: 15.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 nolu parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 215200 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.10.2024 tarihli ve 105324 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya.

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde YED (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı) tanımlanmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin Onikişubat Belediye meclisinin 08.10.2024 tarih 2024/160 sayılı belediye meclis kararı 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parsellerin 15.08.2024 tarih 2024/08-09-9,5 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planında Enerji Üretim Alanı tanımlanmış olup, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 08.10.2024 tarih ve 2024/160 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: 1/5000 ölçekli Nazım imar planı doğrultusunda yapılmış olan Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan talebi komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Yenicekale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. 'denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif edilen uygulama imar planı dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2024 tarih 2024/08-09-9,5 sayılı kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde yaklaşık olarak 12.143 m2 büyüklüğünde YED-Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı tanımlandığı ve yapılaşma koşullarının tüm cephelerden 3.00 m. çekme mesafesi ve E:0,70 Taks:0,70 Yençok:6,50 şeklinde belirlendiği, bu



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ **228**

Tarihi: 15.10.2024

alana ulaşım için ise 151 ada 232 parsel kuzeyinde bulunan kadastro yoluna bağlanacak şekilde 10.00 m. genişliğinde taşıt yolu ve dönüş kurbu oluşturulduğu görülmektedir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2024 tarih 2024/08-09-9,5 sayılı kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapımı için alınmış olan kurum görüşlerinden Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.08.2024 tarih 250483774 sayılı yazısında "... işletme etrafında kendi mülkiyeti sınırları içerisinde kalacak şekilde imar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması... kaydıyla... herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır." Şeklinde görüş beyan edilmiştir. Ancak uygulama imar planı paftasındaki teklif çizim incelendiğinde İl Sağlık Müd.'nün kurum görüşünde istendiği üzere çekme mesafesinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d'de "YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR" başlığı altında tanımlı olan "SAĞLIK KORUMA BANDI"nın tanımlanmadığı görülmüştür. İlgili kurum görüşüne istinaden çekme mesafesinin Sağlık Koruma Bandı olarak tanımlanması gerekmektedir.

Teklif uygulama imar planı açıklama raporunda;

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

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

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

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

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

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

4. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Enerji kullanımı, her ülke ekonomisinde kaçınılmaz bir gerçektir. 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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ **228**

Tarihi: 15.10.2024

yeterlilik, gıda üretimi, çevresel şartlar, vatandaşların yaşama şekilleri, politik bağımsızlık, hatta o ülkenin milletler arası yerini etkileyen ve belirleyen önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

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

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

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellerde yaklaşık 12.142,67 m² alana sahip Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 151 ada, 232 no'lu parselin kuzey cephesinden 10 metrelik taşıt yolu tanımlanarak kadastro yola bağlantısı sağlanmıştır. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları;

E(Emsal)= 0.70, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı)= 0.70 ve Yençok(Bina Yüksekliği)= 6.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinden 5'er metre, diğer cephelerden 3'er metre olarak belirlenmiştir.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi, M37-d-18-a-4-c paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4160900-4161100, Y:553700-553900 koordinatları arasında bulunan 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellere Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

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

Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellerde

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 15.08.2024 tarih ve 2024/08-09-9.5 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu planlama alanında yaklaşık 12.142,67 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlı olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 151 ada, 232 no'lu parselin kuzey cephesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlıdır.

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

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parsellerde yaklaşık 12.142,67 m² alana sahip Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 151



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/228

Tarihi: 15.10.2024

ada, 232 no'lu parselin kuzey cephesinden 10 metrelik taşıt yolu tanımlanarak kadastro yola bağlantısı sağlanmıştır. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları;

E(Emsal)= 0.70, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı)= 0.70 ve Yençok(Bina Yüksekliği)= 6.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinden 5'er metre, diğer cephelerden 3'er metre olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Uygulama İmar Planı; Onikişubat İlçesi, Yenice kale Mahallesi, 151 ada, 231, 232 ve 233 no'lu parselleri kapsar.

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

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

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

"Madde 21-(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

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

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

İlgi dilekçe eki ve Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 232 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 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.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **228**

Tarihi: 15.10.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Yenice kale Mahallesi 151 ada 231, 232 ve 233 nolu parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/229

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi 160 Ada, 2 nolu Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 215142 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 10.10.2024 tarih ve 105325 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat Mahallesi, Yenicekale 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 08.10.2024 tarih ve 2024/161 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Yenicekale mahallesi, 1369.39 m² büyüklüğündeki, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın, şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir. Mülkiyet bilgileri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

• □ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 15.08.2024 tarih ve 2024-08/09-(9.20) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, enerji üretim alanı (Güneş Enerji Santrali), taşıt yolu (10m) ve su yüzeyi (dere) olarak tanımlanmıştır.

• □ 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 08.10.2024 tarih ve 2024/161 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi: Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, 01.10.2024 tarihli, Belediye Meclis Toplantısında, 2024/046 dosya numarası ile, değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılmış olan, Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle imar planı notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

• KARAR: Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, oy birliği aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/229

Tarihi: 14.10.2024

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

• “UYGULAMA 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 oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi, 160 ada, 2 no'lu parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi, 160 ada, 2 no'lu parselde yaklaşık 12.964,96 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlanmış olup ayrıca söz konusu planlama alanına ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 160 ada, 2 no'lu parselin kuzey cephesinden 10 metrelik taşıt yolu tanımlanarak kadastro yola



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/229

Tarihi: 14.10.2024

bağlantısı sağlanmıştır. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal)= 0.70, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı)= 0.70 ve Yençok (Maksimum Yapı Yüksekliği)= 6.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinden ve kuzey cephesinde bulunan dereden de 5'er metre, diğer cephelerden 3'er 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; Onikişubat İlçesi, Yenicekale Mahallesi, 160 ada, 2 no'lu parseli kapsar.

3. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından, 28/08/2023 tarih ve 3747190 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "160 ada, 2 no'lu parsel sınırından geçen derenin sağ sahil şev başından itibaren 5 m dereye terk edilmesi, taşkın riskine karşı ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması, herhangi bir olumsuzluk durumunda Kurumumuzun sorumlu tutulmaması zorunludur" görüşüne uyulacaktır.

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

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

6. 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;

• ☐ Onikişubat İlçesi, Yenicekale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

• ☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 15.08.2024 tarih ve 2024-08/09-(9.20) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı esas alınarak hazırlandığı,

• ☐ TAKS:0.70, E(EMSAL):0.70, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali), taşıt yolu (10m) ve su yüzeyi (dere) tanımlandığı,

• ☐ Taşıt yolunun (10m), 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan, kadastral yola bağlantısının sağlandığı,

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

Rapor No:2024/229

Tarihi: 14.10.2024

•□Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin, taşıt yolundan (10m) mahreç aldığı,

•□Yapı yaklaşma mesafelerinin, 3m ve 5m olarak tanımlandığı, ancak, bu alanların

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 05.08.2024 tarih ve 250483774 sayılı yazı ve ekindeki raporda bahsi geçen "...kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde imar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması...." Şeklindeki hususlar göz önüne alınarak, sağlık koruma bandı olarak tanımlanmadığı,

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Yenice kale mahallesi, 160 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 10.10.2024 tarih ve 2024/161 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Yenice kale Mahallesi 160 Ada, 2 nolu Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 YILBİZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 230

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Akbayır/osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 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 213535 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 06.09.2024 tarih ve 42530 sayılı yazısı ve ekleri, Elbistan Belediyesi'nin 05.09.2024 tarih ve 94 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.07.2024 tarihli ve 2024-07/06-(6.20) sayılı kararı.

TALEP

Elbistan Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 Ada, 222 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi (Ticaret Alanı-Taşıt Yolu Tanımlanması)'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, tarla vasıflı, 5011,51 m² büyüklüğündeki, 171 ada, 222 parsel sayılı taşınmazın Gülşen DİRİ mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

Teklif konu uygulama imar planının dayanağı olan, Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 Ada, 222 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi (Ticaret Alanı-Taşıt Yolu Tanımlanması), Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 Ada, 222 parsel sayılı taşınmaz; ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret Alanı ve 10 mlik taşıt yolu olarak tanımlı olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı eki Elbistan Belediyesi Meclis Kararı'nda "Komisyon İncelemesi: İlçemiz, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada 222 parselde ticaret alanı yapılabilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası belediyemiz meclisine sunulmak üzere komisyona havale edilmiştir. Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada 222 parsel, Gülşen DİRİ mülkiyetindedir. Mer'i Plandaki durum; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 11.07.2024 tarih ve 2024-07/06-(6.20) sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Ticaret Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Kurum görüşleri alınmıştır. Plan teklif paftası incelendiğinde; Elbistan ilçesi Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada 222 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, E:1,20 yençok:9,50 m yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlandığı görülmüştür. Ayrıca AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. nin 19.03.2021 tarih ve 8694 sayılı yazısına istinaden Enerji Nakil Hattı ve koruma kuşağı bulunmaktadır. Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 1200 m²lik Ticaret Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. Söz konusu plan teklif dosyasında; planlama alan içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır. Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/230

Tarihi: 14.10.2024

Mahallesi, 171 ada 222 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, , takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oyları eşit olduğundan; Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 10. Maddesi; "Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır." Hükmü gereği oy çokluğu ile kabul edilmiştir. İtiraz Şerhi: Yerleşim yerlerine yakınlığı nedeniyle ve ayrıca Kamu yararı bulunmadığından dolayı ret veriyoruz. 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; Erkan GÜRBÜZ, Emre SARIOĞLAN, Aydın GÜL, Erdal KIRAÇ, Özcan YILDIZ, Mehmet PAMUK, Hamit ŞAKALAR Mücahit DOĞAN ve Tolgahan BÖLÜKBAŞI'nın ret, diğer üyelerin kabul oyları ile gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.03.2021 tarihli 22297812 sayılı görüşü,
- Elbistan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 20.04.2021 tarihli ve 129 sayılı görüşü,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2021 tarihli ve 1315056 sayılı görüşü,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli ve 41871 sayılı görüşü,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarihli ve 399361 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli ve 5034 sayılı görüşü,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 16.03.2021 tarihli ve 173002 sayılı görüşü,
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 11.03.2021 tarihli ve 2394590 sayılı görüşü,
- Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.03.2021 tarihli ve 302 sayılı görüşü,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 05.04.2021 tarihli ve 58829 sayılı görüşü,
- TEİAŞ'ın 15.03.2021 tarihli ve 583839 sayılı görüşü,
- İl Jandarma Komutanlığı'nın 15.03.2021 tarihli ve 1705210 sayılı görüşü,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.03.2021 tarihli ve 8694 sayılı görüşü,
- BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.)'in 12.03.2021 tarihli ve 8760 sayılı görüşü,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli 531041 sayılı ve 16.04.2021 tarihli 803626 sayılı görüşü,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.03.2021 tarihli ve 1259452 sayılı görüşü,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 31.03.2021 tarihli ve 403632 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 23.03.2021 tarihli ve 700108 sayılı görüşü,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/230

Tarihi: 14.10.2024

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2021 tarihli ve 12026 sayılı görüşü,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli ve 282776 sayılı görüşü,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 18.03.2021 tarihli ve 105471 sayılı kurum görüşü

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal 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, 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 üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

• Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 Ada, 222 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylandığı,

• Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada 222 parsel sayılı taşınmazda; 1200 m² büyüklüğünde Ticaret Alanı (E=1.20 Yençok=9.50 m), Enerji Nakil Hattı ve 10 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı,

• Uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 11.10.2021 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın "Uygun Alanlar 2 (UA-2):Uygun Alanlar Kaya Ortamlar" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığı tarafından 08.03.2021 tarihinde onaylandığı,

• İlçe Meclis Kararı'nda "İtiraz Şerhi: Yerleşim yerlerine yakınlığı nedeniyle ve ayrıca Kamu yararı bulunmadığından dolayı ret veriyoruz." şeklinde şerh düşüldüğü, tespit edilmiştir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.03.2021 tarih ve 8694 sayılı görüşü;

• "İlgi yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenerek sahada yapılan çalışmalar sonucu, söz konusu taşınmazda Şirketiniz sorumluluğu altında bulunan 16/5 tipi beton direkli 3x3/0 pigeon iletkenli



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 230

Tarihi: 14.10.2024

enerji nakil hattımız olduğu tespit edilmiştir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. Sahada net verilerin tarafınızca alınarak yapılacak olan İmar Planına Direk Yerleri Pilon Yeri vasfında 3x3 m2 ebatında, hat altı İrtifak Alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmelidir.” şeklindedir.

Söz konusu kurum görüşüne göre; uygulama imar planı teklifinde enerji nakil hattı ve 4.5 m sağ ve 4.5 m sola olmak üzere 9 metre genişliğinde enerji nakil hattı koruma kuşağı tanımlandığı görülmektedir.

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

• “1- Planlama alanı içerisinde bulunan 171 ada 222 no'lu parsel için hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11/10/2021 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunu Göre:

• Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, 'Uygun Alan-2 (UA-2); Uygun Alanlar-Kaya Ortamlar” olarak belirlenmiştir.

• Bu alanlarda; Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

• Yüzey suları, yer altı suları ve atık sularını inceleme alanında toplanmasını engelleyecek drenaj sistemleri ile sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

• İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılabilen stabiliteye yönelik önlemler alınmalıdır. inşaat öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

• 2- İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

• 3- Pis Su Çukurları Hiçbir Şekilde Göl ve Akarsulara Bağlanamaz. 19.03.1971 Gün ve 13783 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" Hükümleri Geçerlidir.

• 4-İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerde, belirtilen tüm şartlara uyulacaktır.

• 5-İmar Planında Belirtilmeyen Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve İlgili Kanunlar ve Yönetmeliklere Uyulacaktır.”

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 Ada, 222 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin (Ticaret Alanı-Taşıt Yolu Tanımlanması), 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 mevzuat hükümleri kapsamında 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/ **230**

Tarihi: 14.10.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Akbayır/osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/231

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Köprübaşı Mahallesi 633 ada 5 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 210572 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.09.2024 tarihli ve E.42526 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada, 5 parselde Sosyal Tesis Alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/88 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada, 5 parsel mülkiyeti Elbistan Mizan Derneği'ne aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada, 5 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında Sosyal Tesis alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "A:2 kat yapılaşma şartlarına sahip, konut alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/90 sayılı kararında;

"Komisyon İncelemesi: İlçemiz, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parsel; Elbistan merkez,

Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planında Sosyal Tesis Alanı tanımlanmış olup, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı olarak tanımlı olması sebebiyle imar planındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla imar planı değişikliği dosyası sunulmuştur.

Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parsel Elbistan Mizan Derneği mülkiyetindedir. Mer'i plandaki durum; İlçemiz, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parsel; Elbistan merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planında Sosyal Tesis Alanı tanımlıdır. Elbistan merkez 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 2 kat (A-2) yapılaşma koşullarında konut alanı olarak tanımlıdır.

Plan değişikliği paftası incelendiğinde; Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:1,80 yençok:5 kat yapılaşma koşullarında kuzey cephesinden 3,5 metre batı ve doğu cephesinden 3'er metre ve güney cephesinden 5 metre yapılaşma koşullarında sosyal tesis alanı olarak tanımlandığı görülmüştür. Söz konusu plan değişikliği dosyasında alan dağılımı;

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Alanı	1216, 48	0	(-) 1216, 48



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 231

Tarihi: 14.10.2024

Sosyal Tesis Alanı 0 1216, 48 (+) 1216, 48

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır. Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

İtiraz Şerhi: Şehirde bulunan diğer sosyal alanların imarının üstünde bir talep olduğundan dolayı ret ediyorum.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Emre Sarioğlu, Erdal Kırar, Hamit Şakalar ve Mücahit Doğan'ın ret, diğer üyelerin kabul oyları sonucu gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edildi." Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parselde sosyal tesis alanı tanımlanması ve yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/90 sayılı kararı alınarak tarafımıza iletilmiştir.

Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada, 5 no'lu parsel onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlı iken onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak tanımlı olması sebebiyle imar planlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada, 5 no'lu parsel içerisinde yaklaşık 1216,48 m2 alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları $E(Emsal) = 1.80$, Yençok = 5 kat, yapı yaklaşma sınırı kuzey cephesinden 3.5 metre, batı ve doğu cephesinden 3'er metre ve güney cephesinden 5 metre olarak tanımlanmıştır. 3 Katlı konut adası içerisinde ve 2 katlı konut ada cephesinde en fazla 5 kata kadar tesis yapılması konut mahremiyeti ve ada içerisindeki yapılaşma bütünlüğü açısından uygun görülmemektedir.

Plan ana kararlarını ve sürekliliğini bozmaktadır.

Bilindiği üzere, 06.02.2023 tarihinde ilimizde vuku bulan depremler nedeni ile kadaströ 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 Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/231

Tarihi: 14.10.2024

“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 yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi, 633 ada 5 parselde sosyal tesis alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Köprübaşı Mahallesi 633 ada 5 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **232**

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731, 1732 ve 2758 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 214907 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 18.09.2024 tarih ve 54789 sayılı dilekçe ve ekleri

b) 10.10.2024 tarihli ve E-59117952-115.01.02-211457 sayılı Plan Yapım Olur'u

TALEP

İlgi (a) dilekçe ve ilgi (b) plan yapım oluruna istinaden; Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731, 1732 ve 2758 parsel nolu taşınmazlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi Başkanlığımızca hazırlanmış olup, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede, Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi,

• 10100,00 m² yüzölçümlü, bahçe vasıflı, 1731 nolu parselin Elif KEKLİKCİ mülkiyetinde olduğu,

• 10450,00 m² yüzölçümlü, kargir ev ve bahçe vasıflı, 1732 nolu parselin Mehmet ÖZCAN mülkiyetinde ait olduğu,

• 7421,64 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 2758 nolu parselin T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

• 1731 ve 1732 nolu parsellerin bir kısmı mevcut düşük yoğunluklu konut alanı (51-150 kişi/ha), bir kısmı park alanı, bir kısmı ise 10 metrelik taşıt yolu olarak,

• 2758 nolu parselin bir kısmı mevcut düşük yoğunluklu konut alanı (51-150 kişi/ha), bir kısmı park alanı, bir kısmı spor alanı bir kısmı ise taşıt yolu olarak tanımlıdır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

• 1731 ve 1732 nolu parsellerin bir kısmı meskun konut alanı (TAKS=0.25 KAKS=0.50 Ayrık Nizam 2 kat ön bahçe mesafesi=5m yan bahçe mesafesi=3 m), bir kısmı park alanı, bir kısmı ise yol olarak,

• 2758 nolu parselin bir kısmı meskun konut alanı (TAKS=0.25 KAKS=0.50 Ayrık Nizam 2 kat ön bahçe mesafesi=5m yan bahçe mesafesi=3 m), bir kısmı park alanı, bir kısmı spor alanı (E=1.00 Yençok=15.50 m) bir kısmı ise 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.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/232

Tarihi: 14.10.2024

İlgi (b) plan yapım olurunda:

• “İlgi dilekçede; İlimiz, Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731 parsel nolu taşınmaz üzerinde yer alan ve mülkiyeti Elif KEKLİKÇİ ve müştereklerine ait olan konutun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yolda kaldığından bahsedilmekte olup, mağduriyetin giderilmesi için parsel içerisinde bulunan yapının yoldan çıkarılarak hâlihazıra uygun şekilde imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir.

• İlgi dilekçede belirtilen talep doğrultusunda Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731, 1732 ve 2758 parsellerde konut, park adaları ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi kapsamında hazırlanması/hazırlattırılması hususunu Olur’larınıza arz ederim.” denilmektedir. Bahse konu dilekçede Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731 parsel sayılı taşınmazın müştereklerinden yalnızca Elif KEKLİKÇİ’nin imzası bulunmakta olup diğer müştereklerin imzası bulunmamaktadır.

İlgi (a) dilekçe ve ilgi (b) plan yapım oluruna istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi ile;

• Meri nazım imar planında 1731,1732 ve 2758 parsel sayılı taşınmazlarda tanımlı 10 metrelik taşıt yolu üzerinde ilgi (a) dilekçe sahibi ve müştereklerinin konutu bulunduğundan, yol güzergâhı batıya kaydırılarak 10 metrelik taşıt yolu yerine 7 metrelik yol tanımlanmış,

• Aynı zamanda 1732 parsel içerisinde zeminde konut alanı bulunan ancak imar planlarında park alanında kalan alan da park alanından çıkarılarak konut alanı olarak tanımlanmıştır.

Bahse konu değişiklikler sonucu alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MERİ NİP	TEKLİF NİP	TEKLİFMERİ
KONUT	22316.53	19474.23	-2842.3
PARK	6467.05	6955.36	488.31

• Nazım imar planı değişikliği sonucu konut alanları 2842 m² azalmış gibi görünse de uygulama imar planı değişikliğine göre konut alanı büyüklüğü aynen korunmaktadır.

• Nazım imar planı değişikliği sonucu park alanı yaklaşık 488 m² artmaktadır.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731, 1732 ve 2758 parsel nolu taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım 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 (b) maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **232**

Tarihi: 14.10.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, 1731, 1732 ve 2758 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/ 233

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre Mahallesi 228 ada 3, 7,8 nolu parseller ile 223 ada, 10 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 213531 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 25.09.2024 tarihli ve 20037 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada 3 ve 7 parsel sayılı taşınmazlar ile, 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada, 3,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar ve 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı tespit edilmiştir. Ancak, ilgi yazı ve eklerinde, 228 ada, 8 parsel sayılı taşınmaza ilişkin herhangi bir değerlendirme yer almamaktadır.

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi;

- 5319.56 m² büyüklüğündeki, 228 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın, şahıs mülkiyetinde,
- 1050.54 m² büyüklüğündeki, 228 ada, 7 parsel sayılı taşınmazın, Türkoğlu Belediyesi mülkiyetinde,
- 6409.59 m² büyüklüğündeki, 228 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın, şahıs mülkiyetinde,
- 1642.38 m² büyüklüğündeki, 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi (821.9 m²) ve Türkoğlu Belediyesi (821.19 m²) mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, konut alanı (orta yoğunluk), kısmen, orta öğretim alanı, kısmen de, park alanı olarak tanımlanmaktadır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, ilköğretim alanı, kısmen, park alanı, kısmen, konut alanı (S-2 nizam), kısmen, bitişik nizam-3 kat (B-3) yapılaşma koşulunda, ticaret+konut alanı olarak tanımlanmaktadır.

Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, orta eğitim alanı, kısmen de, park alanı olarak tanımlanmaktadır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, ilköğretim alanı, kısmen, park alanı, kısmen de, yaya yolu (7m) olarak tanımlanmaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 233

Tarihi: 14.10.2024

Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, orta öğretim alanı, kısmen, konut alanı (orta yoğunluk), kısmen, dini tesis alanı, kısmen de, park alanı olarak tanımlanmaktadır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, ilköğretim alanı, kısmen, bitişik nizam-3 kat (B-3) yapılaşma koşullarında, ticaret+konut alanı, kısmen, dini tesis alanı, kısmen, park alanı, kısmen de, yaya yolu (7m) olarak tanımlanmaktadır.

Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, resmi kurum alanı, kısmen, konut alanı olarak tanımlanmış olup, yola terki bulunmaktadır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak tanımlanmış olup, yola terki bulunmaktadır.

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.

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

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

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin, açıklama raporunda;

"3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı içerisindeki 228 ada 7 parsel mülkiyeti Türkoğlu Belediyesi adına ve 223 ada 10 nolu parsel mülkiyeti Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve Türkoğlu Belediyesi adına ve 228 ada 3 nolu parselin mülkiyeti özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

4. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi yeşilyöre mahallesi 228 ada 3, 7 nolu parselleri kapsayan alandaki orta eğitim alanının kaldırılarak bu alanda kütüphane yapılmak istenmesi nedeniyle kültürel tesis alanı tanımlanması ve kaldırılan orta eğitim alanı yerine ise bu alanın hemen doğusundaki 223

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

Rapor No:2024/233

Tarihi: 14.10.2024

ada 10 nolu parsel resmi kurum alanından çıkartılarak bu alan eğitim alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Arazi kullanımları:

Kullanım	1/5000 meri İmar planı	1/5000 imar planı değişikliği	1/1000 meri imar planı	1/1000 YAPILACAK OLAN İmar Planı değişikliği
	Büyüklik(m ²)	Büyüklik(m ²)	Büyüklik(m ²)	Büyüklik(m ²)
Eğitim tesisleri	1724.45	1567.18	1325.31	1346.01
kültürel tesis	-	1724.45	-	1325.31
Resmi-B.H.A alanı	1567.18	-	1346.01	-

Not: Bu alandaki sosyal altyapı alanlarında 1/5000 nazım imar planına bakıldığında azalma varmış gibi gözükmesinin nedeni: donatı alanlarının 1/1000 meri imar planında bir kısmının yol alanı tanımlanmasıdır. Donatı alanları 1/1000 imar planına göre ölçüldüğünde alanlarda herhangi bir azalma meydana gelmediği aksine donatı alanında artış olduğu görülmektedir. Bu nedenle yapılan nazım imar planı değişikliği plan yapım ve yönetmeliklere uygun bir plan değişikliğidir..." şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

• Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada, 3,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar ve 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı, ancak, 228 ada, 8 parsel sayılı taşınmaza ilişkin herhangi bir değerlendirmenin yer almadığı,

• 228 ada,3,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazların, mer'i nazım imar planında "Orta Eğitim Alanı" olarak tanımlı kısımlarının, "Kültürel Tesis Alanı" olarak tanımlandığı (yaklaşık:1724,45 m²)

• 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmazın, mer'i nazım imar planında "Resmi Kurum Alanı" olarak tanımlı kısımlarının "Eğitim Alanı" olarak tanımlandığı, (yaklaşık:1567,14 m²)

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
EĞİTİM ALANI	1724,45	1567,14	- 157,21
KÜLTÜREL TESİSİ ALANI -	1724,45	+ 1724,15	
RESMİ KURUM ALANI	1567,14	-	- 1567,14

• Plan açıklama raporunda "Bu alandaki sosyal altyapı alanlarında 1/5000 nazım imar planına bakıldığında azalma varmış gibi gözükmesinin nedeni: donatı alanlarının 1/1000 meri imar planında bir kısmının yol alanı tanımlanmasıdır. Donatı alanları 1/1000 imar planına göre ölçüldüğünde alanlarda herhangi bir azalma meydana gelmediği aksine donatı alanında artış olduğu görülmektedir. Bu nedenle yapılan nazım imar planı değişikliği plan yapım ve yönetmeliklere uygun bir plan değişikliğidir" şeklinde değerlendirme yer almakla birlikte, nazım imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişim ve hesaplamalarının da, mer'i mevzuat hükümleri gereğince, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/233

Tarihi: 14.10.2024

kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, bu nedenle, nazım imar planı değişiklik teklifi ile " Eğitim Alanı"nda azalma olduğu,

• Resmi Kurum Alanı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-2 tablosunda (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu) yer almamakla birlikte, söz konusu "Resmi Kurum Alanı"nın kaldırılarak " Eğitim Alanı" olarak tanımlandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisindeki "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" büyüklüğünün, değişiklik teklifi sonrasında da aynen korunduğu, ancak plan fonksiyonları açısından incelendiğinde " Eğitim Alanı"nda azalma olduğu,

• Nazım imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak, İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşünün alınmadığı,

• 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 05.03.2024 tarihinde onaylanan "Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesinde, yaklaşık, 415,3 hektarlık Alana Ait, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda, Ö.A-2.3(Önlemler Alanları-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler) ve Ö.A- 5.1 (Önlemler Alanları-5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği,

• Teklif plan paftasında ve plan açıklama raporunda plan değişikliğine konu alan ile alakalı jeolojik etüt raporuna konu herhangi bir yerleşime uygunluk ifadesi belirtilmediği tespit edilmiştir.

Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre mahallesi, 228 ada 3,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar ile, 223 ada, 10 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik 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: Türkoğlu İlçesi, Yeşilyöre Mahallesi 228 ada 3, 7,8 nolu parseller ile 223 ada, 10 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 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:2024/234

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Tepebaşı Mahallesi 1645 ada kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 214000 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 24.09.2024 tarih ve E.43058 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebine istinaden, Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1645 ada kuzeyinde bulunan imar planında park alanı olarak tanımlı olan yaklaşık 3985 metrekairelik kısmının; sağlık tesisi olarak kullanılması için Sağlık Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin Belediyesince hazırlatıldığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi 1645 ada kuzeyinin kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi 1645 ada kuzeyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi 1645 ada kuzeyinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; yaklaşık 1625 m² alanın meri planda tanımlı Park alanından çıkarılarak sağlık tesis alanı tanımlandığı anlaşılmıştır. Park alanının küçültülmesi sonucunda, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 3. bendinin (b) fıkrasına aykırılık teşkil etmektedir.

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi 1645 ada kuzeyinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği raporunda;

"5. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

için bu bölgede yeni bir sağlık tesisine ihtiyaç olduğu gerekçesi ile belediyesinden sağlık tesisi için bir alan ve plan değişikliği talep etmiştir. Bu talebe istinaden plan değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; imar planında park alanı olarak tanımlı alanın bir kısmı sağlık alanı olarak tanımlanmıştır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM MEVCUT ALAN (m2) ÖNERİ ALAN (m2)

Park Alanı 5598,96 3985,15

Sağlık Alanı - 1624,82

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 234

Tarihi: 14.10.2024

Planlama alanında bölge halkının kullanımına yönelik olarak park alanı yerine yine bir donatı alanı olan sağlık alanı tanımlanmıştır.” Denilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi 1645 ada kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Tepebaşı Mahallesi 1645 ada kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir**.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/235

Tarihi: 15.10.2024

KONU: Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi 204 ada, 1 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 214750 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 03.10.2024 tarih ve 20539 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 22.03.2024 tarih ve 2024/03-04-(4.31) sayılı kararı,

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Bozhüyük Mah, 204 ada, 1 parsele ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 01.07.2024 tarih ve 48 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

Uygulama imar planı teklifi kapsamına giren, Göksun İlçesi, Bozhüyük Mah, 204 ada;
• 2.000,25 m² büyüklüğündeki, ham toprak vasıflı, 204 ada 1 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.
• Göksun Kaymakamlığı Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağında "...Göksun Belediye Başkanlığı adına ön tahsisi uygun görülmüştür." denilmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge;
•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, 22.03.2024 tarih 2024/03-04-(4.31) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.
•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 01.07.2024 tarih ve 48 sayılı kararı;
• "Komisyon İncelemesi: 03.06.2024 tarihli ve nolu imar komisyonuna sevki yapılan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı 22.03.2024 tarih 2024/03-04-(4.31) sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan Bozhüyük Mahalle sınırları içerisinde bulunan 204 ada, 1 parselde, İbadethane (Cem Evi) yerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ve değişikliği Belediye İmar Komisyonunca uygun görülmektedir.

Belediye İmar Komisyonunca Bozhüyük Mahalle sınırları içerisinde bulunan 204 ada 1 parselde İmar planı değişikliğinin yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 235

Tarihi: 15.10.2024

• **KARAR:** Komisyonu Raporu doğrultusunda, Bozhüyük Mahallesi 204 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliğinin kabulüne Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi. ” şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün, 29.01.2024 tarih ve 2290113 sayılı yazısı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 26.07.2022 tarih ve 765 sayılı yazısı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 30.06.2022 tarih ve 123781 sayılı yazısı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 01.02.2024 tarih ve 3205891 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 31.01.2024 tarih ve 95588870 sayılı yazısı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 29.01.2024 tarih ve 1013298 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 21.07.2022 tarih ve 42112 sayılı yazısı
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 07.02.2024 tarih ve 394250 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.07.2022 tarih ve 2682148 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 06.07.2022 tarih ve eki,
- 4092763 sayılı yazısı ve eki,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 02.08.2022 tarih ve 890646 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 04.08.2022 tarih ve 5182963 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 01.07.2022 tarih ve 333404 sayılı yazısı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 18.07.2022 tarih ve 2483940 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 05.09.2022 tarih ve 6834019 sayılı yazısı,

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/235

Tarihi: 15.10.2024

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

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

Mekânsal 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, 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 imar planı teklifi açıklama raporu;

• "PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ: Bütün bu açıklamalar ışığında, Kahramanmaraş ili, Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi, 204 ada 1 nolu parsel, meri imar planı bulunmamaktadır. Planlama alanı Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi’nde bulunan 204 ada 1 nolu parselin kullanım kararı meri planlarda bulunmamaktadır. Planlama sonrasında yaklaşık 1.999,92 m² alana sahip 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak belirtilecektir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; yaklaşık 1.999,92 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi) olarak belirtilecektir. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): 0.40 ve Emsal: 0.40 olarak önerilmiştir.

• Planlamanın amacı ve gerekçesi ilçenin Bozhüyük mahallesinde ihtiyaç doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taziye evi olarak kullanılacak sosyal tesis alanı mahallenin cenaze sorası toplanma alanları olarak ihtiyaçlarını giderecektir. Hem mahallenin ihtiyacı hem de kamu yararına plan önerilmiştir.

• Çevre yapılaşma teşekküllerine uyumlu bir fonksiyon oluşturmak ve nihayetinde planlama alanındaki mevcut fonksiyonun daha fonksiyonel kullanılması için plan teklifi hazırlanmıştır.

• Üst ölçekli planlardaki kararlara uyulmuştur. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile yürürlükte bulunan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ **235**

Tarihi: 15.10.2024

• **PLANLAMA KARARLARI:** İmar planı Kahramanmaraş İli Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi, 1/1000 halihazır haritada L-37-D-11-A-3-B ve L-37-D-11-A-3-C paftasında yer alan 204 ada 1 nolu parseli ve çevresini kapsamaktadır. Planlama alanı 2591.87m2 dir.

• Kullanım kararı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis Alanı olarak belirtilecektir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi) olarak önerilmiştir.

• 1/1000 Uygulama İmar Planı sorasında Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): 0.40 ve Emsal:0.40 olarak önerilmiştir.

• Planlamanın amacı ve gerekçesi ilçenin Bozhüyük mahallesinde ihtiyaç doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Taziye evi olarak kullanılacak sosyal tesis alanı mahallenin cenaze sorası toplanma alanları olarak ihtiyaçlarını giderecektir. Hem mahallenin ihtiyacı hem de kamu yararına plan önerilmiştir.

• Üst ölçekli planlardaki kararlara uyulmuştur. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile yürürlükte bulunan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

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

•Göksun İlçesi, Bozhüyük Mah, 204 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

•Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan mer’i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 22.03.2024 tarihli ilgi (b) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylandığı, bahse konu nazım imar planında söz konusu alanın Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlandığı,

•Uygulama imar planı bulunmayan alana, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlandığı,

•Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 204 ada 1 nolu parselin Göksun Belediye Başkanlığı tarafından sosyal tesis alanı olarak kullanılmasına ilişkin "Tahsisli Taşınmaz Teslim ve Tesellüm Tutanağı"nın dosyasında yer aldığı,

•Uygulama imar planı teklifinde E(EMSAL):0.40 yapılaşma koşullarında, Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlandığı,

•Göksun Belediye Meclisi'nin, 01.07.2024 tarih ve 48 sayılı kararında İbadethane (Cem Evi) yeri olarak zikredilen fonksiyonun Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi) olarak tanımlandığı,

•Yapı yaklaşma mesafelerinin, 10 metrelik taşıt yoluna cephesi (parselin güneybatısından) 5 m, diğer cephelerinden 3 m olarak tanımlandığı,

•Parselin batısında bulunan Bozhüyük Köyü yolu olarak bilinen kadastral yolun planda 10 metrelik taşıt yolu olarak gösterildiği,

•Plan açıklama raporunda “3. Plan Sonrası Durum ve Kapasite Tespiti” başlığı altında; Planlama alanı Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi'nde bulunan 204 ada 1 nolu parselin kullanım

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

Rapor No:2024/235

Tarihi: 15.10.2024

kararı meri planlarda bulunmamaktadır. Planlama sonrasında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; yaklaşık 1.999,92 m2 alana sahip Sosyal Tesis Alanı olarak belirtilecektir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; yaklaşık 1.999,92 m2 alana sahip Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi) olarak belirtilecektir. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): 0.40 ve Emsal: 0.40 olarak önerilmiştir. Denilmekte olup, pafta üzerinde "Sosyal Tesis Alanı" olarak, lejant bölümünde ise "Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi)" olarak gösterildiği,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 05.09.2022 tarih ve 6834019 sayılı yazısında "...İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından dosyada mevcut evraklar ve arazide yapılan incelemeler sonucunda hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, Sosyal Tesis Alanı (Taziye Evi) amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı planlanan ham toprak vasıflı toplam 0,2000 ha. yüzölçüme sahip 204 ada 1 nolu parselin arazi sınıfı "Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Standartlar) Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği, İlimiz Göksun İlçesi Bozhüyük Mahallesi sınırlarında bulunan ve toplam 0,2000 ha. alana sahip 204 ada 1 nolu taşınmazın istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür...." şeklinde görüş bildirildiği,

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 22.07.2022 tarih ve 121414 sayılı yazısında "Söz konusu taşınmazdan 31,5 kV işletme gerilimine sahip BozhüyükAkboyun TR ENH Şebekemiz geçtiği, anlaşılmış ve söz konusu hattımızın kamulaştırma kararı alınması için TEDAŞ GENEL Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup Ancak; ilgili yer ve çevresinde bulunan mevcut dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, Bozhüyük Mahallesi, 204 ada 1 parsel için imar planı çalışması yapılmasında Şirketimizce yasal mevzuatlar açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir." denilmekte olduğu,

• Ancak bahse konu yazıda bahsedilen şebekeye ve mevcut dağıtım tesislerine ilişkin herhangi bir sayısal verinin gönderilmediği, buna rağmen halihazır harita üzerinde yapılan incelemelerde elektrik direklerinin 204 ada 1 parselin dışında yer aldığı ve teklif plan değişikliği üzerinde de herhangi bir enerji nakil hattının tanımlanmadığı,

• Uygulama imar planına altlık teşkil eden halihazır haritanın 25.08.2022 tarihinde Göksun Belediye Başkanlığınca onaylandığı,

• İmar planına esas JeolojikJeoteknik etüdünün ise 22.05.2023 tarihinde Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylandığı, etüt raporunda bahse konu taşınmazın yerleşime uygunluk açısından kısmen Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak; kısmen de Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış bölge içerisinde kaldığı, tespit edilmiştir.

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

• "1) SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANI " Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi,

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

Rapor No:2024/ 35

Tarihi: 15.10.2024

rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği" OLARAK TANIMLANMAKTADIR.

• 2) SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS ALANI; TABAN ALANI KAT SAYISI: 0.40 ve EMSAL: 0.40 OLACAKTIR.

• 3) PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN KÜHÜMLERİ İLE BERRABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

• 4) PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.”

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Bozhüyük Mah, 204 ada, 1 parsel ile ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi’nin, 01.07.2024 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Bozhüyük Mahallesi 204 ada, 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/236

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Ceceli Mahallesi, 208 ada 1 parsel ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 213617 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.09.2024 tarihli ve 20093 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 208 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 49.809,63 m² büyüklüğündeki, 208 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetine ait olduğu,
- Mülkiyet bilgilerinin dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 208 ada 1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Eğitim Tesisleri Alanı olarak tanımlanmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;kısmen, E=1.00 yapılaşma koşullarında (Üniversite)Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı, kısmen de, taşıt yolu (10m) olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer alan kurum görüşleri, aşağıda sıralanmıştır.

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın, 31.05.2017 tarih ve E.7636 sayılı yazısı ile;

- "...İlimiz, Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait,

49.803,636 m² yüzölçümlü, Ceceli mahallesi, 208 ada,1 no'lu taşınmazın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na konut yapılmak üzere, imar planı değişikliği yapılmasında, Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır... " şeklinde görüş verilmiştir.

Türkoğlu Kaymakamlığı, Mal Müdürlüğü'nün, 07.06.2017 tarih ve 633 sayılı yazısı ile;

- ".....Söz konusu taşınmazın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na konut yapılmak üzere,

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'nce, Türkoğlu Belediye Başkanlığı'na yazılan, 31.05.2017 tarihli ve E.7636 sayılı yazıda, imar planı değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **235**

Tarihi: 14.10.2024

• Bu nedenle, Ceceli mahallesi sınırlarında bulunan ve mülkiyeti hazineye ait, 208 ada, 1 parsel numaralı parselde, imar planı değişikliği yapılmasında, Kurumumuzca herhangi bir sakıncanın bulunmadığı hususunu...." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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.

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

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

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

• Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 208 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
• Mer'i nazım imar planında (yaklaşık: 49706.51m²) "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak tanımlı olan, 208 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, "Sosyal Tesis Alanı" olarak tanımlandığı,

• Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü, Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nın, 31.05.2017 tarih ve E.7636 sayılı ve Türkoğlu Kaymakamlığı, Mal Müdürlüğü'nün, 07.06.2017 tarih ve 633 sayılı görüş yazılarında; "...Toplu Konut İdaresi Başkanlığına konut yapılmak üzere imar planı değişikliği yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde hususlar olduğu ancak, nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan "Sosyal Tesis Alanı" tanımlamasına yönelik herhangi bir değerlendirmenin yer almadığı, bu açıdan ele alındığında, dosyasında yer alan görüş yazıları ile, nazım imar planı değişiklik teklifi içeriğinin birbiri ile uyumlu olmadığı,

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

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

Eğitim Alanı 49706.51 (-) -49706.51

Sosyal Tesis Alanı (-) 49706.51 +49706.51

şeklinde olduğu,

• Nazım imar planı değişikliğine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği

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

Rapor No:2024/236

Tarihi: 14.10.2024

Bakanlığı, Mekansal Planlama Müdürlüğü tarafından, 07.02.2024 tarihinde onaylanan "Türkoğlu İlçesinde, Yaklaşık 802.43 hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile, Ö.A-2.3 (Önlemler Alanlar-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyalan ve Kaya Düşmesi (Kompleks hareket) Riskli Bölgeler olarak değerlendirildiği,

• Teklif plan paftasında ve plan açıklama raporunda jeolojik etüt raporuna konu UA sembolü tanımlanmış olup, yerleşime uygunluk ile alakalı herhangi bir açıklama yapılmadığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin plan açıklama raporunda;

• " 4. PLANIN GEREKÇESİ

• Kahramanmaraş ili, Türkoğlu İlçesi, Ceceli Mahallesi 208 ada 1 parsel, meri nazım imar planında eğitim tesisleri alanında meri uygulama imar planında E=1.00, Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı (üniversite) ve yol alanı tanımlıdır. Taşınmaz üzerinde yurt yapılmak istenmesi nedeniyle Kahramanmaraş ili, Türkoğlu İlçesi, Ceceli Mahallesi 208 ada 1 parselde sosyal tesis alanı tanımlanması için plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

• Plan Notları:

- 1. Plan, plan hükümlerine ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 2. 30/06/2011 Tarih 1003 sayılı yazı ile Kahramanmaraş Valiliği İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanan Jeolojik Etüt Raporu hükümlerine uyulacaktır.
- 3. Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut nazım imar planı notlarına uyulacaktır." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Türkoğlu İlçesi, Ceceli mahallesi, 208 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Eğitim Tesisleri Alanından çıkartılarak, Sosyal Tesis Alanına alınması) değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Ceceli Mahallesi, 208 ada 1 parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 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:2024/237

Tarihi: 14.10.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Orhangazi Mahallesi 4828 adaya ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 210577 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.09.2024 tarihli ve E.42528 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarih ve 2024/88 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 ada da çekme mesafelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/88 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 ada 3, 14, 27 parsel mülkiyeti Elbistan Belediyesine, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 parsel mülkiyeti şahıslara aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 ada 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise "E= 1,20, Yençok= 3 kat yapılaşma şartlarına sahip, güney, kuzey ve doğu cephelerinde 10 metre, batı cephesinde ise 15 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş küçük sanayi alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/88 sayılı kararında;

"Komisyon İncelemesi: Elbistan İlçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 adada çekme mesafelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediyesi Meclisinde görüşülmek üzere komisyonumuza iletilmiştir. Elbistan İlçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 adada bulunan parseller şahıs hem de Elbistan Belediyesi mülkiyetinde olduğu anlaşılmaktadır. Mer'i plandaki durum: 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 4828 ada Küçük Sanayi alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 4828 ada, E:1.20 yençok: 3 kat yapılaşma koşullarında, batı cephesi 15 metre diğer cephelerden 10 metre çekme mesafelerinde küçük sanayi alanı olarak tanımlıdır.

Plan değişikliği teklif paftası incelendiğinde; Elbistan İlçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 ada

içerisinde inşaat çalışmalarında alanın yetersiz kalması sebebiyle yapı yaklaşma mesafeleri 24 metrelik yol cephesinden 10 metre olarak ve 7 metre yaya yolu cephesinden (kuzeyde) ise 0 metre olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır.

Elbistan İlçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 adaya ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oyları eşit olduğundan; Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 10. Maddesi; "oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır." Hükmü gereği oy çokluğu ile kabul edilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 237

Tarihi: 14.10.2024

İtiraz Şerhi: ilgili adada her parsel 30 metre kare fazladan arsa elde edeceğinden diğer parsel sahiplerine haksızlık olacağından ve ihale bedelini güncel fiyattan Belediyeye vermediğinden plana bağlı kalınmasını istiyoruz ve plancının bulvar tasarımını bozmamak amacıyla ret ediyoruz.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Emre Sarioğlu, Cemil Bölükbaşı, Yusuf Kılınç, Mustafa Öncel, Ali İhsan Yıldırım, Tolgahan Bölükbaşı, Mücahit Doğan, Hamit Şakalar, Erdal Kırar ve Aydın Gül'ün ret, diğer üyelerin kabul oyları sonucu gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edildi." Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Orhangazi mahallesi 4828 adada yapı yaklaşma mesafelerinin

değiştirilmesine ilişkin Elbistan Belediye Meclisinin 05.09.2024 tarihli ve 2024/88 sayılı kararında, yapı yaklaşma mesafeleri doğu cephesinden 15 metreden, 10 metreye düşürülmüş, güney cephesinden ise 10 metreden, 0 metreye düşürüldüğü anlaşılmaktadır.

Elbistan ilçe merkezinde 26.08.2020 tarihli ve 2020/07-8-o sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde Küçük Sanayi Alanlarının yapı yaklaşma sınırı veya taban alanı katsayısına ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır. Bu nedenle taban alanı katsayısı %40 'ı aşamaz. Yapılan plan değişikliği ile taban alanı kat sayısında her hangi bir artış söz konusu olmamakla birlikte, %40 taban alanı katsayısını kullanamayan parsellerden, 4828 ada 2, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 parsellerinin yapı yaklaşma mesafeleri azaltılmıştır.

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

"k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas

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

Rapor No:2024/237

Tarihi: 14.10.2024

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, şşşş) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi, ifade eder.” Denilmektedir.

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Orhangazi mahallesi, 4828 ada da yapı yaklaşma mesafesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Orhangazi Mahallesi 4828 adaya ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklif plan bütünlüğünü bozacağından meri plandaki durumunun korunması 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/ 238

Tarihi: 16.10.2024

KONU: Göksun İlçesi Mahmutbey Mahallesi 105 ada 2 nolu parsel ve 106 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: 22.04.2024 tarih ve 21117 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Mahmutbey mahallesi, 105 ada,2 sayılı parsel ve 106 ada,1 sayılı parsele 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, Mahmutbey Mahallesi, 105 ada 2 sayılı parsel ve 106 ada, 1 sayılı parsel, özel mülkiyete aittir.

MER'İ PLAN

Göksun İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 105 ada 2 sayılı parsel ve 106 ada, 1 sayılı parsel;

- İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.
- 1/100.000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında, Çayır Mera Alan olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı teklifine yönelik olarak;

- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 23.10.2023 tarih ve 723972 sayılı yazısı ile,
- AKEDAŞ'ın, 09.11.2023 tarih ve 193324 sayılı yazısı ile,
- ARMADAŞ'ın, 26.10.2023 tarih ve 916 sayılı yazısı ile,
- BOTAŞ'ın, 25.10.2023 tarih ve 10027 sayılı yazısı ile,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, 17.10.2023 tarih ve E.35092 sayılı yazısı ve eki ile,
- Kahramanmaraş Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 30.10.2023 tarih ve 7792200 sayılı yazısı ve eki ile,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, 15.Bölge Müdürlüğü'nün, 29.01.2024 tarih ve 13006163 sayılı yazısı ile,
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü'nün, 27.12.2023 tarihli ve 4166547 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 16.10.2024 tarihli ve E.11922093 sayılı yazısı ile,

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

Rapor No:2024/239

Tarihi: 16.10.2024

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 17.10.2023 tarih ve 937355 sayılı yazısı ile,
 - Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın, 27.10.2023 tarih ve 23183142 sayılı yazısı ile,
 - Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 31.10.2023 tarih ve E.1345777 sayılı yazısı ile,
 - KASKİ, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 26.10.2023 tarih ve E.80847 sayılı yazısı ile,
 - Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 27.12.2023 tarih ve E.4586515 sayılı yazısı ve eki ile,
 - Milli Savunma Bakanlığı,Lojistik Genel Müdürlüğü,Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 20.10.2023 tarih ve 2840575 sayılı yazısı ile,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 24.10.2023 tarih ve E.361100 sayılı yazısı ile,
 - Orman Genel Müdürlüğü,Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü,Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 28.11.2023 tarih ve E.10146088 sayılı yazısı ve eki ile,
 - Kahramanmaraş Valiliği,Sağlık İl Müdürlüğü'nün, 07.11.2023 tarih ve E.228581553 sayılı yazısı ve eki ile,
 - Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 03.11.2023 tarih ve 5209496 sayılı yazısı ile,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı,Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün, 13.02.2024 tarih ve 2024076046 sayılı yazısı ile,
 - Milli Savunma Bakanlığı,Lojistik Genel Müdürlüğü,Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 20.10.2023 tarih ve 2840575 sayılı yazısı ile,
 - TEİAŞ 12.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 20.10.2023 tarih ve E.2107061 sayılı yazısı ile,
 - Türk Telekom Adana Bölge Müdürlüğü'nün, 03.11.2023 tarih ve 274335 sayılı yazısı ile,
 - Kahramanmaraş Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın, 24.10.2023 tarih ve 61891 sayılı yazısı ile, görüş verilmiştir.
- Tarım ve Orman Bakanlığı, 15.Bölge Müdürlüğü'nün, 29.01.2024 tarih ve 13006163 sayılı yazısı ile;
- "...."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, ilgili mer'i mevzuatlara bağlı kalınması, öngörülen izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, doğanın korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlerin alınması kaydıyla, ilgili sahalarda, imar planlama çalışmalarının yapılmasında, Kurumumuzca sakınca görülmemektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

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

Rapor No:2024/238

Tarihi: 16.10.2024

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü'nün, 27.12.2023 tarihli ve 4166547 sayılı yazısı ile;

• ".....Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Mahmutbey mahallesi, 105 ada,2 no'lu parsel ve 106 ada, 1 no'lu parsellerin içerisinde geçen kuru derelerin ıslah edilmesi ve bu projenin, Bölge Müdürlüğümüzce onaylanması halinde, bahse konu taşınmazlar üzerine, güneş enerji santrali yapılması 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 Tarım ve Orman Müdürlüğü, 16.10.2023 tarihli ve E.11922093 sayılı yazısı ve eki ile;

• ".....İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlaması Dair Genelge'nin", eki, Ek:1e göre (Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Stadartlar) güneş enerji santrali amaçlı imar planı yapılması planlanan, 105/2 no'lu parselin tamamının arazi sınıfının, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA), 106/1 no'lu parselin arazi sınıfının ise, ekli krokide belirtildiği şekilde, 114.580,96 m²'sinin, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA), 49.938,71 m²'sinin, Kuru Mutlak Tarım Arazisi (KMT) topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır.

• 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun, 13. maddesi gereği, Göksun İlçesi, Mahmutbey mahallesi, 105 ada, 2 no'lu parselin tamamının, 106 ada, 1 no'lu parselin ise, kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olan ve ekli krokide gösterilen, 114.580,96 m²'lik kısmının, istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

• "Arazi Kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren, 2 (iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir." hükmü gereğince, söz konusu talebe ilişkin planların onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir. Ayrıca verilen bu izin amacı dışında kullanılamaz, amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun, 21. maddesine göre, işlem yapılacaktır." şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, 17.10.2023 tarih ve E.35092 sayılı yazısı ve eki ile;

• "....söz konusu alanın, 16" çapındaki yüksek basınçlı, Afşin-Elbistan doğal gaz boru hattımıza, yaklaşık, 47000 m mesafede bulunduğunu görülmüş olup, bahse konu "İmar Planı" hazırlanmasında, kurumumuz doğalgaz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bununla birlikte bahse konu parseller, Bakü-Tiflis-Ceyhan Petrol Boru Hattına 300 m mesafede bulunmakta olup, BOTAŞ Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ 'ın, 25.10.2023 tarih ve 10027 sayılı yazısı ve eki ile;

• ".....Göksun İlçesi, Mahmutbey mahallesi, 105 ada,2 parsel ve 106 ada, 1 no'lu parsel sınırı ile, BTC HPBH güzergahı arasında, 265m mesafe vardır. Bahse konu planın hazırlanmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır. Konu hakkında ayrıca, BOTAŞ Genel Müdürlüğü ile, irtibata geçmeniz gerekmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Sağlık İl Müdürlüğü'nün, 07.11.2023 tarih ve E.228581553 sayılı yazısı ve eki ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/238

Tarihi: 16.10.2024

- "...Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak, işletme etrafında, kendi mülkiyet sınırları içinde kalacak şekilde, imar planı uygulamasında yapılacak olan, çekme payının, sağlık koruma mesafesi bırakılması,
- Alanın etrafında can ve mal güvenliğinin korunması amacıyla, gerekli uyarı işaret ve levhalarının konulması ve her türlü güvenlik tedbirinin alınması kaydıyla,
- Bahse konu alanda kurulacak olan, Güneş Enerji Santrali (GES) projesi için, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı, kanaatine varılmıştır....." şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, söz konusu alana ilişkin, "Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektupları" dosyasında yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

• Göksun İlçesi, Mahmutbey mahallesi, 105 ada, 2 sayılı parselin tamamını, 106 ada, 2 sayılı parselin ise bir kısmını (Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, E.11922093 sayılı görüş yazısına istinaden) kapsadığı,

• Nazım imar planı teklifi onama sınırı içerisinde, enerji üretim alanı, ikinci derece yol (15m) ve su yüzeyi tanımlandığı,

• İkinci derece yolun (15m) mer'i durumda yer alan kadastral yol esas alınarak tanımlandığı,

• Enerji Üretim Alanı'nın, 105 ada, 2 sayılı parselde tanımlı olan kısmının, ikinci dereceden yoldan (15m) mahreç aldığı, 106 ada, 1 sayılı parselde tanımlı olan, enerji üretim alanının yol bağlantısının ise, ikinci dereceden yola (15m) eklemlenen, 7 m genişliğindeki yol ile sağlandığı, ancak, söz konusu bağlantının, 7 metreden daha geniş bir yol kapasitesi ile sağlanmasının, planlama ve şehircilik ilkeleri açısından daha uygun olacağı ve söz konusu yolun (7m), nazım imar planı teklifi paftası, gösterim kısmında yer almadığı,

• Enerji Üretim Alanı'nın, 207852 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,

• Alana ilişkin, Kahramanmaraş Kadastro Müdürlüğü (4609-540 No'lu LİHKAB)'ünden alınan, Aplikasyon Krokilerinin dosyasında yer aldığı,

• Plan teklifini konu olan bölgeye yönelik hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 01.04.2024 tarihinde onaylanan, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ile, planlama alanının, ÖA-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **238**

Tarihi: 16.10.2024

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Plan Açıklama Raporunda;

1. "PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Çalışma alanı Göksun İlçesi Mahmutbey Mahallesi sınırlarında bulunan 105/2, 106/1 parsellerdir. Söz konusu parsellerde güneş enerji santraline yönelik enerji üretim alanı planlanması yönünde mülkiyet sahiplerince plan talebi bulunmaktadır. Bu amaçla ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınmış, imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu onaylanmıştır.

2. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; söz konusu parseller enerji üretim alanı olarak tanımlanmış, parseller arasındaki kadastro yolu kullanılarak 15 metre taşıt yolu tanımlanmıştır. 106 ada 1 nolu parselin kadastro yolu bağlantısı ise 7 metrelik yol ile sağlanmıştır. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirttiği dere alanları ıslah edilmesi amacıyla korunarak ayrılmıştır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Enerji Üretim Alanı	207852,40	77,49
Yol Alanı	55958,17	20,86
Su Yüzeyi	4404,78	1,65
Toplam 2	68215,35	100.00

"denilmektedir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 105 ada, 2 sayılı parsel ve 106 ada,1 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı, Taşıt Yolu, Su Yüzeyi) Teklifinin, 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 Mahmutbey Mahallesi 105 ada 2 nolu parsel ve 106 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIRIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye