

**2026/09****Tarihi:****04.09.2026****07.09.2026****08.09.2026****09.09.2026****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU**

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No 1: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38'inci maddesinin g) bendi ile 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 7'nci maddesinin on birinci fıkrası uyarınca;

a) Şehrimiz geneli imalatı tamamlanan veya devam eden ve AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından işletilmesi zaman içinde uygun görülen genel aydınlatma tesislerinin, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda gerekli teknik ve idari işlemler tamamlanarak devredilmesi için Belediyemiz ile AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. arasında protokol imzalanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) İlimiz mücavir sınırları içerisinde genel aydınlatma tesislerinden enerji alan orta refüj ve yürüyüş yolu üzerindeki aydınlatma direklerinde yer alan ve kurulan ve kurulumu yapılacak olan dekoratif aydınlatmaların enerji ihtiyacının karşılanması için enerji temini ile enerji satışı ve dekoratif aydınlatma direkleri ve armatürlerinin devrine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi için Belediyemiz ile AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. arasında protokol imzalanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No 2: 237 sayılı Taşıt Kanunun 10'uncu maddesine istinaden,

a) KASKİ Genel Müdürlüğü envanterinde kayıtlı 3 adet greyderin Büyükşehir Belediyemiz adına bedelsiz olarak devredilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi envanterinde kayıtlı ihtiyaç fazlası 1 adet itfaiye aracının Büyükşehir Belediyemiz adına bedelsiz olarak devredilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-1)

Rapor No 3: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 25'inci maddesine istinaden ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 05.08.2026 tarih ve 2026/106 sayılı kararı doğrultusunda, Dulkadiroğlu Belediyesi 2026 Yılı Gelir Tarifesine madde eklenmesine ilişkin meclis kararının kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-2)

Rapor No 4: Finansmanı Avrupa Birliği (AB) kaynaklarından Dünya Bankası (DB) aracılığı ile temin edilen ve İller Bankası AŞ . (bundan sonra "Banka" olarak anılacaktır) tarafından yürütülen "Avrupa Birliği'nin Türkiye'deki Mülteciler İçin Mali Yardım Aracı (FRIT II)" kapsamında, Bankanın Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi (KASKİ) Genel Müdürlüğü'ne "Belediye Hizmetleri Geliştirme Projesi" için kullandıracağı 29.700.000 Avro tutarında hibe ve 53.830.000 Avro tutarında krediye ilişkin Alt Finansman Anlaşmasını müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı ile imzalamaya,

Banka ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamının Belediyemizce müşterek borçlu ve müteselsil kefil olunan Alt Finansman Anlaşması ile kullanılacak kredinin teminatı olarak gösterilmesine,

Hibe/Krediye konu proje ile ilgili Belediyenin her türlü hak ve alacaklarını Bankaya terhin ve temlik etmeye, Belediyeye ait her türlü ticari işletmeyi Bankaya rehin vermeye, Bankanın mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, hibe/krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya ve eksik işleri tamamlamaya, Bağlı İdareniz olan KASKİ Genel Müdürlüğü'nce Banka'dan 29.700.000 Avro tutarında hibe ve 53.830.000 Avro tutarında kredi alınmasıyla ilgili Alt Finansman Anlaşması ve ekleri ile diğer gerekli belgeleri müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı ile imzalamaya ve

**2026/09****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:****04.09.2026****07.09.2026****08.09.2026****09.09.2026**

hibe/kredinin kullanılması ve hibe/kredi için her türlü iş ve işlemleri müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı ile yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No 5: 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesi (I) bendi ve Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmelik doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi "(III) sayılı Dolu Kadro Değişikliği Cetvelinin" kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür. **(EK -3)**

Rapor No 6: 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin e) bendine istinaden; Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.08.2020 tarih ve 2020/07 sayılı meclis kararı doğrultusunda, mülkiyeti belediyemize ait ilimiz Dulkadiroğlu ilçesi Göllü Mahallesi 131 ada 1 parsel isabetli, Yedikuyular Bedesten Çarşısının 10 yıla kadar kiraya verilmesine karar verilmiştir.

Yedikuyular Bedesten Çarşısı Covid-19 pandemisi ve 06.02.2023 tarihinde yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle kiralama süreci tamamlanamamıştır.

Bu bağlamda meydana gelen mücbir sebepler nedeniyle Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.08.2020 tarih ve 2020/07 sayılı meclis kararı güncellenerek, ilimiz Dulkadiroğlu ilçesi Göllü Mahallesi 131 ada 1 parsel ve üzerindeki Yedikuyular Bedesten Çarşısının 10 yıla kadar yeniden kiraya verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür

Şems SEZAL**Komisyon Başkanı****Yaşar YILDIZ****Komisyon Başkan V.****Ömer ÖZBERK****Üye****Erkan DÖNER****Üye****Av. Ramazan TAŞDEMİR****Üye**

4.5. ve 6. maddelere hizmet gerektikleri konusunda ayrıntılı bilgim olmadığı için Ret ediyorum.

Ek-1
komisyon

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE
AKEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. K.MARAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ARASINDA DEKORATİF AMAÇLI AYDINLATMA TESİSİ PROTOKOLÜ**

Amaç ve kapsam

Madde 1- (1) Bu protokolün amacı; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından, işbu protokolün ekinde belirtilen güzergahlarda orta refüj ve yürüyüş yolu üzerinde bulunan dekoratif aydınlatmalara ilişkin (direk üzerinde bulunan 'Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi' logo aydınlatması ile direk kaidelerinde bulunan 'Büyükşehir' yazısı aydınlatması) enerji ihtiyacının, genel aydınlatma tesislerinden karşılanması amacıyla enerji temini ile enerji satışı şartlarının belirlenmesi ve dekoratif aydınlatma direkleri ve armatürlerinin devrine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu protokol, 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 27.07.2013 tarihli ve 28720 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Genel Aydınlatma Yönetmeliği ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararına istinaden düzenlenmiştir.

Taraflar

Madde 3- Bu Protokolün tarafları Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi (Bundan sonra "İDARE" olarak anılacaktır) ve Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. K.Maraş Bölge Müdürlüğü (Bundan sonra "ŞİRKET" olarak anılacaktır)'dir. Tarafların her türlü tebligat ve haberleşme adresleri aşağıdaki gibidir.

a) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi

Adres:

Telefon:

b) Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. K.Maraş Bölge Müdürlüğü

Adres:

Telefon:

Genel hükümler

Madde 4- (1) Yeni bir dekoratif aydınlatma tesisi ilavesi halinde, İdare bunu yazılı olarak şirkete bildirecek ve yeni ilave toplam sayıya dahil edilecektir.

(2) Elektrik dağıtım tesisine yapılacak enerji bağlantıları Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uygun olarak İdare tarafından yapılacak ve dekoratif aydınlatma tesisinin güvenli bir şekilde işletilmesi ile ilgili tüm sorumluluk Müşteriye ait olacaktır.

(3) ŞİRKET tarafından, işbu protokolün ekinde belirtilen güzergahlarda orta refüj ve yürüyüş yolu üzerinde bulunan dekoratif aydınlatmalara ilişkin (direk üzerinde bulunan 'Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi' logo aydınlatması ile direk kaidelerinde bulunan 'Büyükşehir' yazısı aydınlatması) enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla enerji temini sağlanarak, genel aydınlatma tesisleri üzerinden İDAREYE enerji satışı gerçekleştirilecektir.

(4) Protokol konusu yapılan imalatların tamamlanmasına müteakip, İDARECE geçici kabul yapıldıktan sonra dekoratif aydınlatma direkleri ve armatürlerinin ŞİRKETE devri yapılacaktır.

Enerji tüketiminin hesaplanması

Madde 5- (1) Dekoratif aydınlatma tesisinin talep gücü aşağıdaki tabloda belirtildiği şekildedir. Tüketim, EPDK tarafından yayınlanan Tarife Uygulamalarına İlişkin Usul ve Esaslarına göre

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE
AKEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. K.MARAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ARASINDA DEKORATİF AMAÇLI AYDINLATMA TESİSİ PROTOKOLÜ**

Ticarethane tarifesinden tahakkuk ettirilecektir ve fatura dönemi tüketim miktarı 27.07.2013 tarih ve 28720 sayılı Genel Aydınlatma Yönetmeliği EK-1'e göre belirlenecektir.

(2) İdarenin tüm sisteminde bulunan dekoratif aydınlatma sayısı ile bir adedinin yaptığı tüketim günlük çalışma saati ile çarpılarak bulunan tüketim (Tablo-1 GÜNLÜK TÜKETİM sütunu) KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI' na ait olan 3000142306 sayım noktası ve 4000616591 tesisat numaralı aboneye ek tüketim verilmek suretiyle aylık olarak KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'na fatura edilecektir. Hesaplama Tablo-1'de yer almaktadır.

İhtilafların Çözümü

Madde 6- (1) Bu protokolden kaynaklanacak ihtilaflar öncelikle taraflar arasında iyi niyet yaklaşımı çerçevesinde çözüme kavuşturulur. Bu yolla çözümlenemeyen ihtilaflarda Kahramanmaraş Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Yürütme

Madde 7- (1) Bu protokolün hükümleri, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. K.Maraş Bölge Müdürlüğü tarafından birlikte yürütülür

Yürürlük

Madde 8- (1) Bu protokol 8 (sekiz) madde, 2 (iki) sayfa ve Ek-Tablo1(günlük tüketime ilişkin bilgiler) den ibaret olup, taraflarca imzalandıktan sonra yürürlüğe girer. .../.../2026

....

...

Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.

...

Kahramanmaraş Bölge Müdürlüğü a.

ahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi a.

4c





Akedaş | Gizli | Kişisel Veri İçerir

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE
AKEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. K.MARAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ARASINDA DEKORATİF AMAÇLI AYDINLATMA TESİSİ PROTOKOLÜ**

SIRA	BAĞLANTI YAPILAN GENEL AYDINLATMA ABONESİNİN;				DEKORATİF AYDINLATMA TESİSİNİN;			GÜNLÜK ÇALIŞMA SAATİ	1 SAATLİK TÜKETİM (kw/h)	GÜNLÜK TÜKETİM (kw/h)	MÜŞTERİ BİLGİLERİ (Fatura Edilecek Abone No)	
	ABONE NO(POD) TESİSAT NO	ADRES	SAYAÇ NO	DİREK NO	ADRESİ	1 AD. LOGO+ 1 AD. KAİDE LAMBA ANMA GÜCÜ(W)	TOPLAM DİREK SAYISI				ABONE NO(POD) TESİSAT NO	ADRESİ
1	3001118424 ----- 4001101989	İsmet Paşa Mh. ZÜBEYDE HANIM Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	610074478	-	İsmet Paşa Mh. ZÜBEYDE HANIM Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60	19	11,5	1.140	13.110	3000875308 ----- 4000861071	Hürriyet Mh. 34038. Sk. No:- D.No:- ONIKIŞUBAT Kahramanmaraş
2	3001118430 ----- 4001101990	İsmet Paşa Mh. TRABZON Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	610074477		İsmet Paşa Mh. TRABZON Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60	16	11,5	960	11.040	3000875308 ----- 4000861071	Hürriyet Mh. 34038. Sk. No:- D.No:- ONIKIŞUBAT Kahramanmaraş
3	3000404788 ----- 4000475647	İsmet Paşa Mh. MODA Sk. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60033202		İsmet Paşa Mh. MODA Sk. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60	9	11,5	540	6.210	3000875308 ----- 4000861071	Hürriyet Mh. 34038. Sk. No:- D.No:- ONIKIŞUBAT Kahramanmaraş
4	3000639806 ----- 4000636415	Egemenlik Mh. AZERBAYCAN Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60032784		Egemenlik Mh. AZERBAYCAN Blv. No:- D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60	27	11,5	1620	18.630	3000875308 ----- 4000861071	Hürriyet Mh. 34038. Sk. No:- D.No:- ONIKIŞUBAT Kahramanmaraş

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE
AKEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. K.MARAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
ARASINDA DEKORATİF AMAÇLI AYDINLATMA TESİSİ PROTOKOLÜ**

SIRA	BAĞLANTI YAPILAN GENEL AYDINLATMA ABONESİNİN;				DEKORATİF AYDINLATMA TESİSİNİN;			GÜNLÜK ÇALIŞMA SAATİ	1 SAATLİK TÜKETİM (kWh)	GÜNLÜK TÜKETİM (kWh)	MÜŞTERİ BİLGİLERİ (Fatura Edilecek Abone No)	
	ABONE NO(POD) TESİSAT NO	ADRES	SAYAC NO	DİREK NO	ADRESİ	1 AD. LOGO+ 1 AD. KAİDE LAMBA ANMA GÜCÜ(W)	TOPLAM DİREK SAYISI	GÜNLÜK ÇALIŞMA SAATİ	1 SAATLİK TÜKETİM (kWh)	GÜNLÜK TÜKETİM (kWh)	ABONE NO(POD) TESİSAT NO	ADRESİ
5	3000404188 4000337769	İsmet Paşa Mh. AZERBAYCAN Biv. D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	500217028		İsmet Paşa Mh. AZERBAYCAN Biv. D.No:- DULKADİROĞLU Kahramanmaraş	60	23	11,5	1.380	15.870	3000875308 4000861071	Hürriyet Mh. 34038. Sk. No:- D.No:- ONİKİŞUBAT Kahramanmaraş





Ek-2
Komisyon.

T.C.
DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR NUMARASI : 2026/ 106
TOPLANTI NUMARASI : 2026/ 8
TOPLANTI TARİHİ : 05 AĞUSTOS 2026
TOPLANTI ŞEKLİ : OLAĞAN
KARARIN ÖZÜ : 2026 Mali yılı Bütçe Ücret Tarifesine; ceviz soyma ücreti kg: 1,00 TL, ceviz kurutma ücreti kg: 10,00 TL, ceviz ebatlandırma ücreti kg: 5,00 TL ve ceviz kırma ücreti kg: 12,00 TL bedellerinin eklenmesinin kabulü.

Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Gündemin 6. maddesinde eğitime bütçe tarifesine ekleme yapılması hakkında Mali Hizmetler Müdürlüğünün 31.07.2026 tarih ve 148941 sayılı oluru var. Okuyalım.

Durdu KILIÇ Yazı İşleri Müdürlüğü Personeli:

BAŞKANLIK MAKAMINA

Avrupa Birliği Delegasyonu ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Koordinasyonunda yürütülen SEECO (Sosyal Girişimcilik Güçlendirme ve Uyum Projesi) kapsamında Bertiz Bölgemizin üretim gücünü artırmak yöresel ürünlerimize katma değer kazandırmak adına proje kapsamında 2026 Mali yılı Bütçe Ücret Tarifesine Ceviz Kavlatma (soyma) Ücreti Kg 1,00TL, Ceviz Kurutma ücreti,10,00TL Ceviz ebatlandırma (Kalibre) ücreti Kg 5,00TL, Ceviz Kırma Ücreti Kg 12,00TL bedellerinin belirlenerek eklenmesi konusunda; Belediyemiz Meclisinde görüşülmek üzere yazımızın Meclise havale edilmesi hususunu; Olur, emirlerinize arz ederim.

Adem ALIÇ
Müdür V.

Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Avrupa Birliği Delegasyonu ile Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü Koordinasyonunda yürütülen SEECO (Sosyal Girişimcilik Güçlendirme ve Uyum Projesi) kapsamında Bertiz Bölgemizin üretim gücünü artırmak yöresel ürünlerimize katma değer kazandırmak adına proje kapsamında 2026 Mali yılı Bütçe Ücret Tarifesine ceviz kavlatma (soyma) ücreti kg 1,00 TL, ceviz kurutma ücreti,10,00 TL ceviz ebatlandırma (kalibre) ücreti kg 5,00 TL, ceviz kırma ücreti Kg 12,00 TL bedellerinin belirlenerek eklenmesini oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.

Mehmet AKPINAR
Belediye Başkanı

Ali BEKİROĞLU
Meclis Kâtibi

Hüseyin BOZKURT
Meclis Kâtibi

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

Rapor No:2026/161

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahallesi muhtelif parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 324577 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.07.2026 tarih 45686 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü adına verilen dilekçe ile Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarındaki muhtelif parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan;

Üngüt Mah. 108 ve 1191 parseller ile Avşar Mah. 264, 550 ve 552 parsellerin Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'ne Üngüt Mah. 1216 parsel ise özel mülkiyet ve Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'ne ait olduğu görülmüş olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

Üngüt Mah. 108 parsel ile Avşar Mah. 264 parselin kamulaştırma yolu ile Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversite adına tescil edildiği görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Avşar Mahallesi, 264 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planına üniversite alanı, yol ve su yüzeyi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50, yol ve dere-kanal, üniversite alanı ve imar yolu, 550 ve 552 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planına üniversite alanı ve yol, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 ve yol, 256 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planına üniversite alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50,

Üngüt Mahallesi, 108 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı ve yol, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 ve yol,

1191 ve 1216 parseller 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen 1/5.000 nazım imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi,

-Üngüt Mah. 1191 ve 1216 parsellerde tanımlı yaklaşık 42.023 m2 üniversite alanının kaldırılarak MİA tanımlandığı,

-Üngüt Mah. 108 parsel ile Avşar Mah. 264, 550 ve 552 parsellerde tanımlı yaklaşık 92.474 m2 üniversite alanının kaldırılarak 78.823 m2 MİA, 13.654 m2 Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut imar planı ve teklif imar planı alan dağılımları ise aşağıdaki gibidir;

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)	FARK (M2)
Üniversite Alanı	134.497	-	- 134.497
Merkezi İş Alanı	-	120.846	+ 120.846
Sosyal Tesis Alanı	-	13.654	+ 13.654

Nazım imar planı değişikliği ile üniversite alanında 134.497 m2 azalma gerçekleşmiş olup, azalan üniversite alanına eşdeğer alan tanımlanmadığı tespit edilmiştir.

Mer'i imar planlarında üniversite alanı tanımlı Üngüt Mah. 108 parsel ile Avşar Mah. 264 parselin tapu kaydında kamulaştırma yolu ile Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi adına tescil edildiği belirtilmektedir. Üniversite olarak kamulaştırılan alanın plan değişikliği ile MİA alanına dönüştürülmesinin kamulaştırma amacı dışına çıkıldığı düşünülmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/161

Tarihi: 28.08.2026

Plan değişikliği yapılan Üngüt Mahallesi 1216 parselde şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup, hak sahiplerinin plan değişikliğine ilişkin talep dilekçesi, muvafakatname vb. belgenin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

“ 4.JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı; 6 Şubat depremlerinden sonra yapılan mikro bölgeleme etüt raporuna göre Avşar Mahallesi 264, 550, 552 parseller ile Üngüt Mahallesi 108 parsel ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak, Üngüt Mahallesi 1191 ve 1216 parseller ise etüt raporunda DDA (değerlendirme dışı alan) olarak belirlenmiştir. Ancak bu parseller daha önce İller Bankası tarafından yaptırılan etüt raporuna göre bu alan ÖA-5.1.5 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü, dayanım açısından sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

5. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Günümüzde üniversite yerleşkeleri sadece mesleki eğitim ve formasyonların verildiği alanlar olmaktan çıkmış, asıl amacının yanında sosyal yaşam alanları haline dönüşmüştür. Yerleşkeler, içinde barındırdığı çeşitli fonksiyonlarla hem öğrencilere, hem öğretim üyeleri ve üniversite çalışanlarına, hem de dışardan bu alana gelen misafirlerine hizmet veren, yaşayan alanlar haline gelmiştir. Bu fonksiyonlar içinde kafeteryalar, lokantalar, sergi alanları, kültür merkezleri, kreşler, konaklama alanları, eğlence ve dinlence alanları yer almaktadır. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi de bu tür bir yaklaşımla yerleşke içinde bu türden sosyal yaşam alanları oluşturmak istemektedir. Bu amaçlara yönelik olarak da imar planı değişikliği talebi bulunmaktadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçeler doğrultusunda; söz konusu parsellerin bir kısmını kapsayan alanda nazım imar planı değişikliği ile merkezi iş alanları ve sosyal tesis alanı önerilmiştir. Bu plan değişikliği ile yerleşke içinde tanımlanan alanlarda amaç ve gerekçe bölümünde anlatılan sosyal yaşam alanları oluşturulabilecek ve yerleşke içi daha yaşayan bir alan haline getirilebilecektir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Yükseköğretim Alanı	2.106.525,06	1.971.985,17
Sosyal Tesis Alanı	-	13.654,16
Merkezi İş Alanı	-	120.846,34

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi mülkiyetinde bulunan alanlarda, kente ve üniversiteye hizmet edecek, gelişimine, canlılığına hareket getirecek düzeyde yeni yaşam alanlarının oluşabilmesi amacı ile farklı fonksiyon alanları tanımlanmıştır.

8. YASAL ÇERÇEVE

Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır.” Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26;

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/161

Tarihi: 28.08.2026

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

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

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

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarındaki muhtelif parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahallesi muhtelif parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu nazım imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak "....Başkanlığınıza 03.07.2026 tarih ve 45686 kayıt numaralı dilekçe ile başvurduğum Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarında KSÜ Avşar Yerleşkesi muhtelif parsellere ait nazım imar planı değişikliği dosyasının iade edilerek, ekte sunulan dosyanın değerlendirmeye alınması...." şeklindeki 04.09.2026 tarih ve 62659 sayılı dilekçe Başkanlığınıza iletildiğinden, söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi dosyasının ilgisine **iadesi**, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/162

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Pazarcık İlçesi Karaçay Mahallesi 380 Ada 12 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 321846 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın 22.05.2026 tarihli ve 32495 sayılı yazısı ve eki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Karaçay mahallesi 380 ada 12 nolu parsele ilişkin (İmalathane Tesis Alanı ve yapılaşma şartlarının belirlenmesi) yönelik olarak hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisinin 06.05.2026 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar 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 incelemede; planlamaya konu 380 ada 12 nolu parsel tarla vasfında olup, Harun AKKURT mülkiyetindedir. Tapu belgesi dosyasında bulunmaktadır.

MERİ İMAR PLANI

☐ 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanı olarak,

☐ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2026 tarih 2026-02/6-(6.2) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) olarak tanımlanmıştır.

☐ 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlgi yazı eki olarak sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda alınan kararlara ilişkin özet açıklamalar ve plan notlarında;

" 4. Uygulama İmar Planının Amacı ve Gerekçesi: Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karaçay mahallesi, 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde Salça üretim Tesisi yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

5. Teklif Plan: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde 12.110,29 m² alana sahip İmalathane Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Alan içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal): 0.60, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 12.50 metre olarak verilmiştir.

6. Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme: Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Karaçay mahallesi, N38-a-13-c-4-a ve N38-a-13-d-3-b paftaları içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre;

X:4137100-4137300, Y:599400-599800 koordinatları arasında bulunan 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde salça fabrikası yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 380 ada,12 nolu parsel Harun AKKURT adına tapuda tescillidir.

Pazarcık İlçesi, Karaçay mahallesi, 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlıdır.

Pazarcık İlçesi, Karaçay mahallesi, 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, 380 ada, 12 nolu parsel içerisinde 12.110,29 m² alana sahip İmalathane Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur.

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

Rapor No:2026/162

Tarihi: 28.08.2026

Alan içerisindeki yapılaşma şartları; E(Emsal): 0.60, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 12.50 metre olarak verilmiştir.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. Uygulama İmar Planı Plan Notları:

Uygulama İmar Planı; Pazarcık İlçesi, Karaçay mahallesi, 380 ada, 12 no'lu parseli kapsar.

Planlama alanı içerisinde oluşturulan imalathane tesis alanı içerisinde Yapılaşma Şartları;

E(Emsal): 0.60, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 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 Önlemleri Alanı 5.1 (ÖA- 5.1) 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." şeklindedir.

JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Kahramanmaraş İli, Pazarcık ilçesi, Karaçay mahallesi 380 ada 12 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 02.10.2025 tarihinde onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı ÖA- 5.1. (Önlemleri Alanlar- Önlem Alınabilecek Nitelikte şişme, oturma taşıma gücü açısından sorunlu alanlar) tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

Pazarcık Belediye Meclisi'nin 06.05.2026 tarih ve 40 sayılı kararı: "İlçemiz Karaçay mahallesi tapulamasına kayıtlı bulunan 380 ada 12 nolu parsel içerisinde imalathane tesis alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ile ilgili 24.04.2026 tarih ve 2026/05 sayılı İmar Komisyon Raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

Pazarcık Belediyesi'nin 24.04.2026 tarih ve 2026/05 sayılı İmar Komisyonu Karar Tutanağı;

"İlçemiz Karaçay mahallesi tapulamasına kayıtlı 380 ada 12 no'lu parselle ilgili olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmıştır. Onaylanan nazım imar planı kararlarına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imalathane tesis alanı olarak planlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı işleminin oy birliğiyle onaylanmasına karar verildi." şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği tanımlar başlığı, Madde 4;

"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." denilmektedir.

Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğinde;

Cephe Genişlikleri

Madde 40; "Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler için cephe genişliği;

a) Devlet ve il yolları kenarındaki akaryakıt istasyonları ile yolcu terminalleri için en az 40 metre.

b) Devlet ve il yolları kenarındaki diğer tesisler için münferit geçiş yolu talep edilmesi halinde en az 20 metredir.

c) Devlet ve il yolları kenarındaki tesislere ait geçiş yolu ile adalar; Akaryakıt istasyonları ile yolcu terminallerinde devlet ve il yolunun bölünmüş veya iki yönlü olma durumuna göre Ek-7 veya



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/162

Tarihi: 28.08.2026

Ek-8 deki proje örneğine, Diğer tesislerde devlet ve il yolunun bölünmüş veya iki yönlü olma durumuna göre Ek-9 veya Ek-10 daki proje örneğine, uygun olarak düzenlenir. Cephe genişliğinin tahkikinde, mülkün karayolu sınır çizgisine kesintisiz olarak çakışan ortak uzunluğu esas alınır." denilmektedir.

Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğinde;

Yapı Yaklaşma Mesafesi

Madde 41; "(Değişik : 06.01.1998/23222 Sayılı Resmi Gazete) Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe;

b) Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolun istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metredir." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin;

Parsel büyüklükleri

MADDE 6; (3) Parsel derinliği,

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

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz." denilmektedir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 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." şeklindedir.

"İmalathane Tesis Alanları" Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunun "Açıklamalar" kısmında;

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

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelendiğinde;

- ☐ Pazarcık ilçesi, Karacay Mahallesi, 380 ada 12 nolu parseli kapsadığı,
- ☐ Parselin şahıs mülkiyetinde olduğu,
- ☐ Parselin tarla vasfında olduğu,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/162

Tarihi: 28.08.2026

- ☐ Parsel büyüklüğünün 12150.10 m² olduğu,
 - ☐ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanı olarak tanımlı olduğu,
 - ☐ 1/5000 ölçekli nazım imar planının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.02.2026 tarih 2026-02/6-(6.2) sayılı kararı ile tadilen onaylandığı, böylece parsel sınırı içerisinde bulunan dönüş kurbunun iptal edilerek, niteliği kanal ve yol olan, 429 ada 1 parsel üzerinde 10 metrelik taşıt yolunun plan paftasına tadilen işlendiği,
 - ☐ 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2026 tarihli kararı ile tadilen onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı esas alınarak hazırlandığı,
 - ☐ 1/1000 ölçekli uygulama imar plan teklifinin Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 06.05.2026 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun görüldüğü,
 - ☐ Karaçay mahallesi, 380 ada 12 sayılı parselde salça üretim merkezi yapılması amacıyla, imalathane tesis alanı olarak tanımlandığı,
 - ☐ Alanda yapılaşma şartlarının E:0.60 Yençok:12,50 yapılaşma koşullarına sahip, 10 metrelik yoldan 15 m, diğer cephelerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı,
 - ☐ Doğu cephesinde tanımlanan 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesi içerisinde enerji nakil hattının geçtiği,
 - ☐ Uygulama imar planı teklifine konu olan Karaçay Mahallesi, 380 ada,12 sayılı parselin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.10.2025 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" ile ÖA-5.1. (Önlemler Alanları:Önlemler Alınabilecek Nitelikte şişme, oturma taşıma gücü açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.
- İlgi yazı eki, Pazarcık İlçesi, Karaçay Mahallesi 380 ada 12 nolu parsel (İmalathane Tesis Alanı ve yapılaşma şartlarının belirlenmesine) yönelik olarak hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisinin 06.05.2026 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) ile 14.maddesi ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Karaçay Mahallesi 380 Ada 12 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli nazım 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/163

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Kahramanmaraş Merkez Dulkadiroğlu ve Alıçseki Mevkii 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 335499 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediyesi'nin 07.08.2026 tarih ve 149681 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; "Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine ait olan plan notları" ve "Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Dereli, Gazipaşa ve Y. Gazipaşa Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında" değişiklik teklifi; Dulkadiroğlu Belediyesi'nin 15.10.2026 tarih ve 112 nolu meclis kararıyla uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediyesi'nin 05.08.2026 tarih ve 112 nolu Meclis Kararı:

"KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 05.08.2026 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen teklif Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 08.06.2026 tarih ve 143223 sayılı Başkanlık Oluru

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5 (6) "...KAKS verilmeyen parsellerde 20 nci maddenin üçüncü fıkrası ve 21 inci maddenin dördüncü fıkrasına göre %40'ı geçmemek üzere yapı yaklaşma mesafelerine göre bulunan taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunan KAKS değeri içerisinde kalmak ve TAKS %60'ı geçmemek şartıyla yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulama yapılır..." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 20 (3) "Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır. " denilmektedir.

Planlı Alanlar imar Yönetmeliği Madde 21 (4) "Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır." Denilmektedir.

Uygulama imar planında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlı olup kaks verilmeyen bitişik nizam tanımlı yapı adalarında yönetmelik ve plan notlarında açıkça bir hüküm bulunmadığından mevcut uygulamada yapı yaklaşma mesafelerine göre bulunan taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunan kaks değerine göre işlem yapılmaktadır.

Planlı Alanlar imar Yönetmeliği 1/7/2026-33297 sayılı değişiklikle birlikte yapı yaklaşma mesafeleri tanımlı olup kaks verilmeyen bitişik nizam yapı adalarında planın sürekliliği, bütünlüğü, genel işleyişinin devamlılığı adına taks konu alanın belirlenmesi gerekliliği düşünüldüğünden "Yapı yaklaşma mesafeleri olup kaks verilmeyen bitişik nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alan taks hesabına konu alandır." plan notunun eklenmesi.

- "Arazi eğimi dikkate alınarak bina ile parsel sınırı arasındaki doğal zemin, kırmızı kotun alındığı yol kotunun altına düşmeyecek şekilde kazı ve/veya dolgu yapılarak tesviye edilebilir. Bu amaçla parsel sınırına istinat duvarı yapılabilir. Uygulama öncesinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan yol genişletmesi veya plan değişikliği olup olmayacağına ilişkin uygun görüş alınarak yapı ruhsatı dosyasına eklenmesi zorunludur." plan notunun eklenmesi.

- "Yapılaşmanın bulunduğu imar adalarında plan değişikliği ile imar adasının cephe aldığı yol genişliklerinin değişmesi sonucu kot alınan yolun değiştiği durumlarda silüetin korunması amacıyla diğer parsellerde kotlandırma mevcut yapının ruhsatına esas yol kotuna göre yapılabilir."

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

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

plan notunun eklenmesi. – “Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına deprem derz boşluğu bırakılarak açık ve kapalı çıkma yapılabilir.” plan notunun eklenmesi.

- “Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %5 meyil verilerek tesviye edilir.” plan notunun eklenmesi.

- Alışekisi Mevkii Uygulama imar Planı Plan Notlarında, 2. Konut Alanı Kullanım Kararları başlığı altında yer alan “Emsal verilmiş parsellerde çekme kat, çat katı ve çatı arası piyes yapılamaz.

Beşik çatı ve kısmi teras çatı yapılamaz. Kıрма çatıda çatı eğimi saçak ucundan başlatılacak olup parapet yapılamaz.” maddesinden çekme kat ibaresinin kaldırılması.

İlgi (a) Başkanlık Oluruna istinaden hazırlanan 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu ilçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu ilçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılması teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler. Etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞÜ

Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak;

• İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü’nün 01.09.2026 tarih ve 334357 sayılı görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal 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.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin “Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar” kısmında:

“MADDE 10- (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsel giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsel bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

Yoldan kotlandırma

MADDE 11 - (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

(7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) (Ek:RG-28/7/2018-30492) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir." denilmektedir.

İlgi yazı eki plan değişikliği incelendiğinde;

- İlgi plan notu değişiklik teklifinin Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın 08.06.2026 tarih ve 143223 sayılı Başkanlık Oluruna istinaden hazırlandığı,

- Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine ait olan plan notlarına;

"- Yapı yaklaşma mesafeleri olup kaks verilmeyen bitişik nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alan taks hesabına konu alandır.

- Arazi eğimi dikkate alınarak bina ile parsel sınırı arasındaki doğal zemin, kırmızı kotun alındığı yol kotunun altına düşmeyecek şekilde kazı ve/veya dolgu yapılarak tesviye edilebilir. Bu amaçla parsel sınırına istinat duvarı yapılabilir. Uygulama öncesinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan yol genişletmesi veya plan değişikliği olup olmayacağına ilişkin uygun görüş alınarak yapı ruhsatı dosyasına eklenmesi zorunludur.

- Yapılaşmanın bulunduğu imar adalarında plan değişikliği ile imar adasının cephe aldığı yol genişliklerinin değişmesi sonucu kot alınan yolun değiştiği durumlarda silüetin korunması amacıyla diğer parsellerde kotlandırma mevcut yapının ruhsatına esas yol kotuna göre yapılabilir.

- Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına deprem derz boşluğu bırakılarak açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

- Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %5 meyil verilerek tesviye edilir." şeklinde plan notlarının eklenmesi,

- Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Dereli, Gazipaşa ve Y. Gazipaşa

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

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 2-Konut Alanı Kullanım Kararları kısmında yer alan;

"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." **şeklindeki plan notunun,**

Çekme kat ibaresinin kaldırılarak *"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."* **şeklinde değiştirilmesi,** teklif edilmekte olduğu görülmektedir.

İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 01.09.2026 tarih ve 334357 sayılı görüşünde:

• *"Yapılan incelemede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 69'da "- (1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.*

• *(2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. " maddelerine aykırılık bulunmamıştır. " denilmektedir.*

İlgi yazı eki, "Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine ait olan plan notları" ve "Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Dereli, Gazipaşa ve Y. Gazipaşa Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında" değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) ve 14üncü maddelerine ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Kahramanmaraş Merkez Dulkadiroğlu ve Alıçseki Mevkii 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/164

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 ve 4 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 324446 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.06.2026 tarih ve 40381 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (tick, konut ve yol değişimi) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi;

- tarla vasıflı, 381,84 m² yüzölçümlü, 192 ada 3 parselin,
- bahçe vasıflı, 2.577,27 m² yüzölçümlü, 192 ada 4 parselin,
- “Hüsne YILMAZ ve Müşterekleri” mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, TİCK (Ticaret+Konut) alanı ve yol olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise TİCK (Ticaret+Konut) alanı (E=1.20, Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafesi güneydoğu cephesi=3 m diğer cepheler=5 m) ve yol olarak tanımlıdır.

Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 4 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, TİCK (Ticaret+Konut) alanı, gelişme konut alanı (121-250 ki/ha), ağaçlandırılacak alan ve yol olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise TİCK (Ticaret+Konut) alanı, gelişme konut alanı ve yol olarak tanımlıdır.

• TİCK alanının yapılaşma koşulları: “E=1.20, Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafesi güneydoğu cephesi=3 m diğer cepheler=5 m” şeklindedir.

• Gelişme konut alanının yapılaşma koşulları: “E=1.20, Yençok=4 kat, yapı yaklaşma mesafesi kuzeybatı cephesi=3 m diğer cepheler=5 m” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/164

Tarihi: 28.08.2026

• 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 bulunmaktadır.

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

• Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 ve 4 parselde tanımlı tick (ticaret+konut) alanının (953,8 m²) kaldırılmış olduğu ve yerine gelişme konut alanı tanımlandığı,

• Konut alanındaki artıştan kaynaklı olarak alandaki nüfusun artacağı ve bu sebeple artan nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanı için 192 ada 4 parselde tanımlı konut alanının bir kısmı ve yolun bir kısmının park alanı (70,8 m²) olarak tanımlandığı,

• 192 ada 3 ve 4 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu, ilgi dilekçede maliklerin imzalarının yer aldığı ancak imza sirkülerinin dosyasında yer almadığı,

• Plan açıklama raporunda nüfus ve donatı hesabının;

"Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 121-250 kişi/ha

921,3x 0,15 = 138,19 m²

Önerilen minimum Konut Alanı 0,0138 ha x 121 = 1,67 kişi

Önerilen maksimum Konut Alanı 0,0138 ha x 250 = 3,45 kişi

İhtiyaç Duyulan minimum Donatı Alanı 1,67x20,25 = 33,8 m²

İhtiyaç Duyulan maksimum Donatı Alanı 3,45x20,25 = 69,86 m²" şeklinde hesaplandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile 70,8 m² park alanı tanımlandığı,

• Ancak yapılan teknik inceleme neticesinde TİCK'dan Konut Alanına dönen alan 953,8 m² olduğundan artan nüfus hesabının aşağıdaki gibi olduğu görülmüştür.

953,8 m²=0,09538 ha 0,09538 ha x 121= 11,5 kişi (en az) => 11,5 kişinin ihtiyacı 11x20,25m² = 232,8 m² donatı alanı 0,09538 ha x 250= 23,8 kişi (en fazla) => 23,8 kişinin ihtiyacı 23x20,25m² = 482,8 m² donatı alanı Ticaret+Konut alanının %85 i konut %15'i ticaret yoğunluğu olduğundan; bu sonucun %15'i baz alındığı tespit edilmiştir. Buna göre en az 34,9 m² en fazla 72.42 m² TİCK'dan Konut Alanına dönüşmesi nedeni ile park alanı tanımlanması gerektiği,

9 m² yoldan konuta dönüşen alan nedeni ile en fazla 2 m² donatı alanı tanımlanması gerektiği, söz konusu teklifin bu aralıklar içerisinde kaldığı,

• Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 29.04.2025 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Andırın İlçesi Yenimahalle ve Tufanpaşa Mahallesi İçerisinde Yer Alan 101,5 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre: planlama alanının, yerleşime uygunluk haritasında, **Ö.A-2.1(Önlemler Alanları-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak belirlendiği, tespit edilmiştir.

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

ALAN TANIMI

PARK ALANI

KONUT-TİCARET ALANI

MERİ NİP (m²)

-

953,89

2/3

TEKLİF NİP (m²)

70,8

-

FARK

+70,8

-953,89

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

Rapor No:2026/164

Tarihi: 28.08.2026

GELİŞME KONUT ALANI 936,94 1858,24 +921,3
İlgi dilekçe ekinde yer alan; Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (tick, konut ve yol değişimi), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi, 192 ada 3 ve 4 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 328212 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Mehmet Ünal'ın 10.07.2026 tarih ve 48453 kurum sayılı dilekçesi ve ekleri,

TALEP

İlgi dilekçe ile; Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 nolu parselle ilişkin (konut alanının ekmek fırını yapılması amacı ile ticaret alanı olarak tanımlanması) hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre incelenip Büyükşehir Belediyesi Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; değişikliğin Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 nolu parsel şahıs (Mehmet Ünal) mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1027 ada 13 nolu parsel;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı,

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat (A-3) konut alanı ve bir kısmı da yol tanımlıdır.

JEOLojİK DURUM

Plan değişikliğine konu alan; Plan değişikliğine konu alan 08.01.2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi 1267,5835 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda ÖA-5.1 (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) sınırında kalmaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İlgi dilekçe eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda;

"5. Planlamanın Amacı: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi; 1027 ada 13 nolu parsel üzerinde somun ekmek fırını yapılması amaçlanmaktadır.

6. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı: Planlama alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki fonksiyonu; Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 nolu parsel Meskûn Konut Alanı olarak tanımlıdır.

7. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Planlama alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki fonksiyonu; Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 nolu parsel Ayırık Nizam-3 yapılaşma koşullarında meskûn konut alanı olarak tanımlıdır.

8. 1/5000 Ölçekli Uygulama Nazım Plan Değişikliği İzah Raporu: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 no'lu parselde Meskûn Konut Alanı olarak tanımlı 373,32 m² alan kaldırılarak tamamı Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanında herhangi bir nüfus artışı olmadığı için donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

Alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

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

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

FONKSİYON	MEVCUT NİP	ÖNERİ NİP	FARK
Konut Alanı	373,32	0	-373,32
Ticaret Alanı	0	373,32	+373,32

9. Jeolojik Etüt Raporu: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 17.01.2023 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli, Pazarcık ilçesi, Yaklaşık 1267,58 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu" nun yerleşime uygunluk haritasında, Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

10. Plan Notları:

1-Nazım İmar Planında Belirtilmeyen Hususlarda; "Mer'i Nazım İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.

2-Yapılaşmaya ilişkin detaylı koşullar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

3- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 17.01.2023 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli, Pazarcık ilçesi, Yaklaşık 1267,58 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6'da;

" (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst 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."

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6/1'de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." şeklinde hükümler bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 4(hhhh)'de; "Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları," ifade eder denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19(1-g)'de; "Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane,

4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." denilmektedir.

İlgi dilekçe eki 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği dosyası incelendiğinde;

- Yukarı Pazarcık Mahallesi, 1027 ada 13 nolu parseli kapsadığı,
- 1027 ada 13 nolu parselin şahıs mülkiyetinde olduğu,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında A-3 nizam konut alanı ve bir kısmının da yol tanımlı olduğu,
- Değişiklik teklifi ile söz konusu taşınmazda ekmek fırını yapılması amacı ile konut alanının ticaret alanı olarak değiştirilmesinin talep edildiği,
- Plan değişikliği ile 373,3 m² konut alanının tamamını ticaret alanı olarak değiştirildiği,

FONKSİYON	MEVCUT NİP	ÖNERİ NİP	FARK
Konut Alanı	373,32	0	-373,32
Ticaret Alanı	0	373,32	+373,32

- Teklif plan değişikliğinin konusu itibari ile değer artışına tabii olduğu, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin, Değer Artış Payına Konu Olacak Plan Değişiklikleri başlıklı Madde 6'da;

(1) Uygulama imar planı 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 oluşmuş imar adalarında ada bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde, ihtiyaç duyulan kentsel, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında; konut kullanımı hariç sadece fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır. Ancak, meri uygulama imar planında içerisinde konut kullanımının da olduğu, bir veya birden fazla kullanım kararı olan parsel/parsellerde, plan değişikliği öncesi mevcut nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kat adedini/bina yüksekliğini değişiklik sonrası arttırmamak kaydıyla, ticaret+konut, turizm+konut, ticaret+turizm+konut gibi karma kullanım kararı getiren fonksiyon değişiklikleri yapılabilir. Bu suretle yapılan plan değişiklikleri değer artış payına konudur.

(2) İçerisinde riskli yapının bulunduğu parsel/parsellerde yapılacak uygulama imar planı değişiklik işlemlerinde, meri uygulama imar planı ve plan notlarıyla verilmiş emsale esas inşaat alanını %20'nin üzerinde artıran plan değişikliklerinde, %20'nin üstündeki kısmı değer artış payına konudur.

(3) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine onaylanmış, ancak mahkemelerce iptal edilen uygulama imar planı değişikliklerinde, davaya konu olan uygulama imar planı değişikliği neticesinde, yürürlükten kalkan uygulama imar planı ile teklif edilen yeni uygulama imar planının

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

Rapor No:2026/165

Tarihi: 28.08.2026

kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır." şeklinde hükümler içerdiği, tespit edilmiştir.

İlgi dilekçe eki, Pazarcık İlçesi Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği teklifi (konut alanının ekmek fırını yapılması amacı ile ticaret olarak tanımlanması) ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Yukarı Pazarcık Mahallesi 1027 ada 13 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/166

Tarihi: 28.08.2026

KONU: Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 Ada 65 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 328445 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Halil HARMANKAYA'nın 22.05.2026 tarih ve 35930 dilekçesi ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 nolu parsele ilişkin, 1/5000 ölçekli NİP teklifi (Turizm Tesis Alanı tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 nolu parsel 7.353,87 m2 alan olarak Halil HARMANKAYA adına kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 parsel sayılı taşınmazın;

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
- 1/100,000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında köy yerleşik alan sınırı ve civarı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi dilekçe ekinde yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü/Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 23.12.2025 tarihli ve E-18175682 sayılı yazısında;

□ "...bahsi geçen parsel üzerinde "Güneş Enerji Santrali" için "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmasında kurumumuz açısından sakınca oluşturmayacağı..." şeklinde görüş bildirmişlerdir. Ancak alanda Güneş Enerji Santrali değil Turizm Tesis Alanı yapılması planlanmaktadır.

Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün Bila tarihli ve 1508017 sayılı yazısı ile;

□ "... Yukarıda mekânsal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak sahanın diri fay alanlarına yakınlığı, kuru derelerin varlığı gibi hususlar nedeniyle İmar planına esas yapılacak jeolojik - jeoteknik etütler kapsamında başta deprem afeti olmak üzere alanın afetselliğinin (deprem, heyelan, kaya düşmesi, taşkın, çığ vs.) başlıklar halinde ortaya konması; afet riski var ise önlem projelerinin detaylandırılarak raporunda belirtilmesi, bu sonuçlar doğrultusunda projenin devam ettirilmesi hususlarında..." Şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım AŞ'nin 17.10.2025 tarihli ve 255009 sayılı yazısı ve ekleri ile;

□ "Yapılan etüt çalışmaları sonucunda ilgili bölgelerde Şirketimiz sorumluluğunda olan dağıtım varlıklarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bahse konu Göksun İlçesi Fındık Mahallesi, 241 ada 65 parsel için kullanım amacı doğrultusunda plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş verilmiştir.

ARMADAŞ'ın 14.10.2025 tarihli ve 1808 sayılı yazısı ile;

□ "...Yazınızın ekinde göndermiş olduğunuz çalışmanın yapılacak alan sınırı içerisinde mevcut doğalgaz dağıtım şebekemiz bulunmamaktadır. Söz konusu alan içerisinde imar planı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/166

Tarihi: 28.08.2026

çalışmalarının yapılmasında, kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır .Planın yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda.... " şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ INTERNATIONAL AŞ/Integrity Müdürlüğü bila tarih ve E.2879 sayılı yazısında;

□ "... Gönderdiğiniz sayılar veriler incelendiğinde imar planlarına esas alan sınırının hattımıza en yakın noktası ile BTC HPBH güzergahı arasında yaklaşık 23.3 km mesafe bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu imar planlarının gerçekleştirilmesi hususunda Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı/Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.-Doğalgaz İletim III. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 3201114 sayılı yazısı ile;

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

□ Bu bağlamda, yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel içerisinde ve teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiş olup bahse konu taşınmazda GES amaçlı "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" hazırlanmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...." Şeklinde görüş verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 14.10.2025 tarihli ve 6408452 sayılı yazısı ve eki (pafta görüntüsü) ile;

□ "....Konu incelenmiştir. Söz konusu alan içerisinde geçen derenin şev başlarından itibaren 20'şer metre mesafede kalıcı yapı yapılmaması, derenin olası taşkınlarına ve yağmur suyu şebekesi kapsamında yüzey sularına karşı ilgilisince tedbir alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla; bahse konu taşınmaz üzerinde turizm tesisi alanı amaçlı imar planları hazırlanmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.." Şeklinde görüş verilmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü bila tarih ve E-13874268 sayılı yazısında görüş bildirmişlerdir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre, Emlak ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın Bila tarihli ve 1433946 sayılı yazısı ile;

□ "... Söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır..." Şeklinde görüş verilmiştir.

Göksun Kaymakamlığı/Göksun İlçe Jandarma Komutanlığı 25.11.2025 tarih ve E-44366248 sayılı yazısında görüş bildirmişlerdir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü 05.11.2025 tarih ve 1965265 sayılı yazısı ile;

□ "...yukarıda anılan "Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" diğer şartlarını da sağlayacak şekilde düzenlemeler yapılması ve inşaat başlamadan önce yukarıda anılan yönetmeliğin 39. maddesine göre Belediye Başkanlığınızca da onaylanan vaziyet planının (yolumuza giriş çıkış yapılması halinde giriş-çıkış yapılacak kesim vaziyet planında muhakkak gösterilecektir.) Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi ve kurum görüşümüz alınması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirmişlerdir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/166

Tarihi: 28.08.2026

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 15.10.2025 tarihli ve 148655 sayılı yazısı ile;

□ "...Söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı sistemleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Ayrıca yapılacak imar planında yeterince teknik alt yapı alanı bulundurulmalıdır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda turizm tesis alanı amacıyla İmar Planı yapılmasında İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur. " Şeklinde görüş bildirmişlerdir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün Bila tarihli ve 7386301 sayılı yazısı ve eki (Elbistan Kaymakamlığı Şehir Müzesi Müdürlüğü'nün Bila tarihli ve 7587533 sayılı yazısı) ile;

□ "...Söz konusu alan Müdürlüğümüz uzmanlarınca 21.11.2025 tarihinde yerinde incelenmiştir.

Alanla ilgili 24.11.2025 tarihli Müze Uzman Raporunda OLURLU kurum görüşü verilmiştir.

Ancak ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze 2863 Sayılı Kanunun 4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 09.10.2025 tarihli ve 5314807 sayılı yazısı ile;

□ "... Yapılan çalışma sonucu, söz konusu parselde, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mâni apları, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir." şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 20.10.2025 tarihli ve 565942 sayılı yazısı ile;

□ "...Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli L37-d3 paftasına ait Jeoloji, Diri Fay ve Heyelan Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

□ Genel Müdürlüğümüz tarafından 1/25.000 ölçek hassasiyetinde detaylı arazi çalışmaları ile hazırlanmış ve deprem kaynağı olan diri fayları gösteren "Türkiye Diri Fay Haritası (2013)"na sayısal ortamda ".kmz" ve ".shp" uzantılı olarak <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir. Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

□ Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." Şeklinde görüş verilmiştir.

T.C.Göksun Kaymakamlığı/İlçe Sağlık Müdürlüğü 30.10.2025 tarih ve E-129 sayılı yazısında görüş bildirmişlerdir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 24.10.2025 tarihli ve 7388389 sayılı yazısı ile;

□ "... Söz konusu parsel üzerinde İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup talep edilen kullanım amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca yoktur." Şeklinde görüş verilmiştir.

T.C.Kahramanmaraş Valiliği/İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Bila tarih ve E-21653448 sayılı yazısında görüş bildirmişlerdir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 13.10.2025 tarih ve 3372814 sayılı yazısı ile;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/166

Tarihi: 28.08.2026

□ "... Bölge Müdürlüğümüz tarafında yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı/trafo merkezi bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur...." Şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin 17.10.2025 tarihli ve 308421 sayılı yazısı ile;

□ ".....Müdürlüğümüz hizmet sınırları içerisinde bulunan ekte kroki ile yazıda belirtmiş olduğunuz Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 numaralı parselde yapılacak olan Turizm Tesis Alanı için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır. " şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre ÖA-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

□ Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 parsel ile ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı teklifi ile parselin tamamında Turizm Tesis Alanı tanımlanmıştır.

□ Söz konusu parsel kuzey yönünde 20 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğu görülmüştür.

□ Karayolları Genel Müdürlüğünün görüş yazısında belirtilen maddelere istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında karayolu sınır çizgisine yapı yaklaşma mesafesinin Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği 41. maddesine göre belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

□ Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün GES olarak yazılan görüşünün yenilenmesi gerekmektedir.

□ Teklif plan paftası üzerinde belirtilen plan notlarında iki kez 5.madde yazıldığı görülmüştür. 5. maddede belirtilen "DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün 14.10.2025 tarih ve 6408452 sayılı yazısında belirtilen ve parselin doğusundan geçen dere alanı için belirttiği mesafe, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilecek olan yapı yaklaşma mesafesi ile belirlenecektir." şeklinde yazılan plan notu gibi, Karayolları Genel Müdürlüğü görüş yazısında belirtilen hususların da eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 23'te

"(1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

(2) İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

(3) Ulaşım sisteminin yolculukların mesafesini kısaltacak şekilde tasarlanması esastır.

(4) Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

(5) Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

(6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır..." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi açıklama raporunda:

1. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı 241 ada 65 numaralı parselde, konaklama yapıları (bungalov, otel v.b.), lokanta-kafe gibi sosyal alanlar, balık yetiştirme havuzları, açık alan rekreasyon alanları planlanmaktadır. Bu amaçlara yönelik olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanacaktır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2026/ **166**

Tarihi: 28.08.2026

2. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 241 ada 65 nolu parsel turizm alanı olarak tanımlanmıştır. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 14.10.2025 tarih ve 6408452 sayılı yazısında belirtilen ve parselin doğusundan geçen dere alanı için belirttiği mesafe, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilecek olan yapı yaklaşma mesafesi ile belirlenecektir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m ²)
----------	------------------------------

Turizm Alanı	7353,63
--------------	---------

Şeklinde hususların yer aldığı görülmüştür.

İlgi dilekçe ekinde yer alan; Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 ada 65 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi Fındık Mahallesi 241 Ada 65 Parsele İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Komisyonumuza sunulan yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/162

Tarihi: 31.08.2026

KONU: Göksun İlçesi muhtelif alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 321398 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın 02.06.2026 tarihli ve 35685 sayılı yazısı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, muhtelif alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Nazım imar planı değişiklik teklifi, Göksun İlçesi;

- Pınarbaşı mahallesi, 598,599,600 ve 601 adalar arasında kalan tescil harici alanların bir kısmını,

- Kayabaşı mahallesi, 463 ada, 1 sayılı parsel, 182 ada, 17 ve 20 sayılı parseller ve 228 ada, 1 sayılı parseli ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını,

- Kayabaşı mahallesi, 183 ada, 3, 12 ve 16 sayılı parselleri ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını,

- Cumhuriyet mahallesi, 128 ada, 236 ve 237 sayılı parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alanı (Eski 128 ada 33 sayılı parsel)

- Harbiye mahallesi, 501 ada, 1, 2 ve 3 sayılı parseller, 511 ada, 1 sayılı parsel ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını,

- Cumhuriyet mahallesi, 125 ada, 3, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 70 ve 71 sayılı parselleri ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını, kapsamaktadır.

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren alanların mülkiyet durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

MAHALLE ADA PARSEL**MÜLKİYET****NİTELİK**

Pınarbaşı 598,599,600 ve 601 adalar arasında kalan bölge

Tescil harici

(-)

Kayabaşı 182 17
20
228 1

Şahıs

Arsa

Göksun Belediyesi

Trafo

Göksun Belediyesi

Çeşme

Kayabaşı 463 1
183 3
12

Maliye Hazinesi

Üç Katlı Hükümet Binası Arsa

Maliye Hazinesi

4 Katlı Kargir Bina ve Arsa

Ceza İnfaz Kurumları ile Kurumu tutukevleri

3 Katlı Kargir Bina ve Arsa

İşyurtları

16

Göksun Belediyesi

Arsa

Cumhuriyet 128 ada 236 ve 237 sayılı parsellerin doğusunda kalan bölge (eski 128 ada 33 sayılı parsel)

Tescil harici

(-)

Harbiye 501 1
2
3

Göksun Belediyesi

Arsa

Göksun Belediyesi

Arsa

Göksun Belediyesi

Arsa

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

Rapor No:2026/167

Tarihi: 31.08.2026

511	1	Göksun Belediyesi	Arsa
Cumhuriyet	125	3	Şahıs
	25-26-27-28-29-		
	30-31-32-33	Şahıs	Sulu Tarla
	71	Şahıs	Arsa
	34	Göksun Belediyesi	Sulu Tarla
	70	Göksun Belediyesi	Arsa

MER'İ İMAR PLANLARI

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeler, değişiklik teklifi açıklama raporunda da yer aldığı gibi 6 farklı bölge olarak ayrılmış ve değerlendirmeler bu bölgelere göre yapılmıştır. Buna istinaden nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgelerin imar planlarındaki durumu aşağıda yer almaktadır.

1 No'lu Alan:Pınarbaşı Mahallesi, 598,599,600 ve 601 adalar arasında kalan bölge (Tescil harici alan);

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, eğitim alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.50 hmax:12.50 m yapılaşma koşullarında Ana Okul Alanı, park alanı ve yaya (7m) yolu olarak tanımlanmıştır. Ana okulunun yapı yaklaşma mesafeleri doğu cephesinden 10m, diğer cephelerden 5m olarak tanımlanmıştır.

2 No'lu Alan:Kayabaşı Mahallesi, 463 ada,1 sayılı parsel, 182 ada, 17 ve 20 sayılı parseller ve 228 ada,1 sayılı parseli ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmı;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA), park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, İdari Hizmet Alanı (İHA), park alanı ve yaya (5m- 7m ve 10m genişliğinde) yolları tanımlanmıştır. İdari Hizmet Alanı (İHA)'nın yapı yaklaşma mesafeleri, kuzey cephesinden 10m diğer cephelerden 5m olarak tanımlanmıştır.

3 No'lu Alan:Kayabaşı Mahallesi, 183 ada 3,12 ve 16 sayılı parseller bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmı;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA), eğitim alanı ve yol olarak tanımlıdır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.20 Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, İdari Hizmet Alanı (İHA), E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50m yapılaşma koşullarında, ortaokul alanı ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır. Alan içerisindeki yapı yaklaşma mesafeleri, 5m ve 10m olarak tanımlanmıştır.

4 No'lu Alan:Cumhuriyet Mahallesi, 128 ada, 236 ve 237 sayılı parsellerin doğusunda yer alan tescil harici alan (Eski 128 ada, 33 sayılı parsel);

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

5 No'lu Alan:Harbiye Mahallesi, 501 ada, 1,2 ve 3 sayılı parseller, 511 ada, 1 sayılı parsel ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmı;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA), Sosyal Tesis Alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/167

Tarihi: 31.08.2026

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı, E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında idari hizmet alanı (iha) olarak tanımlanmıştır. Alandaki yapı yaklaşma mesafeleri 5m,10m ve 15m olarak tanımlanmıştır.

6 No'lu Alan:Cumhuriyet mahallesi, 125 ada, 3,25,26,27,28,29,30,31,32, 33,34,70 ve 71 sayılı parselleri ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmı;

• Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunlukta (121-250 kişi/ha) gelişme konut alanı, park alanı, taşıt yolu ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.40, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında, konut alanı, park alanı, yaya (7m) ve taşıt (10m-12m) yolları tanımlanmıştır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• "MÜLKİYET DURUMU:Planlamaya konu Kayabaşı Mahallesi 463 ada 1 nolu, Kayabaşı Mahallesi 183 ada 3 maliye hazinesi 16 parsel Göksun Belediyesi mülkiyetindedir. Cumhuriyet Mahallesi 128 ada 33 nolu parsel şahıs mülkiyetindedir. Harbiye Mahallesi 511 ada 1 nolu parsel, 501 ada 2 ve 3 nolu parseller Göksun Belediyesi mülkiyetindedir. Cumhuriyet Mahallesi 125 ada 34 ve 70 nolu parseller Göksun Belediyesi 71 nolu parsel şahıs mülkiyetindedir. 125 ada 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 ve 33 nolu parseller ise şahıs mülkiyetindedir.

• PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ:....Yukarıda anlatılan ve gösterilen alanların bazılarında mevcut kullanım ile imar planı arasında farklılıklar bulunmakta, bazı kullanım alanları başka alanlara taşınmış bulunmakta, 511 ada 1 nolu parselde emniyet müdürlüğü yer istemekte, 125 ada 25 ve 33 arası parseller şahıs mülkiyetinde olup arsa vasfında olmasına rağmen park alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir. Tüm bu farklılıkların giderilmesi, taleplerin yerine getirilmesi amaçları ile belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

• PLANLAMA KARARLARI:Yukarıda anlatılan talep ve gerekçeler doğrultusunda hazırlanan plan değişikliklerine göre;

• 1 nolu planlama alanında eğitim alanı yerine park alanı önerilmiş, kaldırılan eğitim alanının bir kısmı batıdaki park alanında karşılanmış, eğitim alanının güneyindeki park alanı ise sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır. Eğitim alanının bir kısmı da 4 nolu planlama alanına taşınmıştır.

• 2 nolu planlama alanında kaymakamlık binası başka bir alana taşınmış olup boşa çıkan 463 ada 1 nolu parsel doğusundaki yol ve park alanı ile birleştirilerek park alanı olarak tanımlanmıştır.

• 3 nolu planlama alanında 183 ada 3 ve 16 nolu parseller sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

6 nolu planlama alanından kaldırılan sosyal tesis alanı burada karşılanmıştır.

• 4 nolu planlama alanında 128 ada 33 nolu parselde tanımlı park alanı, 1 nolu planlama alanından kaldırılan eğitim alanının karşılanması adına eğitim alanı olarak tanımlanmıştır.

• 5 nolu planlama alanında 511 ada 1 nolu parselde tanımlı sosyal tesis alanının bir kısmı, emniyet müdürlüğünün bu alanda yer alması amacı ile kamu hizmet alanı olarak tanımlanmış, 501 ada 2 ve 3 nolu parselde tanımlı sosyal tesis alanı güneye doğru büyütülmüştür. Kaldırılan sosyal tesis alanının bir kısmı da 3 nolu planlama alanında karşılanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/167

Tarihi: 31.08.2026

• 6 nolu planlama alanında 125 ada 25 ve 33 arası parseller konut alanı olarak önerilmiş, 125 ada 34 parsel, 70 ve 71 parsellerin bir kısmı park alanı olarak tanımlanmıştır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Konut Alanı-Orta	21289,27	21559,44
Park Alanı	10160,39	10282,85
Eğitim Alanı	3667,51	3716,63
Sosyal Tesis Alanı	7114,00	7117,49
Kamu Hizmet Alanı	4152,22	5189,02

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ:** Planlama alanında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı olumsuzluğu bulunmamaktadır. Planlama alanında bir miktar nüfus artmış bu nüfusa gerekli donatı alanı miktarı, planlama alanındaki donatı alanlarında artış sağlanarak karşılanmıştır.

• **YASAL ÇERÇEVE:**Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır. " şeklindedir.

JEOLÖJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Yapılan incelemede planlamaya konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.09.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş ili Göksun İlçesi yaklaşık 585,92 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" "Yerleşime Uygunluk Haritası"nda ÖA-2.1. (Önlemler Alan 2.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve ÖA-5.1 (Önlemler Alan 5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) alan sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.

TESPİT VE DEĞERLENDİRME

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4(i)'de;

• "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,"

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24'de;

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 167

Tarihi: 31.08.2026

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." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeler, değişiklik teklifi açıklama raporunda da yer aldığı gibi 6 farklı bölge olarak ele alınmış ve değerlendirmeler bu bölgelere göre yapılmıştır.

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

□ Göksun İlçesi, Cumhuriyet, Harbiye, Kayabaşı ve Pınarbaşı mahallelerinde yer alan muhtelif alanları kapsadığı,

□ Nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, değişiklik teklifi açıklama raporunda "Anlatılan ve gösterilen alanların bazılarında mevcut kullanım ile imar planı arasında farklılıklar bulunmakta, bazı kullanım alanları başka alanlara taşınmış bulunmakta, 511 ada 1 nolu parselde emniyet müdürlüğü yer istemekte, 125 ada 25 ve 33 arası parseller şahıs mülkiyetinde olup arsa vasfında olmasına rağmen park alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

Tüm bu farklılıkların giderilmesi, taleplerin yerine getirilmesi amaçları ile belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır." şeklinde ifade edildiği,

□ 1. No'lu alan incelendiğinde;

- Mer'i nazım imar planında tanımlı olan park alanlarından (iki) bir tanesinin doğusunda yer alan yaya yolu da kaldırılarak, eğitim alanı olarak tanımlandığı, mer'i nazım imar planında eğitim alanı ve park alanı olarak tanımlı bölgenin sosyal tesis alanı ve park alanı olarak yeniden tanımlandığı (mer'i nazım imar planında tanımlı olan yaya yolu da kaldırılarak)

□ 2. No'lu alan incelendiğinde;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Kamu Hizmet Alanı (KHA), park alanı ve yol olarak tanımlı olan bölgenin park alanı olarak tanımlandığı,

- Mer'i nazım imar planında "Kamu Hizmet Alanı (KHA)" olarak tanımlı olan ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan, tapu kaydında "Üç Katlı Hükümet Binası Arsa" olarak nitelenen 463 ada, 1 sayılı parselde yönelik olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Şube Müdürlüğü) görüşünün dosyasında yer almadığı,

- Nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda yalnızca 463 ada 1 sayılı parselde yönelik bir değerlendirmenin bulunduğu, ancak değişiklik teklifinin 182 ada, 17 ve 20 sayılı parseller ve 228 ada, 1 sayılı parsel ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını da kapsadığı,

□ 3. Nolu alan incelendiğinde;

- Değişiklik teklifinin Kayabaşı Mahallesi, 183 ada 3, 12 ve 16 sayılı parseller ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını kapsadığı, ancak değişiklik teklifi açıklama raporunda, 183 ada, 12 sayılı parselde yönelik bir değerlendirmenin yer almadığı,

- Mer'i nazım imar planında tanımlı olan Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nın bir kısmının sosyal tesis alanı olarak tanımlandığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/167

Tarihi: 31.08.2026

□ 4. Nolu alan incelendiğinde;

- Değişiklik teklifi açıklama raporunda, "...Cumhuriyet Mahallesi 128 ada 33 nolu parsel şahıs mülkiyetindedir. ..." şeklinde açıklamanın yer aldığı, ancak 128 ada, 33 sayılı parselin 26.06.2026 ve 29.06.2026 tarihli imar uygulamaları görmesi sonrasında, 128 ada,

233,234,235,236,237,238 ve 239 sayılı parseller ve kamuya terkli alanların olduğu, değişiklik teklifinin 128 ada, 236 ve 237 sayılı parsellerin doğusunda yer alan kamuya terkli alanı kapsadığı,

- Mer'i nazım imar planında park alanı ve yaya (7m) olarak tanımlı olan bölgenin eğitim alanı ve yaya (5m) yolu olarak tanımlandığı,

□ 5. Nolu alan incelendiğinde;

- Değişiklik teklifinin, 501 ada, 1,2 ve 3 sayılı parseller, 511 ada, 1 sayılı parsel ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını kapsadığı, ancak değişiklik teklifi açıklama raporunda, 501 ada,1 sayılı parsel için bir değerlendirilmenin yer almadığı,

- Mer'i nazım imar planında tanımlı olan fonksiyon (sosyal tesis alanı, kamu hizmet alanı, yol) sınırlarında düzenleme yapıldığı

- Mer'i nazım imar planında alanın kuzeyinde tanımlı olan yaya (7m) yolunun kaldırılarak mer'i nazım imar planında tanımlı olan sosyal tesis alanına eklendiği, 511 ada,1 sayılı parselde tanımlı olan sosyal tesis alanının bir kısmının mer'i nazım imar planında tanımlı olan Kamu Hizmet Alanı (KHA)'na eklendiği, bu durumda 511 ada 1 sayılı parselde kalan sosyal tesis alanı fonksiyonunun (yaklaşık:1246 m²) geometrik bütünlüğünün bozulduğu, düzensiz bir forma dönüştüğü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması aşamasında yapı yaklaşma mesafeleri, cephe uzunluğu ve yapı oturumunun oluşturulması bakımından yapılaşmayı güçleştiren durumların ortaya çıkabileceği,

□ 6. No'lu alan incelendiğinde;

- Cumhuriyet mahallesi, 125 ada, 3,25,26,27,28,29,30,31,32, 33,34,70 ve 71 sayılı parselleri ve bu parsellerin çevresinde yer alan tescil harici alanların bir kısmını kapsadığı,

- Mer'i nazım imar planında tanımlı olan fonksiyon (orta yoğunlukta (121-250 kişi/ha) gelişme konut alanı, park alanı, taşıt yolu ve yaya yolu) sınırlarında düzenleme yapıldığı,

- Mer'i nazım imar planında orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak tanımlı olan Göksun Belediyesi mülkiyetindeki, 125 ada,34 sayılı parselin park alanı olarak tanımlandığı,

- Mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı olan, 125 ada, 25,26,27,28,29,30,31,32 ve 33 sayılı parsellerin orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak tanımlandığı,

- Mer'i nazım imar planında, orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak tanımlı olan, 125 ada,71 sayılı parselin, orta yoğunlukta gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlandığı,

□ Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin (m²);

FONKSİYON	MER'İ NİP	TEKLİF NİP
Gelişme Konut (orta yoğunluk 121-250 kişi/ha)Alanı	21289.266	21559.455
Sosyal Tesis Alanı	7114,0	7117,48
Kamu Hizmet Alanı	4103,45	5189,0
Park Alanı	10160,38	10282,85
Eğitim Alanı	3667,51	3716,62

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

Rapor No:2026/167

Tarihi: 31.08.2026

Toplam 25042,34 26305,95

şeklinde olduğu (Alan hesabı plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan fonksiyonların ada bütünlüğü esas alınarak yapılmıştır.)

□ Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarında 1263,6 m²'lik bir artış olduğu,

□ Alan değişimleri kıyaslandığında konut alanında 270 m²'lik bir artışın getireceği nüfusun 2 ila 5 kişi arasında olacağı, 5 kişilik nüfusun ihtiyaç duyacağı toplam donatı alanının 5 kişi x 20.25 kişi/m²=112,5 m² olacağı bu sebeple değişiklik teklifi ile, sosyal ve teknik altyapı alanları açısından herhangi bir eksikliğin ortaya çıkmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Muhtelif Alanlara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi muhtelif alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/168

Tarihi: 03.09.2026

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, muhtelif alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar plan itirazları ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 329495 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi 14.05.2026 tarihli ve 2026-05/05-(5.18) sayılı kararı

İTİRAZ

Yazı ekinde bulunan dilekçeler ile Dulkadiroğlu ilçesi, Dereli mahallesi, muhtelif alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hakkında alınan 14.05.2026 tarihli ve 2026-05/05-(5.18) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararına itiraz edilmektedir.

DEĞERLENDİRME

Dulkadiroğlu ilçesi, Dereli mahallesi, muhtelif alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.05.2026 tarihli ve 2026- 05/05-(5.18) sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7(b) maddesince onanmıştır.

Söz konusu onanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi gereğince, 23.06.2026 -22.07.2026 tarihlerinde Büyükşehir Belediye Hizmet Binası 1. Kat da bulunan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosu, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi web sitesi www.kahramanmaraş.bel.tr adresinde, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Muhtar Talep Sisteminde, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı e-Plan Otomasyon Sistemlerinde Bir Ay (30 Gün) süreyle askıya çıkarılmıştır. İlan askı süresi içerisinde 38(otuz sekiz) adet yazılı itiraz ve 2(iki) adet E-Plan Otomasyon Sistemi üzerinden itiraz olmak üzere toplam 40 adet itiraz dilekçesi bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8 (b)'de; "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. ...

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi başlıklı Madde 33'de;

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

(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.

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

Rapor No:2026/168

Tarihi: 03.09.2026

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

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

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

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

İlgi, 14.05.2026 tarihli ve 2026-05/05-(5.18) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar yazımız Ek'i dosyada sunulmuş olup, bahse konu itirazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 33.maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, muhtelif alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar plan itirazları üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu 40 adet itiraz talepleri görüşülmüş olup kısmen kabul ve kısmen ret şeklinde ekli tabloda belirtilerek komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

Ek: Sayfa



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/169

Tarihi: 31.08.2026

KONU: Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 329666 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı'nın 16.07.2026 tarihli 36595 sayılı yazısı ve ekleri, Göksun Belediyesi'nin 06.07.2026 tarihli ve 87 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2026 tarihli ve 2026-03/08-(8.10) sayılı kararı

TALEP

Göksun Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada, 76 sayılı parselle ilişkin hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada 76 parsel numaralı taşınmazın 19.02.2026 tarihinde ifraz işlemi görerek 123 ada 157, 158 ve 159 parsellere dönüştüğü tespit edilmiştir.

- Tarla vasıflı, 7.109,00 m² yüzölçümlü, 123 ada, 157 sayılı parsel,
- Arsa vasıflı, 14.877,39 m² yüzölçümlü, 123 ada, 158 sayılı parsel,
- Trafo yeri vasıflı, 105,30 m² yüzölçümlü, 123 ada, 159 sayılı parselin "Bekir Sıdkı KESİM" mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

• Yapılan incelemede ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan; Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada, 76 sayılı parselle ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı)'nın, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararı ile onaylandığı görülmektedir.

İlgi (b) meclis kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında;

- 123 ada 157 parsel Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED) ve Enerji Nakil Hattı olarak,
 - 123 ada 158 parsel Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED), Su Yüzeyi (Dere), DSİ Yol şeridi ve Enerji Nakil Hattı olarak tanımlı olup bir kısmı plan onama sınırı dışında kalmakta olduğu,
 - 123 ada 159 parselin ise teknik altyapı alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onanan ve 09.12.2024 tarih ve 11176796 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;
- 123 ada 158 sayılı parsel Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED) olarak,
 - 123 ada 159 sayılı parsel Trafo alanı olarak tanımlı olup parseller içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir.
 - 123 ada 157 parselin ise bir kısmının Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED) olarak tanımlı olduğu geri kalan kısmının plan onama sınırı dışında kaldığı görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

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

- "Yapılan görüşmeler neticesinde: Belediye meclisinin 01/06/2026 tarihli ve 76 nolu karar ile komisyona sevk edilen, Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 nolu parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili komisyon raporunda:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/169

Tarihi: 31.08.2026

• "Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 Parsel üzerinde Enerji Üretim Alanı (GES) amaçlı 12.03.2026 tarih ve 2026/03/08-(8.10) sayılı karar ile onaylanan 1/5000'lik nazım imar planına göre hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı yapılması uygun olduğu görülmüş, komisyonumuzca oy birliğiyle kabul edilmiştir." denilmektedir.

• Komisyon raporu doğrultusunda Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 Parsel üzerinde 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmasına Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

• Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 12. Bölge Müdürlüğü'nün 17.10.2023 tarih ve 2099954 sayılı yazısı,

• ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 16.10.2023 tarih ve 867 sayılı yazısı,

• Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 10.01.2024 tarih ve 11242 sayılı yazısı,

• Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 19.10.2023 tarih ve 2835781 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 06.09.2023 tarih ve 5039334 sayılı yazısı,

• Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 19.10.2023 tarih ve 938878 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2023 tarih ve 68006 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02.08.2024 tarih ve 250357299 sayılı yazısı ve eki,

• Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 361079 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 22.08.2023 tarih ve 4113825 sayılı yazısı ve eki,

• Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.07.2023 tarih ve 6961235 sayılı yazısı ve eki,

• Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 23.10.2023 tarih ve 1336765 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 10069228 sayılı yazısı ve eki,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.06.2023 tarih ve 586500 sayılı yazısı,

• Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2026 tarih ve 6848701 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.01.2026 tarih ve 22894157 sayılı yazısı,

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.06.2023 tarih ve 185051 sayılı yazısı ve ekleri,

• Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 01.11.2023 tarih ve 23205095 sayılı yazısı,

• Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 14.06.2023 tarih ve 19740 sayılı yazısı,

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 24.10.2023 tarih ve 36196 sayılı yazısı,

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve 10318475 sayılı yazısı

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.01.2025 tarih ve 11569364 sayılı yazısı

• Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarih ve 2024349942 sayılı yazısı ve ekleri



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/169

Tarihi: 31.08.2026

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.06.2023 tarih ve 185051 sayılı yazısında:

• “Söz konusu Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 nolu parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimize ait herhangi bir tesis olmayıp Çevik Taah. Metal. Ait özel ENH ve TR bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca Ericek Mahallesi 0 ada 1210 parsel nolu taşınmaz üzerinde ise yine Şirketimize ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Parsel üzerinde ki tesislerin TEİAŞ Elektrik İletim A.Ş. ne ait olduğu düşünülmekte olup ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir. Bahse konu taşınmazlar için enerji üretim alanı amacıyla 1/5000 Nazım imar Plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 12. Bölge Müdürlüğü'nün 17.10.2023 tarih ve 2099954 sayılı yazısında:

• “Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 nolu parselde üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” denilmektedir.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 02.08.2024 tarih ve 250357299 sayılı yazı eki Raporda:

• “Yukarıda belirtilen tesislerin ayrı ayrı kurulu gücünün 960 Kw ile 1 megavat altı olduğu dilekçe sahibi Cuma TUT tarafından bildirilmiş olduğundan toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler/risklerin düşük olacağı değerlendirilerek, parseller etrafında ayrı ayrı kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde 5 (beş) metre sağlık koruma bandı mesafesi olarak bırakılması... kaydıyla; Bahse konu Göksun Kamışçık 123 ada 76 nolu parsel ile Göksun Ericek 0 ada 1210 nolu parsellerde kurulacak olan Güneş Enerji Santrali (GES) Projesi için 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2026 tarih ve 6848701 sayılı yazısında:

• “Konu yerinde incelenmiştir. Kahramanmaraş Göksun Kamışçık Mahallesi sınırları içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılması planlanan 123 ada 76 nolu parsel içerisinde 4 m genişliğinde Kuru Dere geçmektedir. Kuru Derenin herhangi bir tarafından en az 6 m genişliğinde işletme bakım yolu bırakılması, derenin mevcut genişliği ve işletme bakım yolu ile birlikte toplam 10 m genişliğindeki kısımda her hangi bir kalıcı yapı yapılmaması, derenin doğal akışının engellenmemesi, muhtemel taşkınlara karşı ilgilisi tarafından tedbir alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, söz konusu taşınmaz üzerine güneş enerji santrali amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca yapılması düşünülen faaliyetten dolayı GES tesisi dışında da meydana gelebilecek taşkın ve daha farklı zarar, ziyan ve olumsuzluklarda, GES tesisinin ilgisinin sorumlu olması ve meydana gelebilecek zarar ziyanın ilgilisi tarafından karşılanması gerekmektedir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

• Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Uygulama imar planı “k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/169

Tarihi: 31.08.2026

imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı," şeklinde tanımlanmıştır.

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

- Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada 157, 158 ve 159 sayılı parselleri kapsadığı,
- Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada, 76 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı)'nın, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararı ile onaylandığı,
- Plan onama sınırı içerisinde, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (YED), Su Yüzeyi (Dere), Teknik Altyapı Alanı, DSİ Yol Şeriti ve Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı tanımlandığı,
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı'nın yapılaşma koşullarının Emsal=0.70 Yençok=6.50 ve yapı yaklaşma mesafelerinin tüm cephelerden 5 metre olarak belirlendiği,

□ Meri uygulama imar planında tanımlı 14902 m² büyüklüğündeki Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanının büyütülerek ve ada formu değiştirilerek 20359 m² ye çıkarıldığı,

- 4 metre genişliğinde su yüzeyi (dere) tanımlandığı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 13.02.2026 tarih ve 6848701 sayılı yazısında 123 ada 76 nolu parsel içerisinde 4 m genişliğinde Kuru Derenin geçmekte olduğu bildirildiği ancak herhangi bir sayısal veri iletilmediği,

□ Plan açıklama raporunun "6.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İzah Raporu" kısmında "Planlama alanında DSİ 20.Bölge Müdürlüğü'nün 20.07.2023 tarih ve 3630730 sayılı yazısında belirttiği dere alanı tespit edilememiş ve mevcut planda gösterilememiştir. Be sebeple DSİ 20. Bölge müdürlüğü'nün 13.02.2026 tarih ve 6848701 sayılı yazısı ile görüş yenilenmiş ve kurum ile yapılan arazi çalışması yapılarak dere alanı belirlenmiş ve plan üzerinde gösterilmiştir." Şeklinde açıklamalar bulunduğu,

□ Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 03.05.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği,

□ Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına erişim sağlamak amacıyla mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10 metrelik taşıt yolu tanımlı olduğu ancak 10 metrelik yolun bulunduğu alanın jeolojik-jeoteknik etüt sınırına dahil olmadığı,

□ Bahse konu 10 metrelik taşıt yolunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planından geldiği ve yolun ilgi uygulama imar planı teklifi plan onama sınırının dışında bırakıldığı,

□ İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritasının 04.09.2023 tarihinde Göksun Belediye Başkanlığı tarafından onaylandığı, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

• " - Planlama alanı, Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

• - Kahramanmaraş Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.05.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı Yerleşime Uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmında ki maddelere uyulması zorunludur.

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

Rapor No:2026/169

Tarihi: 31.08.2026

• - Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır. ”

İlgi yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Kamışçık Mahallesi, 123 ada, 76 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) Teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi Kamışçık Mahallesi 123 ada 76 sayılı 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/170

Tarihi: 03.09.2026

KONU: Andırın İlçesi Altınboğa Mahallesi 331 Ada 9 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 331108 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığının 10.08.2026 tarih ve E-15260 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Andırın İlçesi Altınboğa Mahallesi 331 ada 9 parsele yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasının yazı ekinde gönderildiği belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Andırın ilçesi, Altınboğa mahallesi 331 ada 9 parsel 27.363,10 m2 büyüklüğünde olup mülkiyeti Andırın Belediyesine aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Andırın ilçesi, Altınboğa mahallesi 331 ada 9 parselin nazım ve uygulama imar planı bulunmamakta olup, Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu parsel "kırsal yerleşme alanı, tarım alanı, fundalık alan" olarak tanımlanmıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 04.08.2026 tarihinde onaylanan, "Andırın İlçesi, Altınboğa Mahallesi 331 ada 9 no'lu alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" nun sonuç ve öneriler kısmında Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiştir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Andırın ilçesi, Altınboğa mahallesi 331 ada 9 parsele ilişkin;

* Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 11.08.2026 tarih ve 5857923 sayılı yazısında; "Yapılan çalışma sonucu, söz konusu parsellerde askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir." Denilmektedir.

* Akedaş Elektrik Dağıtım AŞ'nin 11.05.2026 tarih ve 275577 sayılı yazısında; "söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerimizin koruma zorunluluğunu bildirerek kullanım amacı doğrultusunda plan çalışmalarının yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

* Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım Anonim Şirketinin 26.02.2026 tarih ve 629 sayılı yazısında; "Söz konusu alan sınırı içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında, Kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Planın yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda;" denilmektedir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Haraları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğalgaz İletim III. Bölge Müdürlüğü'nün 11.08.2026 tarih ve 3310719 sayılı yazısında; "bahse konu taşımaza Konut Alanı amaçlı 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

* Botaş International AŞ Bütünlük Müdürlüğü'nün 11.08.2026 tarih ve 6195 sayılı yazısında; "Gönderdiğiniz sayılar veriler incelendiğinde imar planına esas olan sınırının hattımıza en yakın noktası ile BTC HPBH güzergahı arasında yaklaşık ~415 m mesafe bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu imar planının gerçekleştirilmesi Kurumumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

* İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 26.02.2026 tarihli ve 7774026 sayılı yazısında; "söz konusu parseller üzerinde İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, bu



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 170

Tarihi: 03.09.2026

alanlarda amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

* Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 15112850 sayılı yazısı eki 04.03.2026 tarihli raporunda; “3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlemlerin alınması ve planlanan yatırıma başlamadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

* Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü’nün 12.01.2026 Tarih ve 6740755 sayılı yazısına göre ilgili parselin proje yapımı tamamlanan “Kahramanmaraş Andırın Kirazlı Göleti ve Sulaması” işi kapsamında sulama alanı içerisinde bulunduğu ve bahse konu parselde denk gelen sulama şebekesine ait anaboru hattı ve Y-9 şebeke hattı ile kesiştiği tespit edilmiştir. Yazımız ekinde bulunan görüntüden de anlaşılabacağı üzere sulama anaboru hattının takribi km:4+600,00 ile Km:5+100,00 arasında yola paralel gittiği kısımda en az 10 metre çekme yapılarak boru hattı inşası için alan oluşturulması, anaboru hattından ayrılan ve taşınmaz ile kesişen y-9 hattında ise hattın sağ ve sol kısmında herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeksizin en az 12 metre genişliğinde alan bırakılması, parsel üzerinde yağmur suyu şebekesi kapsamında yüzey sularına karşı ilgisinde tedbir alınması takdirde kurum mevzuatı açısından bir sakınca bulunmadığı” belirtilmektedir.

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün bila tarih ve 1678999 sayılı yazısında; “7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak bir bölgede afete maruz bölge kararının olmaması o bölgede afet riski bulunmadığı anlamına gelmemelidir.” Denilmektedir.

* Andırın İlçe Sağlık Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 307289562 sayılı yazısı eki 03.03.2026 tarihli raporda; “İlçemiz Altınboğa mahallesi sınırları içerisinde bulunan 331 ada 9 parsel üzerinde mevzi imar planı yapılmasında toplum ve çevre sağlığı yönünden herhangi bir sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.”denilmektedir.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün bila tarih ve 8046419 sayılı yazısında;

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi, Altınboğa mahallesi 331 ada 9 parsel üzerinde ilgili kültür varlığı açısından Kurullarca onaylı herhangi bir kültür varlığı tescil kaydına rastlanılmamıştır.” denilmektedir.

* İlçe Jandarma Komutanlığı’nın 16.03.2026 tarihli ve 47883981sayılı yazısı dosyada yer almaktadır.

*Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün Bila tarihli ve 4044 sayılı yazısında; “Söz konusu taşınmazlarda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı tesisleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazlarda konut alanı amacıyla imar planı yapılmasında Genel Müdürlüğümüz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca yoktur.” Denilmektedir.

*Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü’nün 09.03.2026 tarihli ve 2077268 sayılı yazısında; “Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu imar planı yapılması planlanan parsel Karayolu Ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir.” denilmektedir.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Andırın Orman İşletme Müdürlüğü’nün bila tarih ve 19209617 sayılı yazısı eki 17.03.2026 tarihli raporda; 331 ada 9 parselde



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 170

Tarihi: 03.09.2026

herhangi bir işlem gerçekleştirilirken 20 Kasım 2021 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. Maddesinde bahsedilen 21. Maddesine eklenen 7. fıkrasında belirtilen “Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz.

İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılır.” Hususuna uygun hareket edilmesi gerekmektedir.

Netice ve Kanaat: Yaptığımız inceleme ve tetkikler sonucu Andırın Orman İşletme Şefliği, Altınboğa mahallesi sınırları içerisinde bulunan 331 ada 9 parselin orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup ormanla sınırı yol ile ayrılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen yönetmeliğe uygun hareket edildiği müddetçe mevzi imar planı yapılmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.” İfadesi yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 23718439 sayılı yazısında; “bahse konusu alan diğer arazi sınıfında olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmakta olup, imar planı yapılması planlanan alanın istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.” İfadesi yer almaktadır.

*Türk Telekomünikasyon A.Ş. 08.06.2026 tarihli ve 186251 sayılı yazısında; “Andırın ilçesi, Altınboğa mahallesi 331 ada 9 numaralı parselde yapılacak olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

* TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün bila tarih ve 3630010 sayılı yazısında; “söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” Denilmektedir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 1532109 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.” denilmektedir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğü’nün bila tarih ve 607159 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

* İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün bila tarih ve 154403386 sayılı yazısında; “Mevzi imar planı yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Andırın ilçesi, Altınboğa 331 ada 9 parsel sınırları içerisinde düşük yoğunluklu konut alanı, park, teknik altyapı alanı ve yol tanımlanarak nazım imar planı hazırlanmıştır. Söz konusu planlama alanı yaklaşık 2,73 hektardır. Bu alanın yaklaşık 1,56 hektarlık kısmı konut alanı, 0,4 hektarı park alanı olarak tanımlanmıştır.

Plan açıklama raporunda; düşük yoğunluklu konut alanının 51-120 Kişi/ha arasında nüfus getirmesi önerilmektedir. En yüksek değere göre nüfus yoğunluğu hesaplandığında; $120 \times 1,56 = 187$ kişi nüfus gelmesi beklenmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklüklerine ilişkin Ek-2 Tablosunda Andırın ilçe nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanını kişi başı 20,25 m2 olduğu belirlenmiş olup planlama alanının $187 \times 20,25 = 3.786,75$ m2 sosyal ve teknik altyapı alanına ihtiyacı olduğu anlaşılmaktadır. Ancak nüfus ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak sadece park ve teknik alt yapı alanı ayrılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi Altınboğa mahallesi 331 ada 9 no’lu parsel ile ilişkin hazırlanan nazım imar planı açıklama raporunda;

“7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İZAH RAPORU

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

Rapor No:2026/170

Tarihi: 03.09.2026

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Altınboğa Mahallesi 331 ada 9 no'lu parsel üzerinde İmar adaları oluşturularak Konut Alanı, Yol Alanı ve Park Alanı tanımları getirilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planında DOP oranı %43 olarak hesaplanmıştır.

7.1 1/5000 Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

ALAN TANIMI	MERİ NİP (m ²)	TEKLİF NİP (m ²)	FARK
KONUT ALANI	-	15.675,60	+15.675,60
PARK ALANI	-	4.076,24	+4.076,24
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	270,92	270,92
YOL ALANI	-	7.340,30	+7.340,30
TOPLAM		27.363,10	+27.363,10

7.2 1/5000 Nazım İmar Planı Nüfus ve Donatı Hesabı

Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 51-120 kişi/ha

Önerilen minimum Konut Alanı 1.56 ha x 51 = 79,56 kişi

Önerilen maksimum Konut Alanı 1.56 ha x 120 = 187,2 kişi

İhtiyaç Duyulan minimum Donatı Alanı 79,56x20,25 = 1.611,09 m²

İhtiyaç Duyulan maksimum Donatı Alanı 187,2x20,25 = 3.790,80 m²

1/5000 Nazım İmar Planı DOP Oranı: %43" İfadeleri yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi Altınboğa mahallesi 331 ada 9 no'lu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi Altınboğa Mahallesi 331 Ada 9 Parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan onama sınırları içerisinde 500 m² BHA (Belediye Hizmet Alanı) tanımlanması koyuluyula 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/171

Tarihi: 03.09.2026

KONU: Göksun İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 324690 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediyesi'nin 08.05.2026 tarih ve 35289 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası,

TALEP

Göksun Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi; Göksun Belediyesi'nin 06.04.2026 tarih ve 45 nolu meclis kararıyla uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediyesi'nin 06.04.2026 tarih ve 45 nolu Meclis Kararı:

"Gündemin onikinci maddesinde bulunan Göksun ilçesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Plan Notlarının görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler neticesinde: Göksun ilçesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Plan Notları ile ilgili komisyon raporunda;

-2.1.8. Plan notunda yer alan "%40 DOP oranının 10.07.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Kanun ile %45'e çıkarılmasından dolayı plan notu içerisinde yer alan %40 ibaresinin değiştirilerek %45 olarak güncellenmesi ve aşağıdaki şekilde düzenlenmesi hakkında;

"2.1.8. Uygulama İmar Planında kamusal alanların, kamu yararı gözetilerek kamu kullanımına sunulması için, kamulaştırma işlemi tesis edilemeyen, bu imar planından önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. 16. ve 18. Maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlar ve/veya taşınmazlar dışında kalan ve 18. Madde uygulama olanağı kalmayan taşınmazlarda, DOP oranının %45'in üzerine çıktığı hallerde;

Söz konusu alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi şartı ile;

A-Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan % 55'lik kısmı üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;"

B 1- Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin %55'i üzerinden, en yakınında bulunan taşınmaz ile ulaşılan bir imar adasındaki parsel ile anlaşması durumunda, söz konusu parselde belirtilen yapılaşma koşulları üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak, anlaşma sağladığı parselde inşaat hakları kullanılabilir.

Şeklinde düzenlenmesinin mevzuat çerçevesinde doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

-2.1.14. Bitişik nizam parsellerde, bina taban oturum alanı, parsel alanının %50'sini aşamaz.

Plan notunun İlçe merkezinde yapılaşması başlamış ve/veya kısmen tamamlanan imar adalarında başa olmak üzere ilçe genelinde bitişik nizamın eşitlik ve adalet ilkesine aykırı olduğundan, bitişik nizam adalarında 2019 yılı öncesi yapılmış olan diğer yapılarının bahçe mesafeleri dışında kalan alanın tamamını kullandığı ve yeni yapıların %50 ile sınırlandırılmasının eşitlik ilkesine aykırı düşmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/171

Tarihi: 03.09.2026

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Bitişik Nizam tanımında; "2)Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu nedenle bu plan notunun değiştirilerek aşağıdaki şekilde olmasının doğru olacağı kanaatine varılmıştır.

"2.1.14. Bitişik nizam parsellerde, bina taban oturum alanı, parsel alanının %80'sini aşamaz." - "Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yukarıda belirtilen değişikliklerinin yapılmasının uygulamada eşit ve doğruluğun sağlayacağı kanaatine varılmış ve oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Komisyon raporu doğrultusunda, Göksun ilçesi 1/1000 Uygulama İmar Planına Esas Plan Notlarının komisyondan geldiği şekilde kabulüne Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ilgili olarak;

- İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 24.06.2026 tarih ve 322001 sayılı görüşü,
- Harita Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2026 tarih ve 323270 sayılı görüşü alınmıştır.

İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 24.06.2026 tarih ve 322001 sayılı yazısında "Bahse konu işlemler ile ilgili İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Harita Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2026 tarih ve 323270 sayılı yazısında "Bahse konu yazıda belirtilen hususlar incelenmiş olup, Harita Şube Müdürlüğü ile ilgili olarak bahse konu plan notu değişikliklerine ilave herhangi bir talebimiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nde:

"(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.[21]

(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/171

Tarihi: 03.09.2026

olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda **%45'i geçemez.**" şeklinde hükümler bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Bitişik Nizam yapı nizamı;

"2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını," şeklinde açıklanmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi'nde:

"(5) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddesi'nde:

"(9) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlanabileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine göre de tadilatlı olarak ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki planın taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki planın kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şüyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar, bu hükmü dikkate almak zorundadır." denilmektedir.

İlgi yazı eki plan değişikliği incelendiğinde;

• Meri uygulama imar planı plan notlarında yer alan;

"2.1.8. Uygulama İmar Planında kamusal alanların, kamu yararı gözetilerek kamu kullanımına sunulması için, kamulaştırma işlemi tesis edilemeyen, bu imar planından önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 18. maddelerine göre uygulaması tamamlanmış alanlar ve/veya taşınmazlar dışında kalan ve 18. madde uygulama olanağı kalmayan taşınmazlarda, DOP ve KOP oranının **%40'ın** üzerine çıktığı hallerde;

Söz konusu alanların kamuya bedelsiz terk edilmesi şartı ile;

A- Taşınmazın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen azami düzenleme ortaklık payı oranından geriye kalan **% 60'lık** kısmı üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak;

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

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

3- Taşınmazın imar planında birden fazla yapı adasına denk gelmesi durumunda; her bir imar adasındaki inşaat hakkı ayrı ayrı hesaplanarak bulunduğu imar adasında kullanılabilir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 71

Tarihi: 03.09.2026

Hesaplamalar, taşınmazın imar adası sınırlarında kalan büyüklüğünün, taşınmazın imar adalarında kalan toplam büyüklüklerine oranı ile meydana gelen değer, parselin hesaplanan inşaat hakkına ilave edilmesi ile tespit edilecektir.

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

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

1- Taşınmazın inşaat hakları, kadastro parselinin % 60'ı üzerinden, en yakınında bulunan taşınmaz ile ulaşılan bir imar adasındaki parsel ile anlaşması durumunda, söz konusu parselde belirtilen yapılaşma koşulları üzerinden inşaat hakkı hesaplanarak, anlaşma sağladığı parselde inşaat hakları kullanılabilir." **şeklindeki plan notlarının;**

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

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

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

• Bu düzenlemelerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen DOP oranına uygun olduğu,

• Ayrıca "2.1.14. Bitişik nizam parsellerde bina taban oturum alanı, parsel alanının % 50'sini **aşamaz.**" **şeklindeki plan notunun ise;**

• "2.1.14. Bitişik nizam parsellerde bina taban oturum alanının parsel alanına oranı **maksimum % 80'dir.**" **şeklinde değiştirildiği,**

• Söz konusu değişiklik ile alakalı olarak Göksun Belediyesi'nin 06.04.2026 tarih ve 45 nolu Meclis Kararı'nda "Plan notunun İlçe merkezinde yapılaşması başlamış ve/veya kısmen tamamlanan imar adalarında başa olmak üzere ilçe genelinde bitişik nizamın eşitlik ve adalet ilkesine aykır olduğundan, bitişik nizam adalarında 2019 yılı öncesi yapılmış olan diğer yapılarının bahçe mesafeleri dışında kalan alanın tamamını kullandığı ve yeni yapıların %50 ile sınırlandırılmasının eşitlik ilkesine aykırı düşmektedir." şeklinde açıklamaların bulunduğu,

• Ancak "bitişik nizamın" Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde belirtilen yapı nizamlarından biri olduğu,

• İmar planlarının, plan notları ile bir bütün olduğu ve uygulama imar planı plan notlarında belirtilen koşulların yapılaşmayı şekillendirdiği,

• Bitişik nizam parsellerdeki taban alanı kat sayısındaki bu artışın ilçedeki bina tipolojisini, kent dokusunu değiştireceği ve bu sebeple planın bütünlüğünü bozacağı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2026/ **71**

Tarihi: 03.09.2026

• 2019 sonrasında %50 TAKS oranına göre yapılaşmış binalar bulunuyor ise bu durumun eşitlik ve adalet ilkesine aykırı olacağı,

• Meri uygulama imar planı incelendiğinde plan içerisinde bitişik nizam olup, emsal veya KAKS değeri belirtilmemiş; ticaret+konut, mia vb. alanların bulunduğu bu sebeple TAKS oranındaki artışın inşaat alanını artıracığı, ayrıca ticaret+konut alanlarında ise nüfus artışına sebebiyet vereceği ve ilave gelen nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosunda yer alan standartlara uygun olarak artan nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanlarının planlanması gerekeceği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı eki, Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarında Değişiklik Yapılmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) ve 14üncü maddelerine ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

• Değişiklik teklifinde yer alan "2.1.14. Bitişik nizam parsellerde bina taban oturum alanının parsel alanına oranı maksimum % 80'dir." şeklindeki plan notunun, TAKS oranındaki artışın inşaat alanını artıracığı, ayrıca ticaret+konut alanlarında ise nüfus artışına sebebiyet vereceği ve ilave gelen nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tablosunda yer alan standartlara uygun olarak artan nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanlarının planlanması gerektiğinden Komisyonumuzca reddi,

• Mer'i uygulama imar planı plan notlarında yer alan 2.1.14. Bitişik nizam parsellerde bina taban oturum alanı, parsel alanının % 50'sini aşamaz." şeklindeki plan notunun kaldırılması,

• Değişiklik teklifinin diğer kısımlarının aynen kabulü, Komisyonumuzca **tadien** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/72

Tarihi: 03.09.2026

KONU: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 253 ada 8 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 331969 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 05.08.2026 tarihli ve 32941 sayılı yazı ve eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklif dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; 07.07.2026 tarih ve 2026/77 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis kararı ile uygun görülen, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 253 ada 8 nolu parsele(yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi) ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında yer alan tapu kayıt belgesinde; 1065,47 m2 yüzölçümlü, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 253 ada 8 nolu parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyeti adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANDAKİ DURUM

Türkoğlu ilçesi Merkez mahallesi, 253 ada 8 nolu parsel ve teklif plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan;

- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Meskun konut alanı olarak tanımlanmaktadır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS=2.00 yapılaşma koşullarında (B-5) Bitişik nizam 5 kat Konut Alanı olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

07.07.2026 tarih ve 2026/77 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis kararı;

• "İmar Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu (Merkez) Mahallesi 253 ada 8 parsel numaralı taşınmazın yapı yaklaşma mesafesinin düzenlenmesine yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

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

• Toplantıya katılan meclis üyelerinin tamamı İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan İmar Komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 2. maddesinin müzakeresine geçilmesine 07/07/2026 günü oy birliği ile karar verildi." şeklindedir

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

• 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:2026/172

Tarihi: 03.09.2026

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

• Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

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

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

Plan değişikliği açıklama raporunda;

• 5. PLANIN GEREKÇESİ

• "Kahramanmaraş ili, Türkoğlu ilçesi, Merkez Mahallesi 253 ada 8 nolu parselde yerinde dönüşüm yapılması planlanmaktadır. Ancak söz konusu parselde, mevcut (yıkılan) yapılaşma koşullarına göre yeniden yapılaşmaya gidilmesi durumunda bağımsız bölüm sayısında azalma meydana gelmesi ve parsel derinliğinin yetersiz olması nedeniyle yapılaşma imkânı kısıtlanmaktadır.

• Ayrıca, daha önce ağır hasarlı olarak yıkılan ruhsatlı yapıda yol yapı yaklaşma mesafelerinin 3 metre olarak uygulanmış olması dikkate alındığında, benzer mağduriyetlerin oluşmaması amacıyla mevcut yapılaşma koşullarının korunması önem arz etmektedir.

• Bu kapsamda, 253 ada 8 nolu parselde hak kayıplarının ve mağduriyetlerin minimize edilmesi amacıyla, yol cephesinde yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

• Belirtilen gerekçeler doğrultusunda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

• 6. PLANLAMA KARARLARI

• Uygulama imar planı değişikliği:

• Yapılan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi 253 ada 8 parselde mevcut plan kararları yeniden değerlendirilmiştir.

• Söz konusu parselde yerinde dönüşüm uygulamasının gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Ancak mevcut plan hükümleri doğrultusunda, parsel derinliğinin yetersiz olması nedeniyle yapılaşmaya gidilmesi durumunda bağımsız bölüm sayısında azalma meydana geleceği, bunun da taşınmaz malikleri açısından hak kaybına ve mağduriyete neden olacağı değerlendirilmiştir.

• Öte yandan, daha önce ağır hasarlı olması nedeniyle yıkılan ruhsatlı yapılarda yol yapı yaklaşma mesafelerinin 3,00 metre olarak uygulanmış olduğu dikkate alındığında, mevcut yapılaşma haklarının korunması ve benzer mağduriyetlerin önüne geçilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

• Bu kapsamda; plan bütünlüğünün korunması, çevredeki mevcut yapılaşma karakteri ile uyumun sağlanması, yerinde dönüşüm uygulamalarının desteklenmesi ve mülkiyet sahiplerinin hak kaybına uğramasının önlenmesi amacıyla, yapı nizamı ve yapı yoğunluğu korunmak kaydıyla, söz konusu parselin kuzey ve doğu cephelerinde yapı yaklaşma mesafesi 5,00 metre, güney cephesinde ise 3,00 metre olarak belirlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 172

Tarihi: 03.09.2026

"şeklinde ifadelerin yer aldığı,

• İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 253 ada 8 nolu parseli kapsadığı,

• 253 ada 8 parselin üç cephesinin yoldan cephe aldığı,

• Söz konusu plan değişikliği ile 253 ada 8 nolu parselin kuzey ve doğu cephelerinde yapı yaklaşma mesafesi 5,00 metre, güney cephesinden ise 3,00 metre olarak tanımlandığı,

• Yapılaşma şartlarının meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında olduğu gibi (B-5), KAKS=2.00 olarak tanımlandığı,

• Tek bir parsel özelinde yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirilmesi bölgede bulunan tüm (B-5) nizam imar adalarına emsal teşkil edeceği ve dolayısı ile mevcut imar planı bütünlüğünü bozacağı,

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 23.08.2023 tarihli 7213300 sayılı oluru ve E-7247454 sayılı yazısı ile rezerv alan ilan edilen alan içerisinde yer aldığı,

• Söz konusu rezerv alan sınırının güncel son sınır olup olmadığı bilgisine yönelik ve söz konusu alanda plan değişikliği yapılabilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına ait kurum görüşünün dosyasında yer almadığı,

• Plan değişikliği ile aşağıda sıralanan plan notlarının,

• "1- Planlama alanı içerisinde Su-Da Yapı Mim. Müh. Teks. Tur. San. Tarafından hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/01/2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre: Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiştir.İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

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

• Plan değişikliği sonrasında yapı yaklaşma mesafesi içerisindeki taban oturum alanının (yaklaşık 84m2)artırıldığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeyi de kapsayan ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.01.2020 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Merkez (Cumhuriyet, Gaziler, Ygaziosmanpaşa, Fatih Ve İstasyon) Mahalleleri 782.88 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" ile, "Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1); Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

İlgi yazı ile ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 253 ada 8 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin (yapı yaklaşma mesafelerinin

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2026/ **172**

Tarihi: 03.09.2026

düzenlenmesi) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, , 7(b) ve 14. maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 253 ada 8 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklif rezerv alan içerisinde kaldığından ilçesine **iadesi** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/ 173

Tarihi: 03.09.2026

KONU: Afşin İlçesi Dedebaba Mahallesi 239 ada, 35 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 332697 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Afşin Belediye Başkanlığı'nın, 17.07.2026 tarihli ve 26843 sayılı yazısı ve eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve eki ile; Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi, 239 ada 35 sayılı parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi'nin, 04.05.2026 tarihli ve 2026/51 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 değişikliği teklifinin şahıs mülkiyetindeki Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi, 80.36 m² büyüklüğündeki 239 ada 35 sayılı parseli ve kamuya terkli alanların bir kısmını kapsadığı tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

☐ Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, kısmen, orta yoğunlukta (151-300 kişi/ha) mevcut konut alanı, kısmen de, taşıt yolu (12m) olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.90, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarında konut alanı, kısmen de, taşıt yolu (10m) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Afşin Belediye Meclisi'nin, 04.05.2026 tarihli ve 2026/51 sayılı kararı;

☐ "...İmar Komisyonu yapmış olduğu toplantıda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve Plan Gereke Raporunu ayrıntılı olarak incelemiştir. Dedebaba mahallesi, 239 ada 35 parselde L37C04A2B no'lu paftada UİP değişikliğinin yol güzergâhı zeminde kullanılan ve halihazırda açık olan batıya doğru kaydırılarak parselin konut adasına dâhil edilmiş olduğu belirlenmiştir.

Yapılan değişikliklerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi gereğince söz konusu imar planı paftasının kabul edilmesine karar verilmiştir.

☐ Müzekkerenin ardından yapılan açık oylama neticesinde; Konunun İmar Komisyonundan geldiği haliyle kabul edilmesine; Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi. " şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün İmar Planı Değişiklikleri (Madde-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 dayanarak yapılır.

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 173

Tarihi: 03.09.2026

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." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

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

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

□ (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur." Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

□ Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi, 239 ada 35 sayılı parsel ve kamuya terkli alanların bir kısmını kapsadığı,

□ 239 ada, 35 sayılı parselin mer'i uygulama imar planında taşıt yolu (10m) olarak tanımlı olan kısımlarının konut alanına dâhil edilerek, mer'i durumda tanımlı olan ada sınırlarında ve yol güzergâhında düzenleme yapıldığı,

□ Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan taşıt yolu (10m) güzergâhının batı yönünde kaydırılarak yeniden tanımlandığı, söz konusu bölgenin kamuya terkli alanlardan oluştuğu,

□ Değişiklik teklifine konu olan ve mer'i uygulama imar planında 10m genişliğinde tanım olan taşıt yolunun, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas teşkil eden, mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 12m genişliğinde tanımlı olduğu, bu durumun da mer' mevzuatta yer alan "(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." hususlarına aykırılık teşkil ettiği,

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 15.05.2023 tarihinde onaylanan " Afşin (Kahramanmaraş) İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu (Yerbis Barkod No:23001300094628) " ile Ö.A-5.1(Önlemlen Alanlar-5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb.Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, Tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan Afşin İlçesi Dedebaba Mahallesi 239 ada 35 sayılı parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi'nin 04.05.2026 tarihli ve 2026/51 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu rica ederim.

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

Rapor No:2026/ 173

Tarihi: 03.09.2026

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin İlçesi Dede Baba Mahallesi 239 ada, 35 sayılı parsel ile ilgili 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/174

Tarihi: 07.09.2026

KONU: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi 503 ada 5,6 ve 316 ada 25 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 330233 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 02.06.20026 tarih ve 35682 sayılı yazı ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 503 ada 5,6 ve 316 ada 25 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (İbadet-Park-Sosyal Tesis Alanı Dönüşümü), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi,

• "arsa" vasıflı, 969,34 m² yüzölçümlü, 316 ada, 25 parsel sayılı taşınmazın "Göksun Belediyesi" mülkiyetinde olduğu,

• "arsa" vasıflı, 1410,92 m² yüzölçümlü, 320 ada, 74 parsel sayılı taşınmazın "Türkiye Diyanet Vakfı" mülkiyetinde olduğu,

• "arsa" vasıflı, 915,45 m² yüzölçümlü, 503 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın "Göksun Alevi Kültür Derneği" mülkiyetinde olduğu,

• "arsa" vasıflı, 758,43 m² yüzölçümlü, 503 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın "Göksun Alevi Kültür Derneği" mülkiyetinde olduğu,

• 320 ada 74 parselin kuzeyindeki alanın ise kamuya terkli alan olduğu, görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 320 ada 74 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; ibadet alanı ve park alanı olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; cami ve park alanı olarak tanımlıdır.

Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 503 ada 5 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; ibadet alanı ve yol olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; cami ve yol olarak tanımlıdır.

Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 503 ada 6 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı ve yol olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; konut alanı (KAKS=1.70, yençok=6 Kat) olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi yazı nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda yer almaktadır.

• Göksun Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 35886 sayılı yazısı

• Göksun Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 16360651 sayılı yazısı

• Göksun Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 16.06.2026 tarih ve 7806897 sayılı yazısı

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde;

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

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

• Değişiklik teklifinin 503 ada 5, 6 parseller, 316 ada 25 parsel ve kamuya terkli alanları kapsadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/174

Tarihi: 07.09.2026

- İlgi yazı eki plan açıklama raporunun 4. Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında "Planlamaya konu 503 ada 5 parsel ibadet alanı 6 parsel ise konut alanı olarak tanımlı olup, bu iki parsel birleştirilerek cem evi yapılması planlanmaktadır. Bu amaca yönelik olarak bu parsellerde ve diğer alanlarda belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır." şeklinde açıklamalarının bulunduğu,
 - Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 316 ada 25 parselde meri nazım imar planında tanımlı sosyal tesis alanının (882,4 m²) aynı büyüklükte ibadet alanına dönüştürüldüğü,
 - 316 ada 25 parselden kaldırılan sosyal tesis alanının 503 ada 5 ve 6 parsellere taşındığı ve bahse konu parsellerde 1685,4 m² sosyal tesis alanı tanımlandığı,
 - 503 ada 5 parseldeki ibadet alanının 316 ada 25 parselde taşındığı,
 - 320 ada 74 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alanda tanımlı park alanlarının birleştirildiği ve 320 ada 74 parselin kuzeyinde yer alan taşıt yolunun daha kuzeye kaydırıldığı,
 - Ancak yollarda yapılan düzenlemeler ile ilgili Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında yer almadığı,
 - Plan açıklama raporunda yer alan "alan kullanım tablosunda" öneri sosyal tesis alanının 1702 m² olarak gösterildiği ancak 1685 m² sosyal tesis alanı tanımlandığı, tespit edilmiştir.
- Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Konut Alanı Gelişme -Orta	6617,17	5856,04
Konut Alanı Mevcut-Orta	8412,85	8106,25
Park Alanı	1106,33	1109,57
İbadet Alanı	921,96	969,58
Sosyal Tesis Alanı	882,40	1685,46

İlgi yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 503 ada 5,6 ve 316 ada 25 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (İbadet-Park-Sosyal Tesis Alanı Dönüşümü), 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, Harbiye Mahallesi 503 ada 5,6 ve 316 ada 25 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 175

Tarihi: 07.09.2026

KONU: Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parsele 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 330276 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 08.07.2026 tarihli ve 16946 sayılı yazı ve eki 03.07.2026 tarih 25 sayılı İlçe Meclis Kararı
b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/04/2026 tarih ve 2026-04/13.13.18 sayılı meclis kararı

TALEP

Nurhak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parsele ilişkin (Yaşlı Bakım Alanı tanımlanması) 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi;

5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede uygulama imar planı değişikliğine konu parselin mülkiyet belgesine rastlanmamış olup, plan açıklama raporunda Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parselin Nurhak Belediyesine ait olduğu ifade edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parselin plan değişikliğine konu kısmı 22/04/2026 tarih ve 2026- 04/13.13.18 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır. Meri /1000 ölçekli uygulama imar planında ise ayrıık nizam 2 kat, Kaks=0.10 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Komisyon Raporu: "Söz konusu 1/1000 uygulama imar planı değişikliği Pınarbaşı mahallesi 221 ada 33 nolu parselin üzerinde bulunan 6135,86 m2 konut alanının kaldırılması ve yerine yaşlı bakım evi alanı olarak tanımlanması; hazırlanan 1/1000 uygulama imar plan değişikliği yapılmasını komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

İmar komisyonunun 23/069/2026 tarih ve 2026/03 sayılı kararı da dikkate alınarak, imar komisyon kararının aynen kabulüne;

Toplantıya katılan meclis üyeleri; 3194 sayılı imar kanunun 8/b maddesi gereğince; Pınarbaşı mahallesi 221 ada 33 parselin 1/1000 uygulama imar plan değişikliğinin yapılmasını oy birliği ile karar verildi" denilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) meclis kararı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parselin 5929 m2 lik kısmının konut alanı tanımından Yaşlı Bakım Alanı (YBA) tanımına alındığı görülmüştür. Yapılaşma koşulları Emsal= 1.20 Yençok= 12.50 metre olarak tanımlanmış, imar planında tanımlı 40 metre genişliğindeki kuzey yönünde cepheli olduğu karayolundan 25 metre, diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği, 03.07.2026 tarih 25 sayılı Nurhak Belediyesi Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin onaylanarak gönderildiği, söz konusu uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Nurhak İlçesi genel ilave -revizyon imar planı için alınan Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 25/11/2025 tarihli yazısı ekinde iletilen **karayolu kamulaştırma sınırının teklif plan değişikliğine işlenmediği tespit edilmiştir. Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parselin karayolu kamulaştırma sınırında kalan kısmı yaşlı bakım evi alanı tanımından çıkarılarak karayolu cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi yeniden düzenlenmelidir.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinde;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 175

Tarihi: 07.09.2026

"(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 birliklik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde;

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

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

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b ve 14. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 221 ada 33 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karayolları kamulaştırma sınırının işlenmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/176

Tarihi: 07.09.2026

KONU: Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel sayılı taşınmazın kuzeyine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 333314 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.05.2026 tarihli ve E.32943 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.07.2026 tarih ve 2026/78 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki 7 metrelik yola ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; Türkoğlu Belediyesi'nin 07.07.2026 tarih ve 2026/78 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 577 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, 587 ada 2 parsel sayılı taşınmaz ve 2372 parsel sayılı taşınmazın Maliye Hazinesi'nin mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 2372 parsel ve çevresi; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı olarak, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 3 kat TAKS:0.25, KAKS:0.75 yapılaşma koşullarında Konut Alanı, Ayrık Nizam 2 kat TAKS:0.25, KAKS:0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı ve 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu İlçe Belediye Başkanlığı'nın 07.07.2026 tarih ve 2026/78 sayılı ilçe meclis kararında; "İmar Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; İlçemiz, Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde yer alan 7 metrelik yola yönelik hazırlanan imar plan değişikliğinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

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

Toplantıya katılan Meclis üyelerinin tamamı İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 3.maddesinin müzakeresine geçilmesine 07/07/2026 günü oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

JEOLojİK DURUM

Çevre şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 08.12.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Beyoğlu Mahallesi 649.49ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda" planlama alanını oluşturan; Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki plan değişikliğine konu alan, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde; Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parselin kuzeyinden geçen 587 ada 2 parsel sayılı taşınmaz içerisindeki 7 metrelik yolun yapılaşmalara dikkat edilerek yol aksının kuzeye kaydırıldığı anlaşılmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 126

Tarihi: 07.09.2026

Plan değişikliğine konu 7 metrelik yolun kaydırılmasıyla Ayırık Nizam 2 kat TAKS:0.25 KAKS: 0.50 yapılaşma koşullarındaki konut alanlarının yaklaşık 200 m² azaldığı, Ayırık Nizam 3 kat TAKS:0.25 KAKS:0.75 yapılaşma koşullarındaki konut alanlarının yaklaşık 200 m² arttığı anlaşılmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile toplam inşaat alanı yaklaşık 50m² arttığı anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda imar uygulaması olmadığı, uydu görüntüsünde 7 metrelik yolların devamında birden fazla yapının bulunduğu anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller Maliye Hazinesi'nin mülkiyetine ait olduğundan Milli Emlak Müdürlüğü görüşü alınarak ve kadastro yollarına dikkat edilerek 7 metrelik yolda kalan yapıları kurtaracak şekilde yolların yeniden düzenlenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir.

İlgi yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda;

"6. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili, Türkoğlu ilçesi, Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 nolu parselin kuzeyinde yer alan kadastro harici alandaki 7 metre genişliğindeki yolun, mevcut zeminde bulunan yapılaşma nedeniyle uygulanabilirliğinin bulunmaması ve yolun mevcut haliyle açılabilmesi dikkate alınarak, yol aksı kısmen değiştirilmiş ve mevcut yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir. Bu düzenleme ile mevcut yapılaşmanın yolda kalması engellenerek mağduriyetlerin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile plandaki konut alanı ve yol alanı korunmuş, bu alanlarda herhangi bir artış yapılmamış olup yalnızca yol güzergâhı mevcut yapılaşma dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan Notları:

1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 08/12/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Beyoğlu Mahallesi Yaklaşık 649 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

7.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 ili, Türkoğlu ilçesi, Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 nolu parselin kuzeyinde yer alan kadastro harici alandaki 7 metre

genişliğindeki yolun, mevcut zeminde bulunan yapılaşma nedeniyle uygulanabilirliğinin bulunmaması ve yolun mevcut haliyle açılabilmesi dikkate alınarak, yol aksı kısmen değiştirilmiş ve mevcut yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir. Bu düzenleme ile mevcut yapılaşmanın yolda kalması engellenerek mağduriyetlerin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile plandaki konut alanı ve yol alanı korunmuş, bu alanlarda herhangi bir artış yapılmamış olup yalnızca yol güzergâhı mevcut yapılaşma dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Dolayısı ile yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adetini, bina yüksekliğini ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir.

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

Rapor No:2026/176

Tarihi: 07.09.2026

Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." denilmektedir.

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

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(5)'de; "İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(6)'da; "İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır." denilmektedir.

İlgi yazı eki Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki 7 metrelik yola ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve İlçe Meclis Kararı ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi 0 ada 2372 parsel sayılı taşınmazın kuzeyine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bölgede planla fiili durumların giderilmesine yönelik yeni bir çalışma yapılması gerektiğinden ilçesine **iadesi** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/177

Tarihi: 09.09.2026

KONU: Andırın İlçesi Çiçekli Mahallesi 102 ada 31 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 335267 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığı'nın 31.08.2026 tarihli ve 15530 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEPİ

İlgi yazı ve ekleri ile; Andırın İlçesi Çiçekli mahallesi 102 ada 31 sayılı parsele yönelik hazırlanan ve Andırın Belediye Meclisi'nin 07.07.2026 tarihli ve 38 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

1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi kapsamına giren, Andırın İlçesi;

☐ Çiçekli Mahallesi, 18.761,40 m² büyüklüğündeki, 102 ada 31 parsel Ömer BALCI ve Yunus BALCI mülkiyetindedir.. T.C Andırın Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 22.09.2025 Tarihli 2024/681 Esas No'lu ve 2025/700 Karar No'lu Vesayet Davası kararına göre 21095495892 T.C no'lu İsmail BALCI, 21170493300 T.C no'lu Ömer BALCI'ya vasi olarak atanmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren alan;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.05.2026 tarihli ve 2026-05/05-(05.14) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, düşük yoğunlukta (51-120 kişi/ha) gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Andırın Belediye Meclisi'nin, 07.07.2026 tarihli ve 38 sayılı kararı;

☐ "...Gündemin 1. maddesine geçilerek, İmar Komisyonu üyeleri tarafından incelenip değerlendirilerek Belediye Meclisine sunulan raporlar görüşülmüştür. Bu kapsamda;

☐Andırın İlçesi Çiçekli Mahallesi 102 ada 31 parsel, taşınmaza ilişkin (İmar Komisyon Rapor No: 07.07.2026/2)

☐ ...hususlarına dair İmar Komisyon raporları maddeler halinde okunarak, Belediye Meclisi'nin bilgisine sunulmuş ve konu üzerinde gerekli görüşmeler yapılmıştır.

☐ Yapılan değerlendirmelerde, İmar Komisyonu tarafından hazırlanan söz konusu raporların, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.ve 24. Maddeleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda incelendiği, yapılan teknik değerlendirmeler ve yerinde tespitler neticesinde, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğu anlaşılmıştır.

☐ Bu kapsamda yukarıda belirtilen taşınmazlara ilişkin İmar Komisyonu raporlarının aynen (olduğu gibi) kabul edilmesine, yapılan oylama sonucunda mevcudun oy birliği ile karar verildi. " şeklindedir.

Andırın Belediyesi İmar Komisyonunun 07.07.2026/2 sayılı Raporu

☐ " ..Kahramanmaraş İli, Andırın İlçesi Çiçekli mahallesi 102 ada 31 parsel üzerinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılması Komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin (k) bendi;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/177

Tarihi: 09.09.2026

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

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

□ (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.

□ (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. " Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

□ Andırın İlçesi Çiçekli Mahallesi 102 ada 31 parseli kapsadığı,

□ Mer'i mevzuatta yer alan "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." İlkesi gereğince Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.05.2026 tarihli ve 2026-05/05-(05.14) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

□ Plan onama sınırı içerisinde, ayrıntı nizam-2 kat (A-2), TAKS:0.25 KAKS:0.50 yapılaşma koşullarında konut alanı, park alanı ve yol tanımlandığı,

□ Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon dağılımının (m²);

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

Konut Alanı - 10.746,97 +10.746,97

Park Alanı - 3904,06 +3904,06

Yol Alanı - 4110,37 +4110,37

Şeklinde olduğu,

□ Konut alanının 10.746,97 m² olduğu

□ İnşaat alanının: 10.746,97 m² x 0.50 (KAKS)= 5.373,48 m² olduğu,

□ Nüfusun: 5.373,48 m² /150m² (Ortalama Daire Büyüklüğü)= 122 kişi olduğu,

□ Nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapı alanının: 122 kişi x 20.25 kişi/m²= 2.470,5 m² (ihtiyaç duyulan donatı alanı) olduğu,

□ Nüfusun ihtiyacına yönelik olarak yalnızca park alanı tanımlandığı,

□ **Jeolojik Yapı:** Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin 12.03.2026 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda Önemli Alan 2.3 (ÖA-

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

Rapor No:2026/ 127

Tarihi: 09.09.2026

2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın İlçesi Çiçekli Mahallesi 102 ada 31 parseli yönelik hazırlanan ve Andırın Belediye Meclisi'nin 07.07.2026 tarihli ve 38 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 rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi Çiçekli Mahallesi 102 ada 31 parseli ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/ 178

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel ve çevresindeki alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 335896 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Kudeb ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü'nün 03.07.2026 tarihli ve 323683 sayılı yazısı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2026 tarihli ve 2026-07/5-(5.17) sayılı kararı
c) Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 03.09.2026 tarih ve 8847649 sayılı yazısı ve eki 28.08.2026 tarih ve 8823 nolu Kurul Kararı.

TALEP

Kudeb ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısına istinaden; Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel ve çevresindeki alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklik Teklifi Başkanlığımızca hazırlanmış olup, 5216 sayılı Kanunun 7(c) ve 7(o) maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 731,56 m² yüzölçümlü, Kargir Ev ve Dükân vasıflı, 835 ada 1 parsel "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi" mülkiyetindedir.
- Tapu kaydının Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri kısmında "KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 02/09/2005 Y:6737(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup -Harçtan Muaf)) Beyan 2. Gurup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)" şeklinde beyanlar bulunmaktadır.
- Plan değişiklik sınırı içerisine giren diğer parsellerin ise Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve şahıs mülkiyetine ait parseller olduğu görülmektedir. Ayrıca söz konusu alanda kamulaştırma çalışmalarının devam ettiği tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel;

- 1/5000 Ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

Plan değişikliği onama sınırı içerisine giren 835 adadaki diğer parseller ise;

- 1/5000 Ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; park alanı, meydan ve yol olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde koruma amaçlı imar planı:

- "(ğ) Koruma amaçlı imar planı: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planını," şeklinde açıklanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 27. Maddesi'nde:

- "(d) Koruma amaçlı imar planlarında ilgili mevzuatı gereği oluşturulan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu veya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının uygunluk kararları alınmadan plan onaylanamaz." denilmektedir.

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

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

Rapor No:2026/ 178

Tarihi: 10.09.2026

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

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

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

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

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 11. Maddesi’nde:

• “(4) Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.” denilmektedir.

Kudeb ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü’nün ilgi (a) yazısında:

• “İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı Mahallesi Kentsel Sit Alanında kalan, mülkiyeti Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına ait, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında "Park" alanında kalan, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescili bulunan 835 ada, 1 parsel (Ticaret+Turizm fonksiyonunda) ve çevresine ilişkin (yol ve ada düzenlemesi yapılması) plan tadilatı işlemlerine başlatılması hususunu; Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.” denilmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel ve çevresindeki alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklik Teklifi hakkında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin ilgi (b) kararı ile ön onay alınmıştır.

İlgi (b) meclis kararı ile ön onay alınan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklik Teklifi talebimiz Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’ne iletilmiş olup, Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi (c) yazısı ile olumlu karar verildiği tarafımıza iletilmiştir.

Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün ilgi (c) yazı eki 28.08.2026 tarih ve 8823 nolu Kurul Kararında:

• “Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kentsel Sit ve Koruma Amaçlı:

İmar Planı sınırları içindeki, mülkiyeti Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine ait 835 ada, 1 parselde yer alan, Kurulumuzun 26.10.2017 tarih ve 2438 sayılı kararıyla tescillenen 2. Grup taşınmaz kültür varlığı yapı ve çevresine yönelik Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine ilişkin; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 20.08.2026 tarih ve 332067 sayılı yazısı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2026 tarihli, 2026/07 sayılı toplantısında alınan 5.17 sayılı kararı, Kurulumuzun 31.03.2016 tarih ve 1662 sayılı ile 31.07.2026 tarih ve 8746

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

Rapor No:2026/178

Tarihi: 10.09.2026

sayılı kararları, Kurul Müdürlüğü uzmanlarının 21.08.2026 tarih ve 4471798 evrak kayıt numaralı raporu okundu, konunun ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

• Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kentsel Sit ve Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içindeki, 835 ada, 1 parselde yer alan, 2. grup taşınmaz kültür varlığı ve çevresine yönelik 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin; 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi doğrultusunda **uygun olduğuna (OLUMLU) karar verildi.**” denilmektedir.

Yapılan incelemelerde plan değişikliği onama sınırının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.12.2025 tarih ve 2025-12/13 nolu kararı ile onaylanan; 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine istinaden kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alan içerisinde kaldığı görülmektedir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi;

• “Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, yalnızca fiziksel olarak korunması gereken yapılar olmayıp, aynı zamanda bulundukları yerleşmenin tarihsel kimliğini, kültürel belleğini ve mimari karakterini oluşturan önemli değerlerdir. Bu yapıların uzun yıllar korunabilmesi, yalnızca tescil edilmesiyle değil, uygun fonksiyonlarla yaşatılması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanmasıyla mümkündür.

• Planlama alanında yer alan tarihi konağın mevcut imar planında Park Alanı içerisinde kalması nedeniyle yapının kullanımına ilişkin plan kararları ile fiili kullanım arasında uyumsuzluk oluşmaktadır. Mevcut plan kararı, tescilli yapının turizm ve hizmet sektörüne yönelik işlevlerle değerlendirilmesini sınırlandırmakta; bu durum ise yapının korunmasını ve restorasyon sonrasında sürdürülebilir şekilde kullanılmasını güçleştirmektedir.

• Kültür varlıklarının korunmasına ilişkin ulusal ve uluslararası koruma ilkelerinde, tarihi yapıların özgün nitelikleri korunarak uygun fonksiyonlarla yaşatılması temel koruma yaklaşımı olarak kabul edilmektedir. Bu doğrultuda plan değişikliği ile amaçlanan husus, yeni ve yoğun yapılaşma oluşturmak değil; mevcut tescilli yapının korunmasını destekleyecek plan kararlarının oluşturulmasıdır.

• Bu nedenle planlama alanının Ticaret + Turizm Alanı olarak düzenlenmesi önerilmiştir. Önerilen kullanım kararı ile tarihi konağın; butik otel, yöresel gastronomi tesisi, kültür evi, geleneksel el sanatları satış ve tanıtım birimleri, sergi alanı, kafe, restoran ve benzeri turizm odaklı fonksiyonlarla değerlendirilmesine planlama açısından imkân sağlanması hedeflenmektedir.” şeklinde açıklanmıştır.

Kudeb ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü’nün ilgi talebi doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişiklik teklifleri ile;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel; meri koruma amaçlı imar planlarında park alanı olarak tanımlı olup söz konusu parseldeki park alanı kaldırılarak yerine ticaret+turizm alanı (739,9 m²) tanımlanmıştır.

• Parselin kuzeyinde yer alan 12 metrelik taşıt yolu parsel sınırlarına göre revize edilmiştir.

• 835 ada 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 parseller üzerinden geçen taşıt yolu ve yol bağlantısı bir miktar kuzeye kaydırılmış olup,

• 835 ada 1 parselden kaldırılan park alanı yerine eş değer alan olarak plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan park alanı genişletilmiştir.

• 25.11.2025 tarih 2025/45 karar no:2.b Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı ile Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu parseller yolda kaldığı tespit edildiğinden 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8'inci maddesine göre kamulaştırıldığı görülmüş olup, encümen kararı ve eki dosyasına eklenmiştir.

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

Rapor No:2026/178

Tarihi: 10.09.2026

• Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklikleri kapsamında yol çalışması ve meydan alanında yapılan değişiklikler hakkında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 29.07.2026 tarih ve 327827 sayılı yazısı ile uygun görüş alınmıştır.

• Ulaşım Dairesi Başkanlığı 29.07.2026 tarih ve 327827 sayılı yazısı ile "Talep üzerine müdürlüğümüz teknik personelince gerekli incelemeler yapılmış olup, bahse konu alanda tarafımızca bir çalışma bulunmadığı ve 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin **tarafımızca sakınca olmadığı hususu;**" şeklinde görüş bildirmiştir.

Koruma amaçlı imar planlarında yapılan değişiklikler sonucu alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	MERİ(NİP)	ÖNERİ(NİP)	FARK
TİCARET-TURİZM ALANI	0	739,97	+739,97
PARK ALANI	3.101,82	3.103,29	+1.47
MEYDAN	586,06	377,56	-208,5

Koruma amaçlı uygulama imar planına ilişkin plan notları aşağıdaki gibidir.

• "Planlama alanında bulunan tescilli kültür varlığının korunması, yaşatılması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması amacıyla alan Ticaret + Turizm Alanı olarak düzenlenmiştir.

• Alanda yapılacak uygulamalarda tescilli yapının restorasyonu, bakım ve onarımı ile kullanımına yönelik işlemler 2863 sayılı Kanun hükümleri ve Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

• Yapılaşmaya ilişkin koşullar Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmak kaydıyla onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir."

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel ve çevresindeki alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklik Teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (c) ve 7 (o) maddeleri ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun, ilgili maddeleri ve diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Kayabaşı Mahallesi 835 ada 1 parsel ve çevresindeki alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/129

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 336163 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 07.09.2026 tarihli ve 189017 sayılı Onikişubat Bel. yazısı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 03.09.2026 tarih 2026/101 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine ve imar hakkı aktarımına konu olan Onikişubat İlçesi;

Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselin Atnas Grup İnş. Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olduğu görülmekte olup tapu kayıt örneği dosyasındadır. Ayrıca tapusunda "Turizm amaçlı dışında kullanılamayacağı, konaklama birimleri üzerine devremülk kat irtifakı kt mülkiyeti kurulamayacağı yararlanma ve kullanımına yönetime ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine dair.." beyan bulunmaktadır.

Pınarbaşı Mah. 9655 ada 88 parselin tam dökümlü tapu kayıt örneği dosyasında bulunmamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi;

Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parsel TİCK (ticaret+ konut) tanımlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,70 Yençok:8 kat TİCK (ticaret+ konut), ön bahçe mesafeleri 10.00 m. ve 5.00 m. tanımlıdır.

Pınarbaşı Mah. 9655 ada 88 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile park alanı, yol, yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı, sosyal tesis ve yapı yasaklı alan tanımlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise park alanı, E:1,90 Yençok:6 kat konut alanı, yol, E:0,60 kreş ve heyelan alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 03.09.2026 tarih 2026/101 numaralı Meclis kararında;

'... **Komisyon Görüşü:** Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde imar hakkı aktarımına ilişkin imar plan tadilatı talebi, komisyonumuzca incelenmiş olup donatı alanlarının kamu mülkiyetine kazandırılmasının sağlanması, kamu yararı içermesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olması nedenleriyle teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy çokluğu ile aynen kabul edilmiştir. Yeniden Refah Partisi meclis üyeleri reddi yönünde oy kullanmışlardır. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**3194 Sayılı İmar Kanunu,**

"**Madde 5:** İmar Hakkı Aktarımı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2026/179

Tarihi: 10.09.2026

Madde 10: Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.

Madde 13: İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;[14]

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) Tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,

c) **İmar hakkı aktarımı yapılarak,**

ç) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle, **kamu mülkiyetine geçirilir.**

İmar hakkı aktarımı yapılırken, alıcı parselin emsale esas inşaat alanı en fazla imar planı ile belirlenmiş oranlar kadar ve her halde alıcı parselin %30'unu geçmemek üzere arttırılabilir.

Verici parselin/parsellerin aktarıma esas inşaat hakları, en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkını aşmamak kaydıyla ilgili idarece belirlenir. Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.

Alıcı ve verici parselin aktarıma konu olacak imar haklarının değeri, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşutarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir. Alıcı ve verici parsellerin aktarıma konu imar haklarının değerleri arasında fark oluşması durumunda karşılıklı mahsuplaşılabilir.

Verici parselin imar hakkı aktarım işlemi bulunduğu il bazında olmak üzere idare veya kurumun yetki alanı içerisinde olması, alıcı parselin imar planı kararı ile belirlenmesi, alıcı parselin metrekare birim değerinin verici parselden daha fazla olmaması kaydıyla ve verici parselin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda muvakkat da olsa yapı yapılmasına izin verilmez. Mevcut yapılar kamulaştırılincaya kadar korunabilir. Bu alanlarda beş yıllık imar programı süresi içinde, bu madde hükümlerine göre işlem tesis edilerek parsel, kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre en fazla bir yıl uzatılabilir.

Parsel maliklerinin hisselerini idareye hibe etmeleri veya bedelsiz devretmeleri durumunda, idare devir işlemlerini bedel almaksızın gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu işlemler için parsel maliklerinden hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 179

Tarihi: 10.09.2026

alınmaz. Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz..

Ek Madde 8;

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.

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

5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” şeklinde açıklanmaktadır.

11.09.2025 tarihli ve 33014 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri

Hakkında Yönetmelik;

“Madde 38/A - (1) 5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla uygulama imar planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir. Bu koşulları sağlayan aktarım işlemlerinde;

a) 10/7/2019 tarihinden önce 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulaması sonucu kamu ortaklık payı (KOP) olarak oluşmuş alanlarda,

b) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarında,

c) Parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, imar planı değişikliği ve/veya imar planı revizyonları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan ve ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda,

ç) 3194 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre yapılan uygulamalar nedeniyle, tamamı ya da bir kısmı özel mülkiyette kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında,

d) imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kalan ve çevresindeki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle tek başına arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama kabiliyeti kalmayan parsellerde, aktarımı yapacak ilgili idare veya kurumun il bazında yetki alanı içerisinde imar hakkı aktarımı yapılabilir.

(2) Birinci fıkrada sayılan alanlarda imar hakkı aktarımı yapılabilmesi için 5 inci maddenin birinci fıkrası ile ikinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinin uygulanamaması ve imar hakkı aktarımı yapılma zorunluluğunun gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum ilgili kurum/encümen kararında belirtilir.

(3) Birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen alanlarda, kanunda yer alan maksimum düzenleme ortaklık payı kesintisi dikkate alınarak imar hakkı aktarımı yapılabilir. İmar hakkı aktarımına konu verici parselin; varsa daha önceki kesinti miktarları da dikkate alınarak, alanının %45'inin imar planındaki kamu hizmet alan kullanımına bedelsiz terk edilmesi şartıyla %45'iaşan kısım imar hakkı aktarımına konu edilebilir.

Madde 38/B- (1) İmar hakkı aktarımı uygulama imar planı veya plan hükmü ile aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır.

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2026/ 179

Tarihi: 10.09.2026

- a) Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.
- b) Planlı alanlarda alıcı parselin emsale esas inşaat alanının %30 'unu geçmemek üzere imar planı/plan hükmü ile belirlenmiş oranlar kadar artırılabilir.
- c) Alıcı parselin metrekare birim değeri verici parselin metrekare birim değerinden fazla olamaz.
- c) Verici parselin imar haklarının tamamının aktarılamaması durumunda, aktarılamayan hakka karşılık gelen değer, toplam imar hakkı değerinin % 20 'sini aşmaması kaydıyla verici parsel maliki ile imar hakkı aktarımını yapacak idare karşılıklı mahsuplaşabilir.
- d) İmar hakkı aktarımı, verici parselin üzerindeki her türlü muhdesatın ve mülkiyetin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi/terk edilmesi suretiyle gerçekleştirilir.
- (2) İmar hakkı aktarımı başvuru ve onay süreci aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır:
- a) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının muvafakatı olması halinde; verici parselin malik/malikleri veya kamu hizmetini vermekle yükümlü, idarenin başvurusu üzerine, imar planını uygulamakla yükümlü idare/kurum, imar planında ayrılan arazi kullanımına göre kamu hizmetini vermekle yükümlü kurumun uygun görüşünü alarak imar hakkı aktarımını yapabilir. İmar planı kararlarından, kamu hizmetini vermekle yükümlü idarenin belirlenememesi halinde, tüm kamu kurumlarına görüş sorulur. Kamu hizmetini vermekle yükümlü kamu kurumları, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde imar hakkı aktarımına ilişkin olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.
- b) 38/C maddesi esaslarına göre değer tespiti yapılır.
- c) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının, yapılan değer tespitlerine ve yapılacak imar hakkı aktarımına muvafakat ettiklerine dair uzlaşma tutanağı düzenlenir.
- c) Uygulama imar planına göre oluşmuş alıcı parselin, belediye ya da kamu mülkiyetinde olması ve malik kurumun muvafakatının olması halinde; aynı il sınırları ve uygulamayı yapacak idarenin yetki sınırları içerisinde kalmak kaydıyla, verici parsel ile alıcı parseller aynı parselasyon planına konu edilebilir.
- Yedinci bölümdeki değerlendirme esaslarına uygun olarak verici ve alıcı parselin değerleri tespit edilir. Verici parselin imar haklarıyla beraber tespit edilen değerine karşılık gelen alan, alıcı parselde parselasyon planı marifetiyle tahsis edilir.
- d) Alıcı ve verici parsellerin bilgilerini, değerlerini ve yüz ölçümlerini de ihtiva eden encümen kararı/il idare kurulu kararı/kurum onayı alınır.
- e) İmar hakkı aktarımı işlemine ait bilgi ve belgelerin, aktarımı onaylayan idarenin/kurumun ilgili birimlerince arşivlenmesi zorunludur.
- (3) İmar hakkı aktarımı sonucunda verici parselin bulunduğu alanda; park, yol ve meydan gibi tescile tabi olmayan umumi hizmet alanları tapudan terkin edilir, tescile tabi diğer umumi ve kamu hizmet alanları ise 17 nci maddenin dördüncü ve beşinci fıkraları hükümlerine göre tescil edilir. İmar hakkı aktarımı ile kamuya kazandırılan bu alanların tapu kütüğüne,, 'kamu hizmeti dışında kullanılamayacağına ve özel mülkiyete konu edilemeyeceğine' dair şerh düşülür.
- (4) Verici parselin kamuya bedelsiz terk edilmesi ile birlikte alıcı parselde yeni mülkiyet düzenlemesi aktarım işlemi yapan idare tarafından aşağıdaki esaslardan birine göre tesis edilir:
- a) Alıcı parselin muvafakatı ile; aktarım işlemi sonrası ruhsat düzenlenme aşamasında, verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı, kat irtifakı esasına göre düzenlenebilir.
- b) Verici parsel ve alıcı parselin aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel üzerinde oluşan toplam imar hakkına oranı kadar hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenebilir. Tescil talep belgesine göre

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

Rapor No:2026/ 179

Tarihi: 10.09.2026

alıcı ve verici parsel maliklerinin katılımı ile resmî senet düzenlenerek mülkiyet devri yapılır. Tapu sicilinde işlemin edinme sebebi imar hakkı aktarımı olarak gösterilir.

Madde 38/C- (1) Değer tespitinde aşağıda belirtilen usul ve esaslara uyulur:

a) İmar hakkı aktarımı öncesinde alıcı ve verici parselin değer tespiti yapılır.

b) Verici parselin değer tespitinde, parselin verilemeyen imar hakkının değeri gözetilir

1) Verici parselin en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkında kullanılan emsal değerinden fazla olmaması esastır.

2) Birden fazla komşuluk durumunda ise verici parselin komşuluğundaki imar parsellerinin imar planı ve plan hükümlerinde belirtilen emsale esas inşaat haklarının karşılığı olan emsal değerinin ortalaması gözetilir.

c) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluştan bir tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir.

ç) 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı değerleme firmalarının hazırlamış olduğu değerleme raporlarının bedelleri imar hakkı aktarımını talep eden tarafından ödenir." denilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği, Madde 7;

"(8) 3194 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi kapsamında; özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmeti alanlarında yer alan taşınmazların, imar hakkı aktarımı yöntemiyle kamu eline geçişinin sağlanması amacıyla yapılan uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz." denilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, 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 metre kare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapıyoğunluğunu, 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) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." denilmektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, Ek Madde 1;

"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ve plan açıklama raporu üzerinde yapılan incelemede neticesinde;

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 88 parsel (verici parsel) ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parsel (alıcı parsel) arasında imar hakkı aktarımı yapıldığı, verici parsel olan Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 88 parselin yaklaşık olarak 9.886 m2 park alanında, 344 m2 kreş ve 952 m2 konut alanında kaldığı görülmektedir.

İlçe İmar Komisyon Raporu'nda belirtilen ve plan açıklama raporunda bulunan 09.07.2026 tarih 2026/572 sayılı Onikişubat Belediyesi Encümen Kararında;

Ham parsel niteliğinde olan verici parselin 1.151,43 m2 hissedarı Atnas Grup İnş. Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti'nin talebi üzerine hissesinin DOP kesintisi (%45=494,47 m2) sonrası kalacak olan

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

Rapor No:2026/179

Tarihi: 10.09.2026

imar hakkı aktarımına konu alanın 604,35 m2 olduğu, alıcı parsel 785,66 m2 emsale esas inşaat hakkı aktarımı yapılmasına karar verildiği ifade edilmektedir.

Dosyasında, plan açıklama raporunda, İlçe Encümen Kararında ve İlçe Meclis Kararında SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporu ve imar hakkı aktarım hesap detayları bulunmamakta olup Encümen kararında belirtilen alanlar ile plan paftasında belirlenen emsale nerden ulaşıldığı anlaşılamamaktadır.

Encümen kararına konu olan 1.151,43 m2 verici parselin % 45 DOP kesintisi hesabı yapıldığında;

DOP miktarı: $1.151,43 \times 0,45 = 518,14 \text{ m}^2$

DOP kesintisi sonrası kalan alan ise $1.151,43 - 518,14 = 633,29 \text{ m}^2$ 'dir.

Encümen kararında ifade edilen DOP ve kesinti sonrası kalan alanlar ise farklı olup, hangi hesap yöntemi ile bulunduğu dair bir açıklama, veri bulunmamaktadır.

Yine encümen kararında alıcı parsel 785,66 m2 emsale esas inşaat alanı aktarımı yapılmasına karar verildiği belirtilmiş, ancak bu alan büyüklüğünün dayanağının ne olduğu, hangi hesap yöntemi ile bu alan büyüklüğüne ulaşıldığı bilgisi bulunmamaktadır.

Plan değişikliği paftası incelendiğinde ise alıcı parsel olan Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde tanımlı olan 1,7 emsalin imar hakkı aktarımı ile 2,21 emsale çıkarıldığı, bunun yanı sıra kat adedi ve bahçe mesafelerinin korunduğu, plan notlarına ise "4941 ada 8 parsel otel yapılabilir. Düğün salonu yapılamaz." Maddesinin eklendiği görülmektedir.

Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselin inşaat alanı hesabı yapıldığında;

Meri uygulama imar planı durumu;

$1.549,10 \times 1,7 = 2.633,47 \text{ m}^2$

Teklif uygulama imar planı durumu;

$1.549,10 \times 2,21 = 3.423,51 \text{ m}^2$

Artan inşaat alanı = $3.423,51 - 2.633,47 = 790,04 \text{ m}^2$ dir

Encümen kararında 785,66 m2 emsale esas inşaat alanı aktarımına karar verilmiş olup, kararda belirtilen alandan fazla artış yapıldığı görülmektedir.

Onikişubat İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında TİCK alanlarında yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir;

"Ticaret-Konut alanları (TİCK)

Bu alanlarda tek başına konut olarak kullanılmamak kaydı ile konut ve ticaretin birlikte yer aldığı veya tek başına ticaretin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz. Bu alanlarda turizm kullanımı (otel, motel, pansiyon vb.) yer alamaz. Ancak, söz konusu kullanımın uygulama imar planında yapılacak plan değişikliği ile parsel 785,66 m2 emsale esas inşaat alanı aktarımına karar verilmiş olup, kararda belirtilen alandan fazla artış yapıldığı görülmektedir.

Yukarıda Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselin inşaat alanı hesabında, plan değişikliği ile 790,04 m2 inşaat alanı arttığı tespit edilmişti. TİCK alanlarında %85 konut yapılabilen alan olup;

Konut alanında $790,04 \text{ m}^2 \times 0,85 = 671,53 \text{ m}^2$ artış gerçekleşmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'ya istinaden artan nüfus için ilave teknik ve sosyal altyapı alanı tanımlanması gerekmektedir ve plan değişikliğinde herhangi bir teknik ve sosyal altyapı alanı ayrılmamıştır.

Bunların yanı sıra uygulama imar planı değişikliği dosyasında yapılan inceleme neticesindeki genel tespitler ise aşağıdaki gibidir;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 129

Tarihi: 10.09.2026

- Emsal değerlerinde yapılan artışlarla ilgili olarak; plan açıklama raporundaki Encümen Kararında bahsedilen "İmar Hakkı Aktarımı Uzlaşma Tutanağının" dosyasında yer almamaktadır.

- İmar hakkı aktarımına ilişkin "Tahmini Kıymet Takdiri Komisyon Raporunun" dosyasında yer almamaktadır.

- Söz konusu taşınmazlara ilişkin Gayrimenkul Değerleme Raporlarının dosyasında yer almamaktadır.

- Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 88 parselin 1.151,43 m²'lik kısmının Atnas Grup İnş. Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olduğu ifade edildiği ancak ifraz ve rızai taksim işlemi yapılmadığından Atnas Grup İnş. Müh. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait kısımların neresi olduğunun net olmadığı anlaşılmaktadır.

Teklif uygulama imar planı değişikliği açıklama raporunda;

" 4. JEOLÖJİK YAPI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yaptırılan imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporuna göre planlama alanı ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

5. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu olan çalışma, imar hakkı aktarımıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5 inci addesinde tanımlanan İmar Hakkı Aktarımı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlarda, parselin tamamının veya bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması nedeniyle özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının kullanılamaması durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının imar planı kararı ile başka parsel ya da parsellere taşınması işlemidir. Aynı Kanunun 13 üncü maddesinde, imar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların kamu mülkiyetine geçirilmesine ilişkin usul ve esaslar ile imar hakkı aktarımına ilişkin hükümler düzenlenmiş olup; alıcı parselin emsale esas inşaat alanının, imar planı ile belirlenmiş oranlar dâhilinde ve her hâlükârda alıcı parselin %30'unu geçmemek üzere artırılabilceği hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda anılan hükümler ve 11.09.2025 tarihli ve 33014 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri doğrultusunda, mülkiyet sahibi tarafından imar hakkı aktarımı talep edilmektedir. Mülkiyeti aynı firmaya ait olan (hisseli) ve imar planında park, yol, teknik altyapı ve konut alanı tanımlı Pınarbaşı Mahallesi 9655 ada 88 nolu verici parselden gelen imar hakkının Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 nolu alıcı parsele aktarılması işlemi talebi bulunmaktadır.

Talep, Onikişubat Belediye Başkanlığı Encümeni tarafından değerlendirilmiş ve 4941 ada 8 nolu parsele 785,66 m² emsale esas inşaat hakkı aktarımı yapılmasına karar verilmiştir. Bu karara istinaden 4941 ada 8 nolu parselde imar hakkı aktarımına ilişkin plan değişikliği yapılacaktır. Alınan encümen kararı örneği aşağıdadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep, gerekçe ve Onikişubat Belediyesi Encümeninde alınan karara göre; 4941 ada 8 nolu parselde yapılan hesaplamalara ve aktarılan emsal alan değerine göre 2,21 emsal değeri belirlenerek imar planında tanımlanmıştır. Ayrıca hem imar planı üzerine hem de plan notlarına bu alanda otel yapılabilir ibaresi eklenmiştir.

Hesaplama:

Parsel Alanı 1549,10 m²

Mevcut İnşaat Alanı 1549,10 x 1,70 = 2633,47 m²

İmar Hakkı Aktarımı İle Gelen İnşaat Alanı 785,66 m²

Toplam İnşaat Alanı Miktarı 2633,47 + 785,66 = 3419,13 m²

Yeni Emsal Değeri 3419,13 / 1549,10 = 2,207

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2026/ 179

Tarihi: 10.09.2026

Planlama alanında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı olumsuzluğu bulunmamaktadır.

8.YASAL ÇERÇEVE

Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır." Denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile plan notlarında da ilaveler gerçekleşmiş olup, plan açıklama raporunda bu konuya ilişkin herhangi bir bilgi, açıklama ve değerlendirme bulunmamaktadır.

Mekansal 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.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." Denilmektedir.

İlgi yazı eki Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselle ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 8 parselde 1/1.000 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/180

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Çağlayancerit İlçesi Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12, 14, 15, 66, 68, 69, 71, 78, 80, 81, 82, 84, 100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 335663 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Çağlayancerit Belediye Başkanlığı'nın 28/08/2026 tarih 19853 sayılı yazısı ve 21/07/2026 tarih 2026/27 nolu Çağlayancerit Belediyesi Meclis Kararı.
b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 25/12/2025 tarih ve 2025-12/12.12.42 sayılı kararı ve eki Komisyon Raporu.

TALEP

Çağlayancerit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12, 14, 15, 66, 68, 69, 71, 78, 80, 81, 82, 84, 100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli UİP teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İmar Planına konu Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12 ve 102 nolu parsellerin mülkiyeti Pakmem Elektrik Üretim San ve Tic. A.Ş.' ye ait olduğu, diğer parsellerin ise hazine mülkiyetine ait olduğu dosyasında yer alan belgelerden anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12, 14, 15, 66, 68, 69, 71, 78, 80, 81, 82, 84 parseller;

25/12/2025 tarih ve 2025-12/12.(12.42) sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Enerji Üretim Alanı, 7 metrelik yaya yolu (3.derece yol) ve su yüzeyi olarak tanımlı olup; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

- Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 100 parsel;

25/12/2025 tarih ve 2025-12/12.(12.42) sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 7 metrelik yaya yolu (3.derece yol) ve su yüzeyi olarak tanımlanmış olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

- Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 102 parsel;

16/05/2024 tarih ve 2024-05-08-(8.23) sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Enerji Üretim Alanı ve su yüzeyi olarak tanımlanmış olup, 19/12/2024 tarih ve 2024-12-09-(9.13) sayılı meclis kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında; E:0,80 Taks:0,80 Yençok:6.50 m yapılaşma şartlarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (YED) ve kısmen kanal olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Çağlayancerit Belediyesi Meclisinin 21/07/2026 tarih 2026/27 nolu kararında;

"Bahse konu Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12, 14, 15, 66, 68, 69, 71, 78, 80, 81, 82, 84, 100 ve 102 nolu parsellere isabet eden iki onanma sınırında toplam 18.80 ha alanda enerji üretim alanları (GES), su yüzeyi ve ulaşım bağlantılarını 1/1000 ölçekli ilave revizyon uygulama imar planının onaylanması için 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar planının onanması imar komisyonundan geldiği gibi kabul edilmesine mecliste oy çokluğu ile karar verilmiştir." denilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Rapor No:2026/180

Tarihi: 10.09.2026

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi incelendiğinde; ilgi (b) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda uygulama imar planının hazırlandığı, yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesis alanı (GES) olarak tanımlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal=0.80, Taks= 0.80, Yençok= 6.50 olarak belirlendiği, erişim için 7 metre genişliğindeki yollar ile ulaşım bağlantısının sağlandığı görülmüştür.

Oruçpınar Mahallesi 163 ada 102 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında; E:0,80 Taks:0,80 Yençok:6.50 m yapılaşma şartlarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (YED) olarak anımlı iken plan teklifi ile aynı yapılaşma koşullarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) olarak tanımlandığı, 102 parsel ile 84 parsel arasında bulunan kadastral boşluğun bu alana ilave edildiği, 84 parsel ile birleşmesi sebebiyle 102 parselin batı cephesinde bulunan 10 metrelik çekme mesafesinin kaldırılarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

163 ada 66 nolu parselin batı kısmında planlanan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun çıkmaz sokak oluşturacak şekilde tanımlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 5. fıkrasının (ç) bendinde;

“İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.” denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğünün 05/03/2025 tarih ve 270343984 sayılı yazı eki raporunda;

“Yukarıda belirtilen tesisin kurulması toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak Sağlık Bakanlığının 17/02/2011 tarihli ve 6359 sayılı Çevre ve Toplum Sağlığını Olumsuz Etkileyebilecek Gayrisihhi Müesseselerin Etrafında Bırakılacak Sağlık Koruma Bandı Mesafesinin Belirlenmesi Hakkında Yönergesi kapsamında kirletici unsurları dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içinde kalacak şekilde 40 metre (+%25)sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması gerektiği, ancak kurulacak tesisin çevreye vereceği zararlar dikkate alındığında, GES kurulacak parsellerin etrafında kendi mülkiyet/alan sınırlarından dıştan içe doğru her yönden 10 metre sağlık koruma bandı bırakılmasının yeterli olacağı” şeklinde görüş bildirilmiştir. Ancak teklif plan paftasında sağlık koruma bandının plana işlenmediği tespit edilmiştir. Ancak İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik incelendiğinde güneş enerjisi santrallerinin birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler arasında bulunmadığı görülmüştür.

Teklif plan paftasında;

1. Plan Notlarında Hüküm Bulunmayan Hallerde 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Kahramanmaraş ili 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine uyulması zorunludur.

2. 27.04.2022 Tarih Ve 6647 Sayılı Kararla Onaylanan ÇED Raporunda Belirtilen Tüm Hususlara Uyulması Zorunludur.

3. GES Tesisinin İnşaatı Ve İşletilmesi Sırasında Mevcut Yollara, Sanat Yapılarına, Alt Yapı Tesislerine Zarar Verilmeyecek Tedbirlerin Alınması ve Korunması zorunludur.

4. “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

5. “2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

6. “Çevre Kanununca Alınması Gereken İzin Ve Lisanslar Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

7. “4857 Sayılı İş Kanunu Ve İlgili Yönetmeliklerde” Belirtilen Hükümlere Uyulması Zorunludur.

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

Rapor No:2026/ 180

Tarihi: 10.09.2026

8. "5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri" Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

9. " 6831 Sayılı Orman Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri" Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

10. Tesislerin İnşası Ve İşletilmesi Sırasında Herhangi Bir Taşınır/Taşınmaz Kültür Varlığına Rastlanılması Durumunda 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu Uyarınca İşlem Yapılması Zorunludur.

11. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine Uyulacaktır.

12. Tesis alanında Yapılaşma Şartları $E=0.80$ Taks= 0.80 Yençok= $6.50m$ dir.

13. Plan Sınırları İçerisinde Santrale Hizmet Vermek Üzere; Gerekli Teknik Altyapı Tesisleri (Trafo, Teknolojinin Gerektirdiği Diğer Yapı Ve Tesisler), Güneş Panelleri İle Bekçi Kulübesi, Gözetleme Kulesi, Yönetim Merkezi, Sosyal Tesis, Depolama Yapıları, Barınma İhtiyacını Karşılama Yönelik Yapı Ve Tesisler Yapılabilir.

14. İmar Uygulaması Yapılırken Kadastro Paftası İle İmar Planı Çakıştırıldığında, 3 Metreye Kadar Farklılık Gösteren Tersimat Hatalarında Mülkiyet Esas Alınır.

15. Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Müdürlüğü Tarafından 06.03.2024 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu (163 Ada 102 Parsel) İle 10.09.2025 Tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne Onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporunda Belirtilen Tüm Tedbirlere Uyulması Zorunludur. Söz konusu Raporlar Zemin Etüt Raporu Yerine Kullanılamaz. İnşaat Ruhsatı Sırasında Zemin Etüt Raporu Hazırlanması Zorunludur.

16. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Talebi Doğrultusunda Hazırlanan ve 21.01.2026 Tarih 6778566 Sayılı Yazısı İle Uygun Olduğu Belirtilen "Kahramanmaraş İli, Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi Güneş Enerji Santrali Projesi (GES) Alanı İçerisinde Kalan Kuru Derelere Ait Hidrolojik ve Hidrolik Etüt Raporu"nda Belirtilen Tedbirlere Uyulması Zorunludur.

17. İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Alınan Görüşlerde Belirtilen Tüm Şartlara Uyulacaktır.

18. Plan, Plan Notları Ve Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür." şeklinde plan notları bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin

Tanımlar MADDE 4-

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin

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

Rapor No:2026/180

Tarihi: 10.09.2026

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri**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." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b ve 14. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çağlayancerit İlçesi Oruçpınar Mahallesi 163 ada 12, 14, 15, 66, 68, 69, 71, 78, 80, 81, 82, 84, 100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/182

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi 7907 ada, 9 sayılı parselle ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 336079 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 07.09.2026 tarih ve 189018 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7907 ada 9 sayılı parselle ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 03.09.2026 tarih ve 2026/100 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, 2583.45 m² büyüklüğündeki, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi 7907 ada 9 sayılı parselin Aslantürkler Otomotiv Petrol Lastik Tütün Mamulleri İnşaat Pazarlama Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 7907 ada, 9 sayılı parsel;

□ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2026 tarih ve 2026-03/8-(8.12) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak tanımlanmıştır.

□ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, E(EMSAL):1.30, Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında konut alanı, kısmen de, yol olarak tanımlıdır.

□ Ancak söz konusu parselin de içinde bulunduğu alanda, Onikişubat ilçesi Revizyon İmar planı hazırlanmıştır. 15.12.2025 tarih 2025/12-12-(12.40) sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı; 16.07.2026 tarih 2026/07-05-(5.18) sayılı meclis kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilen onaylanmıştır. Fatih Mahallesi, 7907 ada 9 parsel söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planında, E(EMSAL):1.30, Yençok:8 kat yapılaşma koşullarında TİCK olarak tanımlıdır. 07.09.2026 tarihinde ilçesinde askıdan inmiş ancak itirazların değerlendirmesi devam ettiğinden plan kesinleşmemiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 03.09.2026 tarih ve 2026/100 sayılı kararı;

□ "Komisyon İncelemesi:Fatih Mahallesi 7907 ada 9 parselde imar planı tadilatı talebi, 02.06.2026 tarihli Belediye Meclis Toplantısında 2026/021 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

□ Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda 7907 ada 9 parselde yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi, komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görüşmüştür.

□ KARAR: Fatih Mahallesi 7907 ada 9 parselde imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyon raporu doğrultusunda oy çokluğu ile aynen kabul edilmiştir. Yeniden Refah Partisi meclis üyeleri reddi yönünde oy kullanmıştır."şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

□ "(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları,

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

Rapor No:2026/182

Tarihi: 10.09.2026

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.

Söz konusu uygulama imar planı değişik teklifine ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü’nün, 02.08.2024 tarih ve E.21301133- 175.09 /1590745 sayılı yazısı ve ekleri ile;

☐ “.....2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak hazırlanan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin”(4. kısım) şartlarını yerine getirdiği tespit edildiğinden, ilgi yazınız ekinde gönderilen vaziyet planına uyulması şartıyla Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesinde Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

☐ İş bu Kuruluşumuz görüşü 2918 sayılı yasa ve bu yasaya istinaden çıkarılan yönetmelik gereği; kurulacak tesisin karayoluna bağlantısının “Yol ve Trafik Güvenliği” yönünden uygunluğu için verilmiş olup, ilgiliye Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesi halinde bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda....” şeklinde görüş verilmiştir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu;**Belediye sınırları dışında karayolu kenarındaki yapı ve tesisler:**

☐ "Madde 17 – Karayollarında her iki taraftan sınır çizgisine elli metre mesafe içinde bağlantıyı sağlayacak geçiş yolları yönünden; akaryakıt, servis, dolum ve muayene istasyonları, umuma açık park yeri ve garaj, terminal, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yeri, eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, inşaat malzemesi ocak ve harmanları, maden ve petrol tesisleri, araç bakım, onarım ve satım işyerleri ve benzeri trafik güvenliğini etkileyecek yapı ve tesisler için, o karayolunun yapım ve bakımı ile sorumlu kuruluştan izin alınması zorunludur. Verilen izinler, ilgili valiliğe bildirilir.

İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmez ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşca ortadan kaldırılır. (Değişik:

21/5/1997-4262/4 md.) Bu madde hükümlerine uymayanlar 72 000 000 lira para cezası ile cezalandırılırlar.

Belediye sınırları içinde bulunan karayolu kenarındaki yapı ve tesisler:

☐ Madde 18 – (Değişik: 18/1/1985 - KHK 245/6 md.; Aynen kabul: 28/3/1985 - 3176/6 md.) Belediye sınırları içindeki karayolları kenarında yapılacak veya açılacak 17 nci maddede sayılan yapı ve tesisler için;

☐ a) Belediyelerden izin alınması,

☐ b) (Değişik: 17/10/1996-4199/8 md.) Belediyelerce bu iznin verilmesinde, trafik güvenliği bakımından bu tesisler hakkındaki Yönetmelikte belirlenen şartların yerine getirilmesini sağlamaları ve ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğünün yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olanların bu yollara bağlantıları için bu Genel Müdürlüğün ilgili bölge müdürlüğünden uygun görüş almaları, Zorunludur. İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmez ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşlarca ortadan kaldırılır. Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte, Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler, Dördüncü Bölüm içerisinde,

Kaynak Mesafesi Madde 37- (Değişik:RG-6/1/1998-23222)

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

Rapor No:2026/ 181

Tarihi: 10.09.2026

☐ Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında en az 100 metre, diğer devlet ve il yollarında en az 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımında en az 50 metredir. Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler için, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğinin; Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler için cephe genişliği; Madde 40- a) "Devlet ve il yolları kenarındaki akaryakıt istasyonları ile yolcu terminalleri için en az 40 metredir."denilmektedir.

Akaryakıt İstasyonlarının asgari ölçüleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Arsalara İlişkin Hükümler (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Parsel Büyüklükleri (Madde-6) Maddesinin "Parsel Genişlikleri (2)" ve "Parsel Derinlikleri (3)" bentlerinde sırasıyla;

☐ "2(ç): Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

☐ 3(d): Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz." Şeklinde tanımlanmaktadır.

Akaryakıt Servis İstasyonları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılara İlişkin Hükümler (Beşinci Bölüm) Bölümü'nün, Akaryakıt servis istasyonları (Madde-35) kısmında;

☐ "MADDE 35 1. İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

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

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

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

5. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır." Şeklinde tanımlanmaktadır.

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)' nun ilgili kurul kararında; Karar No: 6664 Karar

Tarihi:

15/12/2016; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 15/12/2016 tarihli toplantısında, Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarına ilişkin aşağıdaki Karar alınmıştır.

Madde 1-Bu Kurul Kararının uygulanmasında; Akaryakıt istasyonu: Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, bir veya farklı alt başlık tan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik ve ihtiyarî olarak bakım ile kullanıcıların tüplü LPG hariç diğer asgarî ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan yerleri, Yapı: Akaryakıt ve LPG ihtiyacının giderildiği yer altı ve yer üstü tesislerini, ifade eder.

Madde 2- Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarında;

☐ İstasyonun üzerinde bulunduğu yol ismi veya yol kodu değil, yön esas dikkate alınır,

☐ Şehirlerarası yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında on kilometrelik mesafe aranır,

☐ Şehir içi yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında bir kilometrelik mesafe aranır,

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

Rapor No:2026/ 82

Tarihi: 10.09.2026

☐ Şehir içi yollar ile şehirlerarası yolların kesiştiği kesimlerde yer alan istasyonlar arasında en az bir kilometrelik mesafe bulunur,

☐ Şehir içi yollar ile şehirlerarası yollar yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak birbirlerinden ayrı olarak değerlendirilir.

Madde 3- Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe dikkate alınır.

Madde 4- İstasyonlar arası asgari mesafeye ilişkin işlem ve uygulamalarda akaryakıt istasyonları kendi aralarında ve LPG istasyonları da kendi aralarında değerlendirmeye tabi tutulur.

Madde 5- 17/11/2005 tarihli ve 579/113 sayılı Kurul Kararı ile 05/01/2006 tarihli ve 630/68 sayılı Kurul Kararı yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 6- Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer. Madde 7- Bu Kararı Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu Başkanı yürütür." Denilmektedir.

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

☐ Onikişubat İlçesi Fatih Mahallesi 7907 ada 9 sayılı parseli kapsadığı,

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2026 tarih ve 2026-03/8-(8.12) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı, tespit edilmiştir.

☐ 03.09.2026 tarih ve 2026/100 sayılı İlçe meclis kararının teknik inceleme raporunda "*Fatih Mahallesi 7907 ada 9 parselin E:0,60 Yençok:2 kat yapılaşma şartlarında Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir*" denilmekte ve bu rapora istinaden "*Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda 7907 ada 9 parselde yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi, komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda Komisyonumuzca uygun görüşmüştür.*" şeklinde Komisyon raporu hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ancak teklif plan paftasında söz konusu parselin yapılaşma koşullarını **E:1.30 Yençok:2 kat** şeklinde hazırlandığı görülmüştür. Bu nedenle plan paftası ile ilçe meclis kararı arasında uyumsuzluk tespit edilmiştir.

☐ 7907 ada 9 sayılı parselin mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.30, Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında konut alanı (Revizyon imar planında E(EMSAL):1.30, Yençok:8 kat TİCK tanımlı) olan kısımlarının E(EMSAL):0.60 Yençok:2 kat yapılaşma koşullarında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı (yaklaşık:2252.58 m²) olarak tanımlandığı,

☐ Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nın yapı yaklaşma mesafelerinin güney cephesinden (40m taşıt yolundan) 25m diğer cephelerden 5m olarak tanımlandığı,

☐ 7907 ada 9 sayılı parsel ile ilişkin 20.03.2024 tarihli Aplikasyon Krokisinin dosyasında yer aldığı,

☐ Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, Ö.A- 2.1(Önlemler Alanlar-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri

MADDE6

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 7907 ada 9 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 03.09.2026 tarih ve 2026/100 sayılı kararı ile uygun

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

Rapor No:2026/182

Tarihi: 10.09.2026

görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi 7907 ada, 9 sayılı parsel ile ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/183

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Onikişubat İlçe Merkezi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına İtirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 336077 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.09.2026 tarihli ve 189273 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı itirazlarına ilişkin alınmış olan 08.09.2026 tarih 2026/109 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 08.09.2026 tarih 2026/109 numaralı Meclis kararında;

'... **Komisyon Görüşü:** Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Merkezi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı itirazları üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde Komisyonumuza iletilen toplam 41 adet itiraz dilekçesi incelenmiş olup, itirazlara ilişkin Komisyon kararımız ekteki tabloda yer almaktadır. İtirazlara ilişkin değişiklikler plan müellifince plan paftasına işlenmiştir. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Merkezi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı itirazları hakkında hazırlanan İmar Komisyon Raporu doğrultusunda oy çokluğu ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

08.09.2026 tarih 2026/109 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı, İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu ve eki tablo incelenmiş olup, kabul edilmiş olan itirazlara ilişkin değerlendirmelerimiz aşağıdaki gibidir;

14.04.2026 HASAY Pınarbaşı 7879 Ada
/ 2039 MÜTEAHHİTLİK Mahallesi 18 Parsel

2022 yılında tadilat ile park alanı kaldırılmış olup, Askıya çıkarılan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası üzerinde park alanı tanımlıdır. Park Alanı kaldırılmasına ilişkin itiraz.

Park Alanının kaldırılmasına ilişkin uygulama imar plan değişikliğinin 01.07.2022 tarihli ve 2022/117 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile 16.09.2022 tarihli ve 2022/09-11-15 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylandığı ancak 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında sehven unutulduğu ifade edilerek itiraz kabul edilmiştir.

17.08.2026 AKSAY İNŞAAT Pınarbaşı Pınarbaşı Emsal kaybı oluşması nedeniyle,

/ 2057 (Ali Büyükköse) ve Üngüt 8736 Ada 2

Parsel, Üngüt 6040/4 ve 4528/7

revizyon imar planının yola terk ile ilgili maddesinin kaldırılmasına itiraz ve emsallerin korunması maddesinin devamı talebi.

19.08.2026 / 2090 Hamit TEKBIYIK Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen, vatandaşların bedelsiz terk ettikleri alanın %50'si kadar ilave inşaat alanı hakkı tanıyan '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun tekrar dâhil edilmesi

19.08.2026 / 2091 Ahmet TANIDIR Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

27.08.2026/ 32655

ÖZGÜLHAN MADENCİLİK YAPI TAAH. TUR. SAN. TİC. VE LTD. ŞTİ.

Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

03.09.2026/ 33628



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2026/ 183

Tarihi: 10.09.2026

KOÇKALE İNŞAAT EMLAK HAY. TUR. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.

Fatih Mahallesi 7907 ada 11 parsel

Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

03.09.2026/ 33627

KOÇKALE İNŞAAT EMLAK HAY. TUR. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.

Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

03.09.2026/ 33754 Halil KUŞAT

Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

03.09.2026/ 33627 Orhan KUŞAT

Genel - Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

04.09.2026/ 339926

Mustafa ŞEKELLİ ve Müş. Üngüt Mahallesi

556, 557, 558, 559, 566, 567, 568, 569, 570 ve 574 parseller

Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi.

07.09.2026/ 34064 Ferdi KOCABAŞ Üngüt Mahallesi

557, 558, 559, 569 ve 570 parseller T şartının kaldırılması ve Askıdaki planda iptal edildiği görülen '3.3.7. Kamuya Terkler' başlıklı plan notunun mağduriyetleri önlemek amacıyla tekrar dâhil edilmesi talebi. (T şartı itirazının reddine, plan notu talebinin kabulüne karar verilmiştir.

İtirazların kamu yararı göz önünde bulundurularak kabul edildiği ve;

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

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

a) Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk edilen alanın yüzölçümünün %50'si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanır.

b) Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerde anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

c) Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır." Plan notunun eklendiği görülmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2. Bölüm, Madde5- "(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır." Denilmektedir. İlgili yönetmelik maddesinde emsalin ve taks hesabının terkler yapıldıktan sonra elde edilen net imar parseli üzerinden hesaplanması gerektiği açıkça ifade edilmiş olup söz konusu madde ilgili yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasında yer almaktadır.

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

Rapor No:2026/183

Tarihi: 10.09.2026

Dolayısı ile plan notu ile yönetmeliğe aykırı hüküm getirilmiş olup, yönetmeliğe uygunluğunun sağlanması gerekmektedir.

21.08.2026/2026082116524326750

İl Emniyet Müdürlüğü Karamanlı Mahallesi 3866 ada 5 parsel

Foksiyon tanımının "Resmi Kurum Alanı (İl Emniyet Müdürlüğü)" olarak düzenlenmesi talebi.

İtiraza konu parselin 05.08.2025 tarihli ve 2025/117 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile İl Emniyet Müdürlüğüne tahsisinin yapıldığı gerekçesi ile itirazın kabul edildiği görülmektedir.

Nazım imar planı ana kararlarını etkilemediği için söz konusu itirazın kabulünde sakınca bulunmamaktadır.

04.09.2026/3 3908

HATEM AKARYAKIT LPG GIDA KONFEKSİYON İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Üngüt Mahallesi 4950 ada 19 ve 20 parseller Taşınmazların kuzeyinde bulunan 7 metrelik yol ve dere güzergahının eski haline getirilmesi.

07.09.2026/3 4115

Hatem Akaryakit Mustafa TERLİK Ali TERLİK Üngüt Mahallesi 4950 ada 19 ve 20 Taşınmazların kuzeyinde bulunan

İhsan SAYICI parseller 7 metrelik yol ve dere güzergahının eski haline getirilmesi.

1/5000'lik şematik nazım imar plandan ölçek alınarak hatalı aktarılan ve 4950 ada 19 ve 20 parsellerdeki ruhsatlı binaları yıkım/tecavüz tehdidi altında bırakan dere ve yaya yolu güzergahı değişikliğinin fiili zemindeki duruma ve eski meri 1/1000 ölçekli plana uygun olarak düzeltilmesi ve itirazın kabulüne karar verildiği görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Tanımlar, Madde 4;

"ı) Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, ... 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan planı,

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

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, ...planı ifade eder.

Genel Planlama Esasları, Madde7;

ğ) Planlarda doğa kaynaklı deprem, sel/taşkın, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri), tsunami, yangın gibi afetler ile insan ve teknoloji kaynaklı endüstriyel/kimyasal kazalar, kitlesel göç ve benzeri tehlikelere yönelik olarak; ilgili kurum ve kuruluşlarca üretilen bilgi, belge, analiz, etüt ve haritalar, jeolojik ve hidrolojik yapıya ilişkin bilgiler, doğa kaynaklı veriler, varsa iklim değişikliğinin olumsuz etkilerine ilişkin etkilenebilirlik ve risk analizleri, meteorolojik verilerin ve bulguların analizleri ve il afet risk azaltma planlarında öngörülen öneri ve önlemler esas alınır." Denilmektedir.

Yönetmelik maddesinde açıkça ifade edildiği üzere yalnızca Mekansal Strateji Planları şematik plan niteliğinde olup nazım imar planları ise uygulama imar planlarına esas olacak hassasiyette hazırlanan imar planlarıdır. Dolayısı ile nazım imar planından ölçek alınarak hatalı aktarılan ifadesi nazım ve uygulama imar planları tanımlarına ters düşmektedir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2026/ **183**

Tarihi: 10.09.2026

Dere güzergahına ilişkin olarak ise; nazım imar planında tanımlı olan derenin mi yoksa eski uygulama imar planında tanımlı olan derenin mi geçerli olduğuna ilişkin herhangi bir kurum görüşü alınmadan itirazın kabul edilerek derenin kaydırıldığı görülmektedir. İtiraza konu dereye dahil olmak üzere herhangi bir dere güzergahının değiştirilmesi için DSİ Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünün alınması gerekmektedir. Onikişubat İlçesi Merkez Revizyon ve İlave Nazım- Uygulama İmar Planları sürecinde de imar planlarına esas DSİ görüşü alınmamış olup ilgili planları değerlendirme yazılarımızda (22.12.2025 tarih ve 272482 sayılı yazımız ile 14.07.2026 tarih ve 324256 sayılı yazımız) DSİ'nin güncel kurum görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir. Dolayısı ile kurum görüşü alınmadan plan değişikliği yapılması ilgili mevzuat hükümlerine ters düşmektedir.

Uygulama imar planına yapılan itirazın kabul edilerek tanımlanan dere güzergahı, imar ada sınırları ve yollar mer'i nazım imar planına uyumsuz olup, öncelikli olarak kurum görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Onikişubat (K. Maraş) İlçe Merkezi Revizyon Ve İlave Uygulama İmar Planına Askı Süresince Yapılan İtirazlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Plan Açıklama Raporu'nda;

"1. GENEL AÇIKLAMA

Onikişubat (K.Maraş) İlçe Merkezi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, Onikişubat Belediye Meclisinin 05/05/2026 tarih, 2026/063 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/07/2026 tarih, 2026/07.05.05.18 sayılı kararı ile onanmıştır. Onamayı takiben Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı **07.08.2026-07.09.2026** tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar, Onikişubat Belediyesi, İmar Komisyonunca değerlendirilmiş ve bu kararlara istinaden uygun görülen taleplere ilişkin uygulama imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

2. ASKI SONRASI DEĞERLENDİRİLEN İTİRAZLARA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

2.1. Pınarbaşı Mahallesi 7879/18 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.30 Yençok:8 kat yapılaşma şartlarında "Ticaret-Konut Alanı ve Park Alanı" olarak tanımlıdır.

Pınarbaşı Mahallesi 7879/18 parsel içerisindeki park alanı, 01.07.2022 tarihli ve 2022/117 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ve 16.09.2022 tarihli ve 2022/09-11-15 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan uygulama imar planı değişikliği ile kaldırılmış olup 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında plana işlenmesi sehven unutulmuştur.

Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına yapılan itiraz kabul edilerek Pınarbaşı Mahallesi 7879/18 parsel içerisindeki park alanı kaldırılarak, "Ticaret-Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

2.2. Karamanlı Mahallesi 3866/5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.00 Yençok:2 kat "Resmi Kurum Alanı (Onikişubat Belediye Başkanlığı)" olarak tanımlıdır.

Karamanlı Mahallesi 3866/5 parsel, Onikişubat Belediyesi Encümen Kararı ile İl Emniyet Müdürlüğüne tahsisinin yapılmış olması nedeniyle itirazın kabulü ile Karamanlı Mahallesi 3866/5 parselde Foksiyon tanımı "Resmi Kurum Alanı (İl Emniyet Müdürlüğü)" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında 4950 ada 19 ve 20 nolu parsellerin kuzeyinden geçen dere ve yol güzergahı 1/5000 nazım plana uymadığı gerekçesiyle 1/5000'lik şematik nazım plandan ölçek alınarak hatalı aktararak dere ve yol güzergahı değiştirilmiş olup bu durum mevcut zeminde 4950 ada 19 ve 20 parsellerdeki ruhsatlı binaları yıkım/tecavüz tehdidi altında bırakmıştır.

Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım kararlarını genel hatlarıyla belirleyen şematik ve yönlendirici (leke) bir plan olup üzerinden hassas Ölçü Alınamaz. Yapılan işlemde

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

Rapor No:2026/189

Tarihi: 10.09.2026

1/5000'lik şematik nazım plandan grafik büyütme yoluyla ölçü alınmış ve 1/1000 ölçekli plana hatalı aktarım yapılmıştır.

1/5000'lik plandaki 1 mm'lik çizim/grafik kaymasının zeminde 5 metreye denk geldiği göz önüne alınmadığından, bu hatalı aktarım sonucunda dere ve yol güzergahı kaydırılmıştır.

Bu teknik hata nedeniyle 4950 ada 19 ve 20 parsellerdeki ruhsatlı ve yapı kullanma iznli mevcut binalar yıkım ve tecavüz tehdidi altında bırakılarak mülkiyet hakkı ihlal edilmiş ve telafisi güç bir mağduriyet yaratılmıştır.

Onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda 4950 ada 19 ve 20 nolu parsellerin kuzeyinden geçen dere ve yol güzergahının 1/5000 nazım plana uymadığı gerekçesiyle 1/5000'lik şematik nazım plandan ölçek alınarak hatalı aktarılması neticesinde dere ve yol güzergahının değiştirildiği, bu durumun mevcut zeminde 4950 ada 19 ve 20 parsellerdeki ruhsatlı binaları yıkım/tecavüz tehdidi altında bıraktığı anlaşıldığından; bu nedenle plana yapılan itirazın kabulü ile, Dere ve yol güzergahının 1/5000'lik şematik aktarım hatalarından arındırılarak, zemindeki fiili duruma ve eski meri 1/1000 ölçekli imar planına uygun olarak düzeltilerek yeniden düzenlenmiştir.

“3.3.7.KAMUYA TERKLER

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

a) Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk edilen alanın yüzölçümünün %50'si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanır.

b) Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerde anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır.

3. PLAN NOTLARI

1- 16/07/2026 TARİHİNDE KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN ONİKİŞUBAT İLÇESİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA AİT PLAN NOTLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2- PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.” Denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı itirazlarına ilişkin alınmış olan 08.09.2026 tarih 2026/109 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı 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:2026/ 183

Tarihi: 10.09.2026

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına İtirazlar 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

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2026/184

Tarihi: 10.09.2026

KONU: Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahallelerinde muhtelif parsellerde 1/5.000 nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 335925 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 03.07.2026 tarih 45686 sayılı dilekçe ve ekleri.
b) 14.07.2026 tarihli ve E-59117952-115.01.02-324577 sayılı yazımız.
c) 04.09.2026 tarih 62659 sayılı dilekçe ve ekleri.

TALEP

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü adına verilen ilgi (c) dilekçede "Başkanlığınıza 03.07.2026 tarih ve 45686 kayıt numaralı dilekçe ile başvurduğum Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarında KSÜ Avşar yerleşkesi muhtelif parsellere ait nazım imar planı değişikliği dosyasının iade edilerek ekte sunulan dosyanın değerlendirmeye alınmasını arz ederim." denilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan; Üngüt Mah. 72, 105, 108, 1161 parseller ile Avşar Mah. 264, 550, 552 parsellerin Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'ne Üngüt Mah. 61 ve 1216 parsel ise özel mülkiyet ve Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi'ne ait olduğu görülmüş olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

Üngüt Mah. 108 parsel ile Avşar Mah. 264 parselin kamulaştırma yolu ile Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversite adına tescil edildiği görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Avşar Mahallesi,

264 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı, yol ve su yüzeyi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50, yol ve sulama hattı, 550 ve 552 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı ve yol, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 ve yol,

Üngüt Mahallesi, 61 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı, sağlık alanı, yol ve otopark, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50, sağlık alanı E:1,20 Yençok:8 kat, otopark ve yol,

72, 105 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı ve su yüzeyi, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 ve su yüzeyi,

108 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı ve yol, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 ve yol, 1161 ve 1216 parseller 1/5.000 ölçekli nazım imar planında üniversite alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim tesis alanı E: 0,50 tanımlı olup her iki imar planında da taşınmazlar üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü adına verilen ilgi (a) dilekçe, ilgi (b) yazımız ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi için tarafınıza gönderilmiştir.

Yine Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü adına verilen ilgi (c) dilekçede "Başkanlığınıza 03.07.2026 tarih ve 45686 kayıt numaralı dilekçe ile başvurduğum Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarında KSÜ Avşar yerleşkesi muhtelif parsellere ait nazım imar planı değişikliği dosyasının iade edilerek ekte sunulan dosyanın değerlendirmeye alınmasını arz ederim." denilmektedir.

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

Rapor No:2026/ 184

Tarihi: 10.09.2026

İlgi (c) dilekçe ile teklif edilen 1/5.000 nazım imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi,

- Üngüt Mah. 1216 parsel ile Avşar Mah. 550 ve 552 parsellerde tanımlı yaklaşık 53.839 m2 üniversite alanının kaldırılarak T1 ticaret tanımlandığı,

- Üngüt Mah. 108 parsel ile Avşar Mah. 264 ve 550 parsellerde tanımlı yaklaşık 16.385 m2 üniversite alanının kaldırılarak Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı,

- Üngüt Mah. 61, 72, 105 ve 1161 parsellerde tanımlı yaklaşık 84.663 m2 üniversite alanının kaldırılarak Sağlık Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut imar planı ve teklif imar planı alan dağılımları ise aşağıdaki gibidir;

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)	FARK (M2)
Üniversite Alanı	154.887	-	- 154.887
Merkezi İş Alanı	-	53.839	+ 53.839
Sosyal Tesis Alanı	-	16.385	+ 16.385
Sağlık Alanı	-	84.663	+84.663

Nazım imar planı değişikliği ile üniversite alanında 154.887 m2 azalma gerçekleşmiş olup, azalan üniversite alanına eşdeğer alan tanımlanmadığı tespit edilmiştir.

Mer'i imar planlarında üniversite alanı tanımlı Üngüt Mah. 108 parsellerin tapu kayıtlarında kamulaştırma yolu ile Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi adına tescil edildiği belirtilmektedir.

Üniversite olarak kamulaştırılan alanın plan değişikliği ile Sosyal Tesis alanına dönüştürülmesinin kamulaştırma amacı dışına çıkıldığı düşünülmektedir.

Plan değişikliği yapılan taşınmazlarda şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup, hak sahiplerinin plan değişikliğine ilişkin talep dilekçesi, muvafakatname vb. belgenin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda nazım imar planı değişikliği gerekçesi olarak üniversite yerleşkesinde sosyal yaşam alanları oluşturmak ve ayrıca mevcuttaki hastane binasının genişletilmesinin sağlanması olarak ifade edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

“ 4.JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı; 6 Şubat depremlerinden sonra yapılan mikro bölgeleme etüt raporuna göre Avşar Mahallesi 264, 550, 552 parseller ile Üngüt Mahallesi 108 parsel ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak, Üngüt Mahallesi 1191 ve 1216 parseller ise etüt raporunda DDA (değerlendirme dışı alan) olarak belirlenmiştir. Ancak bu parseller daha önce İller Bankası tarafından yaptırılan etüt raporuna göre bu alan ÖA-5.1.5 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü, dayanım açısından sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

5. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Günümüzde üniversite yerleşkeleri sadece mesleki eğitim ve formasyonların verildiği alanlar olmaktan çıkmış, asıl amacının yanında sosyal yaşam alanları haline dönüşmüştür. Yerleşkeler, içinde barındırdığı çeşitli fonksiyonlarla hem öğrencilere, hem öğretim üyeleri ve üniversite çalışanlarına, hem de dışardan bu alana gelen misafirlerine hizmet veren, yaşayan alanlar haline gelmiştir. Bu fonksiyonlar içinde kafeteryalar, lokantalar, sergi alanları, kültür merkezleri, kreşler, konaklama alanları, eğlence ve dinlenme alanları yer almaktadır. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi de bu tür bir yaklaşımla yerleşke içinde bu türden sosyal yaşam alanları oluşturmak istemekte ve ayrıca mevcutta kullanımda olan hastanenin de ilave hastane binası ile genişletilmesi ve daha iyi sağlık hizmetlerinin verilebilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaçlara yönelik olarak da imar planı değişikliği talebi bulunmaktadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçeler doğrultusunda; söz konusu parsellerden 550, 552 ve 1216 parsellerin bir kısmı T1 ticaret alanı olarak, 108 ve 264 parsellerin bir kısmı sosyal tesis alanı,

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

Rapor No:2026/184

Tarihi: 10.09.2026

64, 72, 105 ve 1161 parsellerin bir kısmı ise sağlık alanı olarak önerilmiştir. Bu plan değişikliği ile yerleşke içinde tanımlanan alanlarda amaç ve gerekçe bölümünde anlatılan sosyal yaşam alanları oluşturulabilecek ve yerleşke içi daha yaşayan bir alan haline getirilebilecek, yeni hastane yatırımı ile kentin sağlık hizmetleri güçlendirilecektir.

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)
Yükseköğretim Alanı	2.741.522,78	2.586.655,16
Sosyal Tesis Alanı	-	16.385,29
T1 Ticaret Alanı	-	53.838,37
Sağlık Alanı	-	84.663,07

7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi mülkiyetinde bulunan alanlarda, kente ve üniversiteye hizmet edecek, gelişimine, canlılığına hareket getirecek düzeyde yeni yaşam alanlarının oluşabilmesi amacı ile farklı fonksiyon alanları tanımlanmış, sağlık alanında büyüme yapılarak sağlık altyapısı güçlendirilmiştir.

8. YASAL ÇERÇEVE

Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır." Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26;

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

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

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

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

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

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

İlgi (c) dilekçe eki Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahalleleri sınırlarındaki muhtelif parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 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.

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

Rapor No:2026/ 184

Tarihi: 10.09.2026

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Avşar ve Üngüt Mahallelerinde muhtelif parsellerde 1/5.000 nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5.000 nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca **oyçokluğu** ile uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Selahattin PARLAK
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye