

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi: 11.06.2024**

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 193662 ve 194252 sayılı teklifi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No: 1 Kamunun yaptığı ilimiz sınırları içerisinde yapımı devam eden kalıcı konutlara yerleştirilen vatandaşlarımızın kesintisiz haberleşme ihtiyacının karşılanması adına Türk Telekomünikasyon A.Ş. tarafından yapılan haberleşme altyapısı kazıları için düzenlenen altyapı kazı ruhsatlarına ait geriye dönük tahakkuklarının tüm kazı bedellerinden sadece deprem konutları kapsamında yapılacak kazılarda (kanunen alınması zorunlu olan harçlar haricinde) muaf tutularak iptal edilmesi/terkin'i ve yeni yapılabilecek kazılar için aynı kararın uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 2 5393 Sayılı Belediye Kanununun 67'nci maddesine istinaden; Gelecek yıllara yaygın hizmet yüklenmeleri kapsamında Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Araç ve İş Makinesi Kiralanması hizmet alım ihalelerinin 12 aylığına (Ekim 2024 Eylül 2025) yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkan V.

Yaşar YILDIZ
Üye

Erkan DÖNER
Üye

Av. Ramazan TAŞDEMİR
Üye



ULAŞIM KOMİSYONU RAPORU

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Büyükşehir Belediyesi Yol Ağı, Ücretsiz Yolcu Bilet Desteği.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının teklifi Ulaşım Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Rapor 1: Büyükşehir Belediye Meclisinin 10 Şubat 2022 tarih ve 2022/02-06 sayılı meclis kararının revize edilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığınca, yapılan analizler neticesinde mevcut yolların bir kısmının, imar planında genişliği 20 metre altı olmasına rağmen fonksiyon açısından Belediyemiz yetki ve sorumluluğundaki yol (ana arter) statüsü taşıdığı gözlemlenmiştir.

Aşağıda tabloda sıralı kriterler dikkate alınmak suretiyle bulvar, cadde, yol ve sokakların ana arter statüsü taşıyıp taşımadığına ilişkin karar yetkisinin Ulaşım Koordinasyon Merkezine verilmesi ve ana arterlere cephe meydanların ise tespiti mahallat bırakmaksızın Büyükşehir Belediyesi yetkisine alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Esas No	Esas Adı	Esas Detayı
1	Şerit Sayısı	
2	Hizmet Seviyesi	a. Anayol b. Dağıtıcı – Toplayıcı Yol c. Ara Sokak
3	Trafik Sirkülasyonu	a. Tek Yön b. Çift Yön
4	Toplu Ulaşım	a. Toplu Ulaşım Hattı Geçiyor b. Toplu Ulaşım Hattı Geçmiyor
5	Genişlik	a. 20 metreden geniş olan yol b. 20 metreden dar olan yol
6	Yola Dair Elemanlar	a. Kaplama Cinsi b. Orta Refüj c. İlçe Ayrım d. Yayalaştırma
7	Parklanma Durumu	a. Parkomat b. Tek Taraflı c. Çift Taraflı d. Paralel e. Yola Dik

Rapor: 2 31 Mart 2024 yerel seçimleri ile 10-11-12 Nisan 2024 tarihlerindeki Ramazan Bayramı süresince vatandaşlarımızın toplu taşımayı ücretsiz kullanmaları ve Kurban Bayramında 16-19 Haziran tarihleri arasında gerçekleşecek biniş sayısı üzerinden HPRS kapsamında çalışan özel halk otobüslerine ücretsiz biniş desteği sağlamak adına, gerçekleşen binişler üzerinden toplu taşıma tarifelerinin (Tam:10,00 TL. Öğrenci: 6,00 TL. vb.) uygulanarak, araç başı bilet gelirlerinin ödenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Yunus Emre KOPAR
Komisyon Başkanı

Mesut İMALI
Komisyon Başkan V.

Servet BEKERECİ
Üye

Muzaffer GÖZEL
Üye

Bünyamin Güneş CERİT
Üye

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/106

Tarihi: 20.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi, 164 ada 50 ve 51 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2024 tarihli ve 187107 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 29.04.2024 tarihli 22799 sayılı dilekçe ve eki dosya.
b) 06.11.2023 tarihli 47748 sayılı dilekçe ve eki dosya.
c) 18.01.2024 tarih 2024/01-6-11 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde Sosyal Tesis Alanı tanımlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli mevzii nazım imar planı yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde nazım imar planı ile Sosyal Tesis Alanı tanımlanması için;

- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 10.09.2022 tarih 1507544 sayılı yazısında; "... Yapılan çalışma sonucu imar planı yapılacak alanda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.",

- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 22.08.2022 tarih 159217 sayılı yazısında; "...Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde yapılacak olan özel tesis alanı (yurt) için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır."

- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih 910279 sayılı yazısında; "Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."

- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih 2854841 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 26.08.2023 tarih 2850121 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Dereboğazı

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

Rapor No:2024/106

Tarihi: 20.05.2024

Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parseller Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olmadığı (Olumlu) ancak taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahalede taşınır- taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı kanunun 4. Maddesinde yer alan “Haber Verme Zorunluluğu” hükmü gereğince, çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğine veya Müdürlüğümüze ivedi olarak bildirilmesi gerekmektedir.”;

• TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 10.08.2022 tarih 1372076 sayılı yazısında, “...yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve teşekkülümüz faaliyet alanında yar alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda bölge müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.”,

• Kahramanmaraş DSİ. 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 11.08.2022 tarih 2562594 sayılı yazısında, “Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parseller üzerine “özel sosyal tesis alanı(yurt alanı)” yapılması için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oluşturulmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2022 tarih 5771359 sayılı yazısı eki 23.09.2022 tarihli raporda “Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsel numarası ile gösterilen taşınmazın orman kadaastro çalışmalarına göre ORMAN SAYILMAYAN yerlerden olduğu, 6831 sayılı kanunun 2/B maddesine konu olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.”,

• Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.08.2022 tarih 4293318 sayılı yazısı eki 08.08.2022 tarihli raporda; “...3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer’i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, ÇED Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla talep edilen alanda imar planı yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 09.08.2022 tarih 632748 sayılı yazısında, “Söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.”

• Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.08.2022 tarih 367259 sayılı yazısında; “Yukarıda mekânsal bilgileri verilen parsellerle ilgili olarak 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Kapsamında alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik- jeoteknik etüd raporu ve zemin etüt raporu ve zemin etüt sonuçlarına göre alanda aktif bir dere yatağı bulunması sebebiyle başta su baskını afete olmak üzere tüm afet risklerinin belirlenerek gerekli mühendislik önlemlerinin alınmak üzere planında belirtilmesi ve DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması hususunda; Gereğini rica ederim.”;

• D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2023 tarih 4057925 sayılı yazısında, “Buna göre; Kahramanmaraş İl Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesinde bulunan

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/106

Tarihi: 20.05.2024

164 ada 50 ve 51 nolu parseller üzerine sosyal tesis alanı (yurt alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı’nın 09.09.2022 tarih 12264048 sayılı yazısında, “Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parseller içerisinde özel sosyal tesis (yurt) alanı için, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına yönelik kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ilgi ile bildirilmiş olup söz konusu alanda çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığını rica ederim.”

• Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 6655383 sayılı yazısında, “Bahse konu alanın köy yerleşik alanı sınırları içerisinde bulunmasından dolayı kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.”,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 16.09.2022 tarih 4028064 sayılı yazısında; “Söz konusu parseller üzerinde Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü’nün 12.08.2022 tarih 28562 sayılı yazısında; “Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan doğal gaz boru hattı bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu parseller üzerinde “Özel Sosyal Tesis Alanı (Yurt Alanı)” amaçlı nazım ve uygulama imar planları hazırlanmasında Kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.”,

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 4602202 sayılı yazısında; “... yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz sorumluluğunda bulunan AG Şehir Şebekesi olduğu tespit edilmiştir. Mevcut tesislerimizin korunması şartıyla kullanım amacı doğrultusunda imar plan çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”,

• Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın 16.08.2022 tarih 236487 sayılı yazısında, “Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25000 ölçekli M37D2 paftasına ait jeoloji, diri fay ve heyelan haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fayı heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası E-Ticaret Portal’ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığında satın alınabilir.

Belirtilen alan çevresinde kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.”

• KASKİ Genel Müdürlüğü’nün 15.08.2022 tarih 44418 sayılı yazısında, “Söz konusu taşınmazda Özel Sosyal Tesis (Yurt Alanı) yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/106

Tarihi: 20.05.2024

• ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.09.2022 tarih 907 sayılı yazısında; " Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda, gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

• Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüd 19.01.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde yaklaşık olarak 3.337 m2 Sosyal Tesis Alanı tanımlandığı görülmektedir. Sosyal Tesis Alanı'nın batısında, kısmen plan değişikliğine konu taşınmazlardan geçen ve kalan kısmı da kadastro yolu vasfında ki alanda kalan 10.00 m. genişliğinde taşıt yolu tanımlanmıştır.

06.11.2023 tarih 47748 sayılı dilekçe ile Dereboğazı Köyü Kurs ve Derneği Okul Talebelerine Yardım Derneği tarafından daha öncede söz konusu imar planı talebinde bulunulmuş olup, talep 18.01.2024 tarih 2024/01-6-11 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görülmemiştir.

Mevzii nazım imar planı açıklama raporunda;

"3.2. Jeolojik Yapı

Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;

Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan – 2.1 (ÖA-2.1); "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı % 0-10 arası eğime sahiptir.

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

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

Planlama alanı yerel sınıfı ZC ve ZD olarak belirlenmiştir.

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

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

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/106

Tarihi: 20.05.2024

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

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

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 164 ada, 50 ve 51 no'lu parsellerde yaklaşık 3337,62 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımı oluşturulmuş olup ayrıca planlama alanının batısında 10 metrelik taşıt yolu tanımı oluşturulmuştur.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Dereboğazı mahallesi, M37-d-25-a paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4155500-4156000, Y:562000-562500 koordinatları arasında bulunan 164 ada, 50 ve 51 no'lu parseller içerisinde Yurt yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

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

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

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 164 ada, 50 ve 51 no'lu parsellerde yaklaşık 3337,62 m² alana sahip Sosyal Tesis Alanı tanımı oluşturulmuş olup ayrıca planlama alanının batısında 10 metrelik taşıt yolu tanımı oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

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

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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 Önlemler Alan – 2.1 (Ö.A.-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

Rapor No:2024/166

Tarihi: 20.05.2024

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

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

İlgi dilekçe eki ve Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi, 164 ada 50 ve 51 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/107

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 1842 ada 23 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2024 tarihli ve 190754 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 29.01.2024 tarih ve E.77963 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 09.01.2024 tarih 2024/12 karar numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 1842 ada 23 parsel yapılaşma koşullarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Hayrullah Mah. 161,50 m2 yüzölçümlü 1842 ada 23 parsel Bekir Pak mülkiyetinde olup, mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mah. 1842 ada 23 parsel;

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında, Toptan Ticaret Alanı olarak,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;

Hmax:10,50 yapılaşma koşullarında kısmen Toptan Ticaret, kalan büyük kısmının ise yaya yolu olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

- “Hayrullah Mah. 1842 ada 23 parselde imar plan tadilatı talebi, yapılan incelemeler neticesinde; teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.” Denilmektedir.

09.01.2024 tarih 2024/12 numaralı Karar; • “İstenilen imar planı İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

- Teklif plan tadilatında Hayrullah Mah. 1842 ada 23 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında olan tanımının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılmasına ilişkin hazırlandığı,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Toptan Ticaret Alanı olarak tanımlı olduğu,
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Hmax:10,50 yapılaşma koşullarında kısmen Toptan Ticaret, kalan büyük kısmının ise yaya yolu olarak tanımlı olduğu,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/107

Tarihi: 29.05.2024

• Komşu parsellerinin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar planında Toptan Ticaret Alanı olarak tanımlı olduğu,

• Plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak; “Onikişubat ilçesi, Hayrullah Mahallesi 1842 ada 23 parsel içerisinde; 2014 yılından önceki uygulama imar planında Toptan Ticaret Alanı olarak tanımlı olması nedeniyle 12.06.1995 tarihinde ruhsat alınmış olup ayrıca Meri Nazım İmar Planında Toptan Ticaret Alanı olarak tanımlı olmasına rağmen meri uygulama imar planında sehven imar adası dışarısında bırakılmış olduğu belirtilerek imar planında düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.” Denilmekte olduğu,

• Plan gerekçesi olarak belirtilen ve sehven yapılan bir hata sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında imar adası dışında bırakılmış olduğu ibaresinin kanıtı yada ispatının bulunmadığı,

• Bahse konu parselin bulunduğu alanda 8 metrelik yaya yolu bırakılmış olduğu,

• Toptan Ticaret Alanı olarak tanımlanmış alana genel olarak bakıldığında geçişlerin sağlanabilmesi adına 8 ve 5'er metrelik yaya yolları ile örgünün içinde geçişlerin sağlanmış olduğu,

• Ancak diğer taraftan bakıldığında ise, geçiş sağlamak için bırakılacak yolun birbirini karşılaması adına, bahse konu 1842 ada 23 parselin değil de; 1842 ada 23 parselin doğusunda bulunan 24 ve 25 parsellerin ortasından geçirilmesinin planlama ilkelerine daha uygun bir planlama olacağını,

• Plan teklifi ile meri durumdaki komşu parsellerindeki gibi yapılaşma koşullarının korunmuş olduğu,

• Yapılan plan tadilatı ile konut alanında artış olmadığında nüfus getirmediği ve donatı ihtiyacı oluşmayacağı,

• Plan paftası üzerinde gösterilen Toptan Ticaret sınırları ile parsel sınırının uyuşmadığı ve bu nedenle de ihdas işleminin çıkacağı,

• Toptan Ticaret Alanında 151 m² artış olacağı,

• Bu artış ile beraber değer artışının olacağı tespit edilmiştir.

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.

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

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

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/107

Tarihi: 29.05.2024

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." Denilmektedir.

Parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılarak parselde değer artışı oluşturulmuştur.

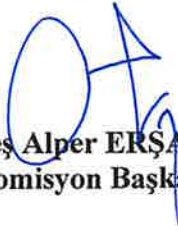
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

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

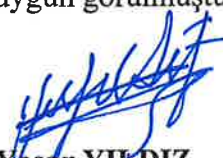
2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ifadeleri yer almaktadır.

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

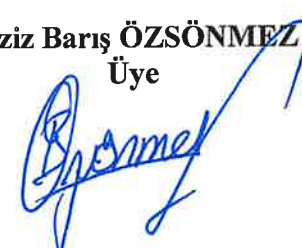
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 1842 ada 23 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Okkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/168

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi 7421 ada 1 ve 20 nolu parsel kuzeyine ilişkin, 1/5000 nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2024 tarihli ve 190668 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 20.05.2024 tarih ve 76656 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan, kamuya terkli alanın bir kısmına yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Küçük Sanayi Alanı olarak tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin ‘ ‘ Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi’’ adına kayıtlı olduğu,
- Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin (7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyi) kamuya terkli alan niteliğinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

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

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

- Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000) kaldırım olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

- Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7420 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan, kamuya terkli alanı kapsadığı,
- Mer'i nazım imar planında kaldırım tanımlı olan bölgenin ‘ ‘Küçük Sanayi Alanı (KSA)’’ olarak tanımlandığı,

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/108

Tarihi: 29.05.2024

- Küçük Sanayi Alanı (KSA)'nın, 953 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Değişiklik teklifi ile tanımlanan "Küçük Sanayi Alanı (KSA)"nın, mer'i durumdaki, "Küçük Sanayi Alanı (KSA)" ile bütüncül hale getirildiği, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, Plan notları; • "Yapılaşma şartlarıyla ilgili kararlar uygulama imar planında verilecektir.

- Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli mahallesi, 7421 ada, 1 ve 20 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan kamuya terkli alana yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Küçük Sanayi Alanı tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi 7421 ada, 1 ve 20 nolu parsel kuzeyine ilişkin, 1/5000 nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/109

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 nolu parsel ve 3415 ada 11 nolu parsel kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.05.2024 tarihli ve 190585 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 09.05.2024 tarih ve 76283 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada, 11 sayılı parselin kuzeyine ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada, 11 sayılı parselin "Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi" adına kayıtlı olduğu,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin (3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada, 11 sayılı parselin kuzeyi) kamuya terkli alan niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada, 11 sayılı parsel;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Küçük Sanayi Sitesi" olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Hmax:10.50 m yapılaşma koşullarında "Küçük Sanayi Sitesi" olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada, 11 sayılı parselin kuzeyinde kalan bölge (kamuya terkli alan);

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.02.2024 tarih ve 2024-02 /6-(6.5) sayılı kararı ile onaylanan, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Küçük Sanayi Sitesi" olarak tanımlanmıştır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, yaya yolu olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/109

Tarihi: 29.05.2024

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 64 sayılı kararı; “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Şeyhadil mahallesi, 20 parselin kuzeyinde ve 3415 ada, 11 parselin kuzeyinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı, Mehmet AKPINAR: Şeyhadil mahallesi, 20 parselin kuzeyinde ve 3415 ada, 11 parselin kuzeyinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum....Oybirliği ile kanül edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İmar planları arasındaki hiyerarşi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı Değişiklikleri” kısmında (26. Madde);

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

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

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

• Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parselin kuzeyi ve 3415 ada, 11 sayılı parselin kuzeyinde yer alan, kamuya terkli alanların bir kısmını kapsadığı,

• Yukarıda bahsi geçen mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.02.2024 tarih ve 2024-02 /6-(6.5) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden hazırlandığı,

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

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/109

Tarihi: 29.05.2024

• Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parselin kuzeyinde yer alan, kamuya terkli alanın bir kısmının (yaklaşık:221 m²) Hmax:10.50 m yapılaşma koşullarında “Küçük Sanayi Sitesi Alanı” olarak tanımlandığı,

• Şeyhadil mahallesi, 3415 ada,11 sayılı parselin kuzeyinde yer alan, kamuya terkli alanın bir kısmının (yaklaşık:208 m²) Hmax:10.50 m yapılaşma koşullarında “Küçük Sanayi Sitesi Alanı” olarak tanımlandığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile tanımlanan “Hmax:10.50 m” yapılaşma koşulunun, değişiklik teklifine konu olan bölgenin yakın çevresinin, mer’i durumdaki yapılaşma koşulu ile aynı olduğu,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile tanımlanan “Küçük Sanayi Sitesi Alanı”nın, mer’i durumda tanımlı olan “Küçük Sanayi Sitesi Alanı” ile bütüncülüğünün sağlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3414 ada, 20 sayılı parsel ve 3415 ada 11 parselin kuzeyinde bulunan kamuya terkli alanların bir kısmında ilişkin hazırlanan (Hmax:10.50 m yapılaşma koşulunda, Küçük Sanayi Sitesi tanımlanması) ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 02.05.2024 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 nolu parsel ve 3415 ada 11 nolu parsel kuzeyine ilişkin uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/110

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2024 tarihli ve 178286 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 25.01.2024 tarih ve E.5261 sayılı yazısı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere hazırlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 08.01.2024 tarih ve 8 sayılı kararı:

•“Yapılan görüşmeler neticesinde; Belediye Meclisi tarafından İmar Komisyonunda görüşülmek üzere sevk edilen dosya ile ilgili meclise sunulan komisyon raporunda;

•İmar komisyonumuzca, Belediye Meclisimiz tarafından 08.01.2024 tarihinde sevki yapılan dosyanın Komisyonunca yapılan araştırma ve tetkikler neticesinde; ilçemizin zemin özellikleri ve depremsellik durumu göz önüne alındığında, yürürlükteki uygulama imar planı ayırık nizamlarda yükseklik en çok 4,5 ve 6 kat olarak belirlenen alanlarda beyan esasına bağlı olarak 1 den 6 ya kadar kat yapılabilmesi için uygulama imar planı değişikliği yapılmasının uygun olacağına oy birliği ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi incelendiğinde;

•Yapılan düzenleme ile parsel üzerinde yapılaşma şartlarının bulunduğu kısma “Yençok” ifadesi eklendiği saptanmıştır. Bunun amacı verilen en çok katın da altında kat inşasını mümkün kılmaktır. Bölgede ekonomik amaçlı ve 6 Şubat depremleri sonrası psikolojik olarak az katlı binalar talep edildiği belediyesince vurgulanmıştır.

•Bu değişiklik ayırık nizamların yanı sıra bitişik nizamlar için de plan notu marifetiyle geçerli kılınmıştır. İlgili notta; “Bitişik nizam 4, 5 ve 6 katlı yapılaşmaya sahip yapı adalarında; yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla eksik kat yapılabilir” denilmektedir.

"Yençok ve Kat Adedi" tanımı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler, bölümünde;

•Kat adedi: Tanımlanan kat sayısı

•Bina Yüksekliği: Yençok=....m şeklinde tanımlanmaktadır.

Plana esas raporlarda;

“PLANLAMA ALANININ KONUMU



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/110

Tarihi: 29.05.2024

Kahramanmaraş İli Göksun İlçesi L36C25B1C, B2D, A3B, B4A, B4B, B3A, A3C, B4D, B4C, B3D, B3C, C1A, C1B, C2A, C2B, C1C, C2D, C2C, C3A, C3B, C3C, L37D21A4D, A4C, A3D, D1A, D1B, D2A, D1D, D1C, D4A, D4D, L37D22A1C paftalarında kat alanlarına ait revizyon uygulama imar planı hazırlanmıştır.

JEOLojİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından 22.09.2023 tarihinde onaylanan Göksun Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı; ÖA-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar), ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar), UOA-1.1 (uygun olmayan alan) olarak belirlenmiştir.

PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Göksun Uygulama İmar Planı'nda konut ve ticaret+konut alanlarında kat adetleri, A4, A5, A6, B4, B5, B6 olarak tanımlanmıştır. Plan genelinin büyük bir kısmı A4 yapılaşma nizamına sahiptir. Bu yapılaşma şartlarına göre imar parsellerinde eksik kat yapılamamakta, parselde tanımlı kat adedi üzerinden yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

Özellikle 6 Şubat Kahramanmaraş Depremi sonrasında imar planlarında kat adetleri bir tartışma konusu olmuş ve tüm alanlarda daha az katlı yapılaşmaya gidilmesi yönünde görüş birliği oluşmuştur. Göksun uygulama imar planında maksimum kat adedi 6 kattır. Planlı alanın çok büyük bir kısmı 4 kat olarak tanımlı olup aralarda 5 kata müsaade imar adaları da bulunmaktadır. Dolayısı ile mevcut kat adetlerinin çok fazla olduğu düşünülmemektedir. Ancak planlama alanında eksik kat yapmak üzere oldukça fazla talep bulunmaktadır. Yani 4 kat tanımlı bir parselde mülkiyet sahibi 2 kat yapı yapmak istemektedir. Hem psikolojik hem de ekonomik anlamda zaten kat alanlarında belirli bir düşüş istenmektedir. Bu taleplerin önünün açılabilmesi amacı ile tüm planlama alanında ayrık nizam tanımlı konut ve ticaret+konut adalarında Yençok uygulamasına gidilecektir. Bu durumda parsel sahibi isterse 4 katlı proje ile 4 kat, isterse de 2 katlı veya 3 katlı proje ile 2 veya 3 kat yapı yapabilecektir.

PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; ayrık nizama tabi tüm konut ve ticaret+konut alanlarında; A4 tanımlı imar adalarında Yençok= 4 kat, A5 tanımlı imar adalarında Yençok= 5 kat, A6 tanımlı imar adalarında Yençok= 6 kat tanımlamaları getirilmiş, imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir. Tüm imar adalarında yapı emsali sabit tutulmuştur. Bununla birlikte bitişik nizam konut ve ticaret+konut adalarında da bunun yapılabilmesi amacı ile aşağıdaki plan notu ilavesi yapılmıştır.

"Bitişik nizam 4, 5 ve 6 katlı yapılaşmaya sahip yapı adalarında; yapı yaklaşma mesafelerine uymak kaydıyla eksik kat yapılabilir"

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

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

Rapor No:2024/110

Tarihi: 29.05.2024

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

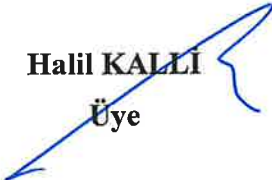
Göksun İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/111

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi, 8155 ada doğusu ile dereli mahallesi 9233 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.04.2024 tarihli ve 186295 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 29.02.2024 tarih ve 71723 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı' nın yazısı ve ekleri.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı' nın ilgi yazısı ile; Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 8155 ada doğusunda bulunan Park Alanının Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak; Dereli Mah. 9233 ada 1 parselin bir kısmına Park Alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan teklifi; 5216 sayılı Kanunu 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dereli Mah. 9233 ada 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi adına tapuda kayıtlı olup, diğer planlama alanları kamuya terkli alandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 8155 ada doğusu=

•1/5000 ölçekli meri nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 9233 ada 1 parsel =

•1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak;

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında E:1.00 Yençok:13.50 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı eki teklif plan paftası incelendiğinde,

•Plan değişikliği talep edilen Dulkadiroğlu ilçesi Dereli Mah. 8155 ada doğusunda bulunan Park Alanı ve Dereli Mah. 9233 ada 1 parselde bulunan BHA alanlarını kapsadığı,

•Meri imar planında 8155 ada 3 parselin doğusunda yer alan Park Alanı kaldırılarak yerine BHA Alanı tanımlandığı,

•Meri imar planında 9233 ada 1 parselde yer alan BHA alanının bir kısmı kaldırılarak Park Alanı tanımlandığı,

•Kaldırılan Park Alanı 3.790,73 m2, yeniden tanımlanan Park Alanı 3.790,73 m2 olduğu,

•Kaldırılan BHA 9.746,82 m2, yeniden tanımlanan BHA 9.746,82 m2 olduğu,

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and a '4'.

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ ///

Tarihi: 29.05.2024

- Meri imar planında Konut Alanları içinde bütüncül bir park alanı varken, bu değişiklik ile konut alanları arasında BHA tanımlanacağı,
- Mevcut imar planında Belediye Hizmet Alanı güney cephesinden 15 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğu,
- 8155 ada doğusunda yeniden tanımlanan Belediye Hizmet Alanı kuzey cephesinden 20 metrelik taşıt yoluna cepheli olacağı,
- Yeni tanımlanan BHA nın ön cephe genişliğinin 34 m olduğu,
- Park Alanları üzerinde yapılan bu değişiklik nedeniyle ilgili birim Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğünün görüşünün alınmamış olduğu, tespit edilmiştir.

Teklif plan için hazırlanan plan izah raporunda, planlamanın amacı olarak; “Dulkadiroğlu ilçesi, Dereli mahallesi, 8155 ada, 3 no’lu parsel doğusu (kamuya terklı park alanı) içerisinde Belediye Hizmet Alanı tanımı oluşturulabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.” denilmektedir. Neden yer değiştirilmek istendiği hakkında bilgi verilmemiştir.

Teklif plan için hazırlanan plan izah raporunda, Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirme kısmında; “Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, plan değişikliği ile kaldırılan sosyal donatı alanları planlama alanı içerisinde karşılandığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.” denilmektedir.

1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planına yönelik hazırlanan Plan notları;

“Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında belirlenerek verilecektir.

Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde teklif plan paftası üzerinde mevcuttur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet

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

Rapor No:2024/ / /

Tarihi: 29.05.2024

etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Denilmektedir.

İlgi yazı eki ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi, 8155 ada doğusu ile dereli mahallesi 9233 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **112**

Tarihi: 29.05.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Akçakoyunlu Mahallesi 101 ada 1 nolu parsel, 103 ada 1, 2, 3, 4 nolu parsel, 104 ada 1 nolu parsel, 105 ada 1 nolu parsel, 107 ada 1 nolu parsel, 108 ada 1 nolu parsel, 109 ada 1 nolu parsel ve bir kısım tescil harici alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2024 tarihli ve 187106 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın 20.02.2024 tarih ve E.13989 sayılı yazısı ve eki Pazarcık Belediye Meclisinin 07.02.2024 tarihli ve 2024/10 numaralı meclis kararı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti ÇİMKO Çimento ve Beton San. Tic. A.Ş.'ye ait Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parsel, 103 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 104 ada 1 parsel, 105 ada 1 parsel, 107 ada 1 parsel, 108 ada 1 parsel, 109 ada 1 parsel ve bir kısım tescil harici alanda Güneş Enerji Santrali (GES) kurulmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Pazarcık Belediye Meclisinin 07.02.2024 tarihli ve 2024/10 numaralı meclis kararı alınarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parsel, 103 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 104 ada 1 parsel, 105 ada 1 parsel, 107 ada 1 parsel, 108 ada 1 parsel, 109 ada 1 parsel mülkiyetinin ÇİMKO Çimento ve Beton San. Tic. A.Ş.'ye ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2022 tarihli ve 2022-12/9-(9-19) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile meri nazım imar planında; Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parselde tanımlı sanayi alanı, 103 ada 1, 2, 3, 4 parselde tanımlı sanayi alanı, 104 ada 1 parselde tanımlı konut dışı kentsel çalışma alanı, 105 ada 1 parselde tanımlı ticaret alanı, 107 ada 1 parselde tanımlı konut dışı kentsel çalışma alanı, 108 ada 1 parselde tanımlı konut alanı, 109 ada 1 parselde tanımlı sanayi alanı ve tescil harici alanlarda tanımlı yol, ibadet alanı ve park alanları kaldırılarak, Güneş Enerji Santrali, Park, İbadet Alanı ve yol alanı oluşturulmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı, 103 ada 1, 2, 3, 4 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı, 104 ada 1 parsel E:1.00 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında konut dışı kentsel çalışma alanı, 105 ada 1 parsel E:0.50 Hmax:6.50 yapılaşma koşullarında ticaret alanı, 107 ada 1 parsel E:1.00 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında konut dışı kentsel çalışma alanı, 108 ada 1 parsel E:2.00 Hmax:15.50 yapılaşma koşullarında konut alanı, 109

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 112

Tarihi: 29.05.2024

ada 1 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı olarak tanımlanmaktadır. Tescil harici alanlar ise imar planlarında yol, İbadet alanı ve park alanı olarak tanımlı olup imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmiş alanlardır.

İLÇE MECLİS KARARI

Pazarcık Belediye Meclisinin 07.02.2024 tarihli ve 2024/10 numaralı meclis kararında; “Yapılan oylamada, İlçemiz Akçakoyunlu mahallesinde bir kısmı tescil harici alan ile 101 ada 1 nolu parsel, 103 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller, 104 ada 1 nolu parsel, 105 ada 1 nolu parsel, 107 ada 1 nolu parsel, 108 ada 1 nolu parsel, 109 ada 1 nolu parsellerin üzerinde Güneş Enerji Santrali (GES) planlamasına 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması ile ilgili Belediyemiz 24.01.2024 tarih ve 2024/01 sayılı İmar Komisyon raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi.” Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile meri imar planında; Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı, 103 ada 1, 2, 3, 4 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı, 104 ada 1 parsel E:1.00 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında konut dışı kentsel çalışma alanı, 105 ada 1 parsel E:0.50 Hmax:6.50 yapılaşma koşullarında ticaret alanı, 107 ada 1 parsel E:1.00 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında konut dışı kentsel çalışma alanı, 108 ada 1 parsel E:2.00 Hmax:15.50 yapılaşma koşullarında konut alanı, 109 ada 1 parsel E:0.60 Hmax:serbest yapılaşma koşullarında sanayi alanı ve tescil harici alanlarda tanımlı yol, ibadet alanı ve park alanları kaldırılarak, Güneş Enerji Santrali, Park, İbadet Alanı ve yol alanı oluşturulmuştur.

Plan Açıklama Raporunda;

“Onaya sunulan uygulama imar planı değişikliği teklifinde, 15.12.2022 tarihinde onaylanmış bulunan yürürlükteki nazım imar planı kararları dikkate alınmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği teklifinde 0,30 ha (2.978 m²) yüzölçümlü ibadet alanı, nazım imar planında olduğu gibi yerinde muhafaza edilmiştir. 0,76 ha (7.564 m²) yüzölçümlü akaryakıt ve LPG satış ve servis istasyonu alanı imar planı onama sınırı dışında bırakılarak mevcut haliyle korunmuştur. Yeşil alanların yüzölçümü 3,44 hektar (34.392 m²)’dır. Yol alanlarının miktarı 6,08 hektar (60.862 m²) olarak hesaplanmıştır.

GES sahaları için TAKS=0,20, KAKS=0,60 yapı yoğunluğu değerleri belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri 30 metre genişliğindeki yoldan 10 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden 5’er metre olarak tayin edilmiştir. Azami bina yükseklikleri 15,50 metre ile sınırlandırılmıştır.

Planlama sahasında yapılaşma öncesinde yapılmış imara ve yapılaşmaya esas jeolojik, jeoteknik ve jeofizik etütlerin sonuçları ve önerileri dikkate alınmalı ve uygulanmalıdır.

At

B 3 4

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/112

Tarihi: 29.05.2024

Sahanın birinci derece deprem bölgesi olduğu göz önünde bulundurulmalı, yapılaşmada “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması şarttır.

5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun hükümlerine uyulması şarttır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu mevzuatına uyulması şarttır. “Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Tesisleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması şarttır. Türk Standartları Enstitüsü’nün TS EN 61215, TS EN 61646, TS EN 62108 ve TS EN 61730 Standartlarına uyulması şarttır.

Planın uygulanması esnasında dikkat edilecek hususlar plan paftaları üzerinde belirtilmiştir.” İfadeleri yer almaktadır.

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

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

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

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

a) İmar planındaki durumu 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.

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Pazarcık ilçesi, Akçakoyunlu mahallesi 101 ada 1 parsel, 103 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 104 ada 1 parsel, 105 ada 1 parsel, 107 ada 1 parsel, 108 ada 1 parsel, 109 ada 1 parsel ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ekte

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

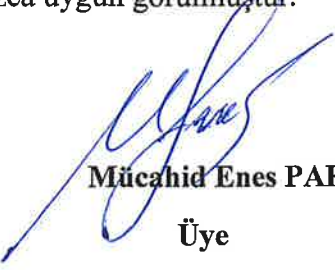
Rapor No:2024/112

Tarihi: 29.05.2024

sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

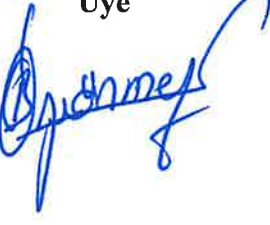
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Akçakoyunlu Mahallesi 101 ada 1 nolu parsel, 103 ada 1, 2, 3, 4 nolu parsel, 104 ada 1 nolu parsel, 105 ada 1 nolu parsel, 107 ada 1 nolu parsel, 108 ada 1 nolu parsel, 109 ada 1 nolu parsel ve bir kısım tescil harici alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/113

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 8972 ada 1 nolu parsel ve batısına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve 192161 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 20.05.2024 tarihli 88467 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığının yazısı ve 02.05.2024 tarih 2024/69 karar numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 8972 ada 1 parsel ve batısına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 8972 ada, 1 no'lu parsel Onikişubat Belediyesi mülkiyetinde, batısında bulunan alan ise kamuya terkli alandır. Tapu bilgisi dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 8972 ada 1 parsel=

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında 16.02.2024 tarih 02-06-6.8 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile kısmen İbadet Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de yaya yolu olarak;
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerinden 5 m yapı yaklaşma mesafeleri ile İbadet Alanı olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 8972 ada 1 parsel batısı=

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında kısmen İbadet Alanı Çocuk Bahçesi ve yaya yolu;
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Çocuk Bahçesi ve 5 metrelik yaya yolu olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

“Nazım İmar Plan değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1000 ölçekli Barbaros Mahallesi 8972 ada 1 parsel ve batısında imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

05.12.2023 tarih 2023/172 numaralı Karar;

“İstenilen Barbaros Mahallesi 8972 ada 1 parsel ve batısında imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

- Teklif dilen imar plan tadilatı Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 8972 ada 1 parselde bulunan ibadet alanı ile batısında bulunan Çocuk Bahçesi ve yaya yolunu kapsadığı,
- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında 16.02.2024 tarih 02-06-6.8 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile kısmen İbadet Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen de yaya yolu olarak değiştirildiği,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı teklifi hazırlandığı,
- Yapılan tadilat ile 8972 ada 1 parselin ada sınırlarının değiştirildiği,
- 8972 ada 1 parsel batısında Camii ile çocuk bahçesi arasında bulunan 5 metrelik yaya yolunun kaldırıldığı,



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/113

Tarihi: 11.06.2024

• 8972 ada 1 parsel batısında bulunan Çocuk Bahçesinin ada sınırları ile İbadet Alanı ada sınırlarının birleştirildiği,

• Plan izah raporunda plan gerekçesi olarak, mevcut kullanımlara göre imar planında düzenleme yapıldığı, imar planı ile arazi kullanımının uyuşmaması nedeni ile doğalgaz hattı çekim işleminin yapılamadığı belirtilerek, plan ile mevcut kullanımın birbiri ile uyumlu hale getirildiği,

• Teklif edilen plan değişikliği ile 2.536 m2 ibadet alanı kaldırılıp, 2.353 m2 ibadet alanı olarak 8972 ada 1 parselin bir kısmında yeniden tanımlandığı,

• Cami için yapı yaklaşma mesafesi her cephesinden 5'er metre olarak belirlendiği,

• Ayrıca 890 m2 olan çocuk bahçesinin 936 m2 olarak yeniden tanımlandığı,

• Teklif nazım imar planı ile değişen yaklaşık alan kullanımlarının aşağıda bulunan tablodaki gibi olduğu ve bu tabloya göre ibadet Alanında yaklaşık 183 m2 azalma, Çocuk Bahçesi alanında yaklaşık 45 m2 artış olacağı tespit edilmiştir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)
Çocuk Bahçesi	890	936
İbadet Alanı	2536	2353

(yaklaşık hesaplanmıştır.)

• Söz konusu plan tadilatı için İlçe Müftülüğünün 3160738 sayılı yazısı ile uygunluk görüşünün alındığı tespit edilmiştir.

Teklif plan için hazırlanan Plan notlarında;

"Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **113**

Tarihi: 11.06.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 8972 ada 1 nolu parsel ve batısına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/114

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi İlker GÜNGÖR'ün Andırın İlçesi muhtelif alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 16.05.2024 tarihli Büyükşehir Belediye Meclis toplantısında Andırın Meclis Üyesi İlker GÜNGÖR'ün yazılı önergesi ile gündeme havale edilmiş olan teklif Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığının 15.05.2024 tarihli ve 8292 sayılı yazı dosyası.

Kahramanmaraş İli Andırın İlçesi Yenimahalle de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanfaşa Mahallesi ve Pınarmaşı (Merkez) Mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli muhtelif alanlarda nazım imar planı değişikliği ekte sunulmuş olup, gerekli incelemelerin yapılarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca değerlendirilerek onaylanması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi İlker GÜNGÖR'ün Andırın İlçesi muhtelif alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından komisyonumuza yeni dosya sunulacağından teklifin ilgisine iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALELİ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Andırın İlçesi Muhtelif alanlarda nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve 191871 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığının 15.05.2024 tarihli ve E.8292 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile Andırın ilçesi Yenimahalle'de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde muhtelif alanlarda hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin ekte bulunduğu belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu parsellerin mülkiyeti; Orman Bölge Müdürlüğüne, Andırın Belediye Başkanlığına, Maliye Hazinesine ve Özel Mülkiyete aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Andırın ilçesi Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.10.2023 tarihli ve 2023/09-07-7.7 sayılı karar ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarih ve 2023/09-7.7 sayılı meclis kararına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar, Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından değerlendirilerek, talebe ilişkin 14.12.2023 tarihli ve 2023-11/05-5.20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı alınarak plan kesinleşmiştir. Onaylı nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak, meri uygulama imar planları yürürlükte.

1. Alan: Yeni Mahalle 179 ada 236, 237 parseller, nazım imar planında "kamu hizmet alanı", uygulama imar planında "resmi kurum alanı-orman işletme olarak tanımlanmıştır. 179 ada 209, 92, 214 parseller ise nazım imar planı sınırları dışında yer almakta olup, uygulama imar planında ise "A-3 konut alanı, park ve yol" olarak tanımlanmıştır.

2. Alan: Tufanpaşa 220 ada 6 nolu parselin güneyinden başlayarak batıya doğru devam eden kanalizasyon ve kolektör hattı çevresi, nazım imar planında "okul alanı, askeri alan, konut alanı, TİCK, park, dini tesis ve yol" olarak, uygulama imar planında ise "lise, askeri alan, A-3 konut alanı, park, cami, konut altı ticaret ve yol" olarak tanımlanmıştır.

3. Alan: Tufanpaşa 222 ada 28 nolu parselin güneyi, nazım imar planında "park alanı" olarak, uygulama imar planında ise "çocuk bahçesi" olarak tanımlanmıştır.

4. Alan: Tufanpaşa mahallesi 223 ada ortası nazım ve uygulama imar planında 10 metre yol olarak tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

5. Alan: Yeni Mahalle 169 ve 281 adalar ve çevresi, nazım imar planında “ticaret alanı” olarak, uygulama imar planında ise “belediye hizmet alanı” olarak tanımlanmıştır.

6. Alan: Yeni Mahalle 175 ada 21, 48, 49 parseller, nazım imar planında “eğitim tesis alanı, belediye hizmet alanı, park” olarak, uygulama imar planında ise “belediye hizmet alanı” olarak tanımlanmıştır.

7. Alan: Yeni Mahalle 264 ada 10, 14, 21 parseller, nazım imar planında “eğitim tesis alanı, konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “ilkokul, A-3 konut” olarak tanımlanmıştır.

8. Alan: Yeni Mahalle 146 ada 1, 2, 3, 7, 8 parseller arasında kalan alan, nazım imar planında “tick alanı, konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “A-3 konut” olarak tanımlanmıştır.

9. Alan: Yeni Mahalle plan değişikliğine konu alanlar (6 farklı bölge) nazım imar planında “konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “A-3, A-2 konut” olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Andırın ilçesi, Andırın ilçesi Yenimahalle’de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde muhtelif alanlara ilişkin;

* Andırın Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 17.01.2024 tarih ve E.94582877 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü’nün 09.01.2024 tarih ve E.93996985 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Andırın Orman İşletme Müdürlüğü’nün 02.05.2024 tarih ve E.11729633 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Andırın ilçesi Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerini kapsayan alanlara ilişkin İller Bankası Anonim Şirketi tarafından imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Andırın ilçesi, Andırın ilçesi Yenimahalle’de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde muhtelif alanlarda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; mevcut ve gelişme konut alanları, ticaretkonut alanları, park alanları, eğitim alanları, belediye hizmet alanları, kamu hizmet alanları, askeri alan ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

1. Alan: Yeni Mahalle 179 ada 236, 237 parseller, nazım imar planında “kamu hizmet alanı”, uygulama imar planında “resmi kurum alanı-orman işletme olarak tanımlanmış iken, Orman Bölge Müdürlüğü’ne ait Yenimahalle 179 ada 218 nolu parsel ifraz edilerek 179 ada 236 ve 237 parseller olarak tescil edilmiştir. TOKİ Başkanlığı tarafından 236 nolu parselde deprem konutları yapılacak

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

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

olup bu kısmı kendine almıştır. 237 parsel ise onman deposu ve resmi kurum alanı olarak devam edecektir. 237 nolu parsel kamu hizmet alanı olarak tanımlanmış, 236 parselde ise konut alanı, park ve ticaret alanı önerilmiştir. Bununla birlikte, TOKİ alanının hemen kuzeyinde Andırın Belediyesi mülkiyetinde bulunan parsellerde de düzenleme yapılarak plan sınırına dahil edilmiştir.

2. Alan: Tufanpaşa 220 ada 6 nolu parselin güneyinden başlayarak batıya doğru devam eden kanalizasyon ve kolektör hattı çevresi, nazım imar planında “okul alanı, askeri alan, konut alanı, TİCK, park, dini tesis ve yol” olarak tanımlı iken, kolektör hattı korunarak konut alanlarından çıkarılması amacı ile hat yeşil alan içine alınmış, park alanı ve yollarda değişiklikler yapılmıştır. Askeri alan ve eğitim alanı ise mevcut parsellerine göre yeniden düzenlenmiştir. Bu alandaki park alanlarında zayıf oranları dikkate alınarak değişiklikler yapılmıştır.

3. Alan: Tufanpaşa 222 ada 28 nolu parselin güneyi, nazım imar planında “park alanı” olarak tanımlı boşluk alan, Andırın Belediyesi tarafından değerlendirilmek üzere konut alanı olarak tanımlanmış, park alanına plan değişiklikleri içinde yer verilmiştir.

4. Alan: Tufanpaşa mahallesi 223 ada ortası nazım ve uygulama imar planında 10 metre yol olarak tanımlı iken, bu alanda imar uygulaması yapılacak olup ancak parsel yapısı ve yol güzergahı nedeni ile uygulamada doğabilecek problemler göz önüne alınarak 10 metrelik yol 7 metreye düşürülmüş ve mevcut parsel sınırları dikkate alınarak yeniden düzenleme yapılmıştır.

5. Alan: Yeni Mahalle 169 ve 281 adalar ve çevresi, nazım imar planında “ticaret alanı” olarak, uygulama imar planında ise “belediye hizmet alanı” olarak tanımlanmıştır. Mülkiyeti Andırın Belediyesi’ne ait olan bu alan mevcut imar planında ticaret alanı olarak tanımlı olup belediye tarafından bu alanın daha iyi değerlendirilmesi amacı ile konut-ticaret alanı olarak değerlendirilmesi yönünde talebi bulunmaktadır. Bu amaçla ticaret alanı konut-ticaret alanı olarak önerilmiştir.

6. Alan: Yeni Mahalle 175 ada 21, 48, 49 parseller, nazım imar planında “eğitim tesis alanı, belediye hizmet alanı, park” olarak, uygulama imar planında ise “belediye hizmet alanı” olarak tanımlanmıştır. Daha önce onaylanan Revizyon Nazım İmar Planında 175/21 parseldeki eğitim alanına karşılık, Andırın Kaymakamlığı tarafından talep edilen Tufanpaşa 207/4 ve 201/4 parsellerde yapılan plan değişikliği ile açılan eğitim alanına uygunluk görüşü Milli Eğitim Müdürlüğü’nden alınamamıştır. Ancak

bu aşamada alınmış olup eğitim alanının söz konusu parsellerde karşılanması tamamlanmıştır.

Belediyesince bu alanda belediye hizmet alanı ve park alanı olarak tanımlanması yönünde değişiklik talebi bulunmaktadır. Eğitim alanı kaldırıldıktan sonra park alanı büyütülmüş, park alanının her iki tarafında ise belediye hizmet alanları önerilmiştir.

7. Alan: Yeni Mahalle 264 ada 10, 14, 21 parseller, nazım imar planında “eğitim tesis alanı, konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “ilkokul, A-3 konut” olarak tanımlanmıştır. Eğitim alanı ile konut alanı arasında yol tanımlanarak, hem yol devamlılığının olması hem uygulamada rahatlık sağlanabilmesi hem de arada kalan parsellere cephe tanımlanabilmesi amacı ile ortak parsel

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

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

sınırı baz alınarak eğitim alanı ile konut alanı arasında yol tanımlanmıştır. 10 metrelik yolun güzergahında değişiklik yapılmıştır.

8. Alan: Yeni Mahalle 146 ada 1, 2, 3, 7, 8 parseller arasında kalan alan, nazım imar planında “tick alanı, konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “A-3 konut” olarak tanımlanmıştır. İmar adasının içinden geçen dere alanı korunarak park alanı olarak tanımlanmış yapılaşma dışı bırakılmıştır.

9. Alan: Yeni Mahalle plan değişikliğine konu alanlar (6 farklı bölge) nazım imar planında “konut alanı” olarak, uygulama imar planında ise “A-3, A-2 konut” olarak tanımlanmıştır. Plan değişiklikleri ile kaldırılan park alanlarına karşılık ve konut alanlarında yapılan düzenlemeler sonucunda artan nüfusa donatı alanı sağlanması, parsel alanlarındaki zayıf oranlarının dengelenmesi amacı ile konut adalarının bir kısmı park alanı olarak önerilmiştir.

İlimiz Andırın ilçesi, Andırın ilçesi Yenimahalle’de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde muhtelif alanlarda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda;

"Tablo 1: Alan Kullanımları (TOKİ Alanı Dahil)

KULLANIM	MEVCUT ALAN(m2)	ÖNERİ ALAN(m2)	FARK (m2)
Gelişme Konut Alanı-Orta	40528,20	111132,54	+70604,34
Mevcut Konut Alanı-Orta	23631,47	26310,38	+2678,91
Konut-Ticaret Alanı	13121,02	18591,74	+5470,72
Ticaret Alanı	5122,98	1616,67	-3506,91
Eğitim Alanı	15429,81	18937,46	+3507,65
Kamu Hizmet Alanı	92990,72	29382,62	-63608,10
Yükseköğretim Alanı	7687,58	7750,00	+62,42
Park ve Yeşil Alan	8226,75	20951,76	+12725,01
Askeri Alan	7544,05	7896,95	+352,90
Belediye Hizmet Alanı	329,93	1211,83	+881,90
İbadet Alanı	906,78	920,77	+13,99
Ağaçlandırılacak Alan	2745,72	2639,09	-106,63

Planlama alanında toplamda artan konut alanı 7,328325 ha

Planlama alanında artan konut-ticaret alanı 0,547072 ha

Artan Nüfus Hesabı:

Konut Alanı: $7,328325 \times 200 \text{ ki/ha} = 1465,67 \text{ kişi}$

Konut-Ticaret Alanı: $(0,547072 \times 0,80) \times 250 \text{ ki/ha} = 109,41 \text{ kişi}$

Toplam Gelen Nüfus: 1575,08

Gerekli Donatı Alanı: $1575,08 \times 20,25 \text{ m}^2 = 31895,37 \text{ m}^2$

Açılan Donatı Alanı: 16309,07 m²

Tablo 2: Alan Kullanımları (TOKİ Alanı Hariç)

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

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

KULLANIM	MEVCUT ALAN(m2)	ÖNERİ ALAN(m2)	FARK (m2)
Gelişme Konut Alanı-Orta	40528,20	57085,75	+16557,55
Mevcut Konut Alanı-Orta	23631,47	26310,38	+2678,91
Konut-Ticaret Alanı	13121,02	18591,74	+5470,72
Ticaret Alanı	5122,98	-	-5122,98
Eğitim Alanı	15429,81	18937,46	+3507,65
Park ve Yeşil Alan	7462,70	16356,81	+8894,11
Askeri Alan	7544,05	7896,95	+352,90
Belediye Hizmet Alanı	329,93	1211,83	+881,90
İbadet Alanı	906,78	920,77	+13,99
Ağaçlandırılacak Alan	2745,72	2639,09	-106,63

Planlama alanında toplamda artan konut alanı 1,923646 ha

Planlama alanında artan konut-ticaret alanı 0,547072 ha

Artan Nüfus Hesabı:

Konut Alanı: $1,923646 \times 200 \text{ ki/ha} = 384,73 \text{ kişi}$

Konut-Ticaret Alanı: $(0,547072 \times 0,80) \times 250 \text{ ki/ha} = 109,41 \text{ kişi}$

Toplam Gelen Nüfus: 494,14

Gerekli Donatı Alanı: $494,14 \times 20,25 \text{ m}^2 = 10006,34 \text{ m}^2$

Açılan Donatı Alanı: 12415,75 m² ifadeleri yer almaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile gelen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanları sağlanamamaktadır.

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

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

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

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

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

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki

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

Rapor No:2024/115

Tarihi: 11.06.2024

hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi Yenimahalle’de yapımına başlanılan TOKİ ve Orman İşletme Lojmanlarını da kapsayan Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde muhtelif alanlarda hazırlanan, 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 Muhtelif alanlarda nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Komisyonumuzun talebi üzerine Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın E-625940 sayılı yazısında 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında İlimiz “Genel Hayata Etkili Afet Bölgesi” ilan edildiği belirtilerek 05.04.2023 kabul tarihli 7452 sayılı Olağanüstü Hali Kapsamında yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin kabul edilmesine dair kanunun 2 inci maddesi kapsamında iskan alanı olarak ilan edilen alanlarda alınan kanunun 2 inci maddesinin 4 numaralı bendine yer alan “Çevre Şehircilik ve iklim değişikliği başkanlığınca vaziyet planına ve düzenlenecek yapı ruhsatına göre uygulama yapılır...” hükmü doğrultusunda Andırın İlçesi Yeni mahalle 179 ada 236 nolu parselde Bakanlık tarafından onaylanan vaziyet planına göre Afettede vatandaşlar için konut yapımına başlandığı, bölge genelinde Afettede vatandaşların barınma sorununun giderilmesi ve kamu yararı gözetildiğinden teklif komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/116

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı ve Divanlı Mahallesi, koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği teklifine yönelik ön onay alınması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve 191800 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 04.01.2024 tarih ve 67716 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 28.08.2015 tarih ve 1375 sayılı kararı ile, Kentsel Sit Alanına dahil edildiği belirtilen, Kayabaşı ve Divanlı mahallesi sınırları içerisinde yer alan bölgeye (M37C19B pafta) ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planı/değişikliği teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7c maddesi ve 2863 sayılı Kanunun ilgili maddeleri, kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği/ teklifi;

- 214,215,824,837,843,902,903 ve 1748 adalardaki muhtelif parselleri kapsamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği/teklifi;

- Gaziantep, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 28.08.2015 tarih ve 1375 sayılı kararı ile, Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilen bölgeyi ve

- Mer'i durumda, kentsel sit alanı sınırları içerisinde yer alan bölgeyi, kapsamaktadır.

Gaziantep, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 28.08.2015 tarih ve 1375 sayılı kararı ile "Kentsel Sit Alanı" olarak ilan edilen bölge (Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi kapsamına giren bölge);

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, konut alanında, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, AT (Atrium) nizam yapılaşma konut alanında, kısmen, B-4 (Bitişik nizam-4 kat) yapılaşma koşulunda konut alanında, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

- Söz konusu bölgenin "Kentsel Sit Alanı" olarak ilan edilmesiyle birlikte, mer'i mevzuat hükümleri gereğince, koruma amaçlı imar planı hazırlanma zorunluluğu bulunduğundan, mer'i imar planı hükümleri geçersiz kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği teklifi kapsamına giren bölge;

At B 1/4



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/116

Tarihi: 11.06.2024

•Mer'i 1/5000 ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında; konut alanında, park alanında ve yol alanında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; kısmen, A nizam yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen, park alanında, kısmen de yol (taşıt-yaya) alanında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama Plan Notlarında, A nizam tanımlı alanlardaki yapılaşma koşuluna ilişkin plan notları;

•60-200 m² arası parsellerde T.A.K.S= 0.70'dir.

•200-300 m² arası parsellerde T.A.K.S= 0.60'tır.

•300 m²'den büyük parsellerde T.A.K.S= 0.50'dir.

•Max h=6,50 olarak alınır.

•Min. yapı cephesi 6 m. ve max. yapı cephesi 15 m.dir.

•Min. yapı derinliği 7 m. ve max. yapı derinliği 20 m. dir.

•Yapı boyutlarına getirilen koşulları karşılamak suretiyle bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılabildiği durumlarda yapı yaklaşma mesafesi min. 6m'dir." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

• İlgi yazı içeriğinde ".....koruma amaçlı nazım imar planı ve değişikliği dosyası....." şeklinde hususlar ve teklif dosyası da içerik olarak "...koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği ve teklifi....." niteliğinde olmakla birlikte, yazı ekinde yer alan, M-37-C-19-B paftasında " Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" şeklinde antet başlığının yer aldığı,

• Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 28.08.2015 tarih ve 1375 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı'na dâhil edilen bölgenin, M-37-C-19-B paftasında "Kentsel Sit Alanı Sınırı" içerisinde gösterilmediği,

• M-37-C-19-B paftasının "LEJAND-SINIRLAR" kısmında "Plan Tasdik Sınırı"nın yer aldığı, ancak "Plan Değişikliği Onama Sınırı"nın yer almadığı,

•M-37-C-19-B paftasının "LEJANT-KENTSEL ALAN KULLANIMI" başlığı altında "Koruma



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/116

Tarihi: 11.06.2024

Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği/Teklifi” onama sınırı kapsamında yer almayan “Akaryakıt İstasyonu ” “Yaya Düzenleme Alanları” “Belediye Hizmet Alanı” ve “Ticari Alanlar” kullanımların gösterimlerinin de yer aldığı,

•Plan onama sınırı içerisinde; konut alanı, dini tesis alanı, park alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı kullanımlarının yer aldığı,

•Şu an yürürlükte bulunan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Nazım İmar Planı gösterimler (EK-1Ç) kısmında, “Dini Tesis Alanı” yerine “İbadet Alanı” “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” yerine “Sosyal Tesis Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı” şeklinde kullanımlar yer almakla birlikte, koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği/teklifi ile, mer’i koruma amaçlı nazım imar planında tanımlı olan plan gösterimlerinin tercih edildiği,

•Söz konusu koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği/teklifinin hazırlanmasına gerekçe olarak, plan açıklama raporunda “Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Bahtiyar Yokuşu Caddesi, Hacı Osman Sokak, 70016. Sokak Koruma, Onarım, Kentsel Tasarım Uygulamaların Yapılmasına İlişkin Protokol kapsamında ilgili sokaklarda projeler hazırlanarak uygulama işlemleri başlanmıştır.

Projeyi destekleyici mevcutta atıl ve kötü durumda bulunan plan değişikliği sınırları içerisindeki alanın sokak projesini olumlu yönde geliştirecek, projeye ait Hacı Osman Sokak ile Kanlıdere Caddesi arasında ulaşım ve sosyal gelişim bağlantısı kurulması amacıyla ve bölgenin yeşil alan ve sosyal donatı ihtiyacını karşılayacak ve aynı zamanda park içlerinde ve sosyal tesis alanı içerisinde oluşacak yapı haricinde sökülüp takılabilir yöresel mimariye uygun küçük ticari ve ikram kulüpleri vb. unsurlar oluşturulacaktır. Bu sebeplerden dolayı Kentsel Sit Alanında imar plan tadilatına ihtiyaç duyulmuştur.” şeklinde değerlendirmelerin yer aldığı,

•İlgi dosya ekinde yer alan, 05.09.2017 tarihli “Restorasyon Uzman Raporu”nun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi formatında hazırlandığı, alana ilişkin daha ayrıntılı değerlendirmeler yapıldığı ve öneriler sunulduğu (yapı adaları, silüet durumu, fonksiyon değerlendirmeleri vb.)

•İlgi dosya ekinde “Peyzaj Mimarı Görüşü” başlığı altında, koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği/teklifine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunun yer aldığı,

•214 ada, 1 ve 12 parsel sayılı taşınmazlar ve 903 ada, 1,7,18,21,28 ve 29 parsel sayılı taşınmazların üzerinde “Tescilli Yapılar”ın bulunduğu (903 ada, 18 sayılı parsel üzerinde “Tescilli Cami” yer almaktadır.)

•Planlama alanının doğu cephesinde yer alan (kuzey-güney hattı boyunca) yol aksının bazı kısımlarının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 20.03.2017 tarih ve 2017/191 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği ile tanımlanan yol aksı ile uyumlu olmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Divanlı mahallesi, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği/teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **116**

Tarihi: 11.06.2024

Belediyesi Kanunu'nun, 7 (c) maddesi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun, ilgili maddeleri ve diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında ön onay kararı alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı ve Divanlı Mahallesi, koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği teklifine yönelik ön onay alınması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teknik açıdan gösterim hatalarının düzenlenmesi ve plan teklifinin yeniden değerlendirilmesi için ilçe belediyesine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/117

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, muhtelif bölgelerdeki trafo (7 adet) alanlarına ilişkin uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve 193140 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.05.2024 tarih ve 78097 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, muhtelif bölgelerdeki trafo tesislerinin (7 adet) uygulama imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 8360 ada,1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 6198 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 569 ada, 3 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 594 ada, 12 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 1153 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 1406 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 1585 ada, 7 parsel sayılı taşınmazı,

Kapsadığı tespit edilmiştir.

<https://webtapu.tkgm.gov.tr/kurum/yetkili-tasinmaz-sorgula> sistemi üzerinden yapılan sorgulamalar neticesinde, Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıda sıralanmıştır:

•Yenişehir mahallesi, 122428,04 m² büyüklüğündeki, 8360 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Arsan Tekstil mülkiyetindedir.

•Şeyhadil mahallesi, 2835,71 m² büyüklüğündeki, 6198 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

•Ferhuş mahallesi, 15468,13 m² büyüklüğündeki, 569 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, Çabasan Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetindedir.

•Ferhuş mahallesi, 38,25 m² büyüklüğündeki, 594 ada, 12 parsel sayılı taşınmaz, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi mülkiyetindedir.

•Ferhuş mahallesi, 2078,41 m² büyüklüğündeki, 1153 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

•Ferhuş mahallesi, 4789,68 m² büyüklüğündeki, 1406 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Maliye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/117

Tarihi: 11.06.2024

Hazinesi mülkiyetindedir.

•Ferhuş mahallesi, 242963,89 m² büyüklüğündeki,1585 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğü mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, mer'i imar planlarındaki durumları aşağıda belirtilmektedir.

Yenişehir mahallesi, 8360 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

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

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.70 Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.

Şeyhadil mahallesi, 6198 ada,1 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000) park alanı tanımlıdır.

Ferhuş mahallesi, 569 ada,3 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sanayi alanı tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.00, Hmax:9.50 m yapılaşma koşullarında, sanayi alanı tanımlıdır.

Ferhuş mahallesi, 594 ada,12 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.00, Yençok:8 kat yapılaşma koşullarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) tanımlıdır.

Ferhuş mahallesi, 1153 ada,1 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000) ibadet yeri (cami) tanımlıdır.

Ferhuş mahallesi, 1406 ada,1 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000) ibadet yeri (cami) tanımlıdır.

Ferhuş mahallesi, 1585 ada,7 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, üniversite alanı olarak tanımlıdır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.40 yapılaşma koşullarında, Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı;

• “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, yazısında belirtilen, ilgi AKEDAŞ

Dağıtım A.Ş tarafından talep edilen, muhtelif alanlarda, 7 adet trafo alanına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, DM24-TR10, 2.DM38-TR19, 3.ARSAN CENTER İÇİ MBK, 4.ÇABASAN MBK, 5.DM51-TR44,6. İSTİKALAL ÜNİVERSİTESİ MOD5B, uygun görülmüş, 7-TR-1 GAZİANTEP YOLU NAZAR

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/117

Tarihi: 11.06.2024

ZİRAİ adlı dosya ise, Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 1482925 sayı ve 13.03.2024 tarihli yazısına istinaden uygun görülmemiştir.

• Belediye Başkanı, Mehmet AKPINAR: Muhtelif alanlarda 7 adet trafo alanına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum...Oy birliği ile kabul edildi.'' şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde-26 (İmar Planı Değişiklikleri)'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.

(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.

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, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde, 7 farklı trafo tesisinin uygulama imar planına işlenmesine yönelik olarak hazırlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu değişikliklere ilişkin hususlar da aşağıda sıralanmıştır.

Yenişehir mahallesi, 8360 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (ARSAN CENTER İÇİ MBK);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan Karma Kullanım Alanı'nın (taşınmazın güneydoğu cephesi) bir kısmı (yaklaşık:54,68 m²) trafo alanı olarak tanımlanmaktadır.

Şeyhadil mahallesi, 6198 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (DM24-TR10);

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/117

Tarihi: 11.06.2024

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan park alanının bir kısmı (yaklaşık:72 m²) trafo alanı olarak tanımlanmaktadır.

•Kaldırılan park alanına karşılık (eşdeğer) park alanı tanımlanmamaktadır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 569 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (ÇABASAN MBK);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan sanayi alanının bir kısmı (yaklaşık:42,75 m²) trafo alanı olarak tanımlanmaktadır.

•Ferhuş mahallesi, 594 ada, 12 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (TR1 GAZİANTEP YOLU NAZAR ZİRAİ);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'nın bir kısmı (yaklaşık:28,32 m²) trafo alanı olarak tanımlanmaktadır.

Ferhuş mahallesi, 1153 ada,1 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (DM38-19);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan ibadet yerinin (cami alanı) bir kısmı (yaklaşık:47,23 m²) trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

•Kaldırılan cami alanına karşılık (eşdeğer) cami alanı tanımlanmamaktadır.

Ferhuş mahallesi, 1406 ada,1 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (DM51-TR44);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan ibadet yerinin (cami alanı) bir kısmı (yaklaşık:54,47 m²) trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

•Kaldırılan cami alanına karşılık (eşdeğer) cami alanı tanımlanmamaktadır.

Ferhuş mahallesi, 1585 ada,7 parsel sayılı taşınmaza yönelik değişiklik teklifi (İSTİKLAL ÜNİVERSİTESİ-MOD5B);

•Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı'nın bir kısmı (yaklaşık:199,95 m²) trafo alanı olarak tanımlanmaktadır.

•Kaldırılan Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı'na karşılık, Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı tanımlanmamaktadır.

25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN (7346 sayılı)'da yer alan "MADDE-16" ve " EK MADDE-6"; "MADDE 16 – 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa aşağıdaki ek madde ve maddeye bağlı ekli haritalar eklenmiştir. "OSB olarak belirlenen alanlar

EK MADDE 6 – Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu, Onikişubat, Türkoğlu ilçelerinde bulunan ve ekli haritalarda sınırları gösterilen alanlar, Erkenez OSB, Aksu OSB ve Türkoğlu-2 OSB olarak belirlenmiştir. Belirlenen alanlarda asgari ortak kullanım alanı oranı ve sağlık koruma bandı mesafesi şartları aranmaz. Bu OSB alanlarında kalan taşınmazların onaylı imar planından gelen müktesep hakları korunur. Kuruluş protokolünün Bakanlıkça onaylanması ve sicile kaydı ile OSB'ler tüzel kişilik kazanır." şeklindedir.

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nde; "İmar planı onayı

MADDE 37 – (1) Serbest plan müellifi veya OSB'de çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanan imar planları, OSB'yi ilzama yetkili kişiler tarafından Bakanlık onayına sunulur.

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

Rapor No:2024/117

Tarihi: 11.06.2024

(2) İmar komisyonu tarafından değerlendirilen ve karara bağlanan teklif imar planları, Bakanlık tarafından uygun görüldüğü şekliyle e-imza ile onaylanır. Bakanlıkça onaylı imar planları Valilikçe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) tespit edilen ilan yerlerinde ve Bakanlığın internet sayfasında bir hafta süre ile ilan edilir. Askı süresinin sonunda Bakanlıkça yürürlüğe konulur ve ilgili kurumlara bilgi verilir.

(3) Bir haftalık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar Bakanlığa ve/veya Valiliğe (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü) yapılır. İl müdürlüklerince yapılan askı işlemi sonunda planlara itiraz olup olmadığı, askı süresinin bitiminden itibaren 3 iş günü içinde Bakanlığa yazılı olarak bildirilir.

Bakanlık itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. İtirazların Bakanlıkça değerlendirmesinde OSB yönetim kurulunun konuya ilişkin görüşü dikkate alınır. İtirazın uygun görülmemesi halinde karar tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgiliye yazı ile bildirilir. Bakanlıkça kesinleşmiş OSB imar planları hakkında ilgili kurumlar bilgilendirilir.

(4) İtiraz sonucu, onaylı planda maddi hataların düzeltilmesi veya itiraz eden dışındaki katılımcıları doğrudan etkilemeyen hususlarda yapılan düzeltmeler yeniden askı işlemine tabi olmaz.

İmar planı değişiklikleri ve onayı

MADDE 38 – (1) Plan ana kararlarını bozucu plan değişikliği yapılamaz.

(2) (Değişik:RG-31/3/2022-31795) Hizmet ve destek alanı oluşturulmasına ilişkin plan tadilatları, OSB'nin teklifine istinaden mülkiyeti OSB, katılımcı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerden yapılır.

(3) İmar planında bulunan ortak kullanım alanlarının bölge büyüklüğüne oranı bu Yönetmelikte belirtilen alt sınırdaki OSB'lerde bu alanların plan değişikliğine konu olması halinde alan kullanım dengesini koruyacak şekilde eşdeğer alan ayrılır.

(4) OSB'nin faaliyetleri için zorunlu olan ve Bakanlık tarafından uygun görülerek onaylı sınır içine dâhil edilen teknik altyapılara ilişkin tesis ve bağlantı hatları ile teknik donatı alanlarının yer aldığı alanlar, başka bir kullanım amacına dönüştürülmek üzere imar tadilatına konu edilemez.

(5) İmar planı değişiklik onaylama, askı, itiraz, itirazların değerlendirilmesi ve dağıtımı konusunda 37 nci madde hükümleri uygulanır.

(6) Katılımcı tarafından OSB'ye başvurulduğu halde başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde herhangi bir karara bağlanmayan imar planı ve değişiklikleri katılımcının müracaatı hâlinde Bakanlıkça değerlendirmeye alınır. Bakanlık değerlendirme aşamasında OSB'nin başvuru hakkındaki görüşünü ister.

OSB başvuru hakkındaki görüşünü on beş gün içinde Bakanlığa bildirmek zorundadır. Başvuruya konu imar planı ve değişiklikleri Bakanlık tarafından uygun bulunması hâlinde OSB'ye karar almak üzere gönderilir veya resen Bakanlıkça onaylanabilir."şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kaspamına giren, Ferihs mahallesi, 569 ada,3 parsel sayılı taşınmaz,594 ada,12 parsel sayılı taşınmaz ve 1406 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, OSB sınırları içerisinde kalmaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/112

Tarihi: 11.06.2024

Mer'i mevzuat hükümleri gereğince "Organize Sanayi Bölgesi" sınırları içerisinde kalan alanlardaki, imar planı /değişikliklerini onaylama yetkisi, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nda olduğundan, söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifi ile, OSB sınırları içerisinde kalan taşınmazlara yönelik İlçe Meclis Kararının alınması, mer'i mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı ile, 7 (yedi) adet trafo tesisinin uygulama imar planına işlenmesi teklifinin, 6 (altı) tanesi, uygun görülmüş, 1(bir) tanesi uygun görülmemiştir. (TR1-GAZİANTEP YOLU NAZAR ZİRAİ)

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, muhtelif bölgelerdeki trafo tesislerinin (7 adet) uygulama imar planına işlenmesine yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı ile kısmen uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, muhtelif bölgelerdeki trafo (7 adet) alanlarına ilişkin uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin Ferihs mahallesi, 569 ada, 3 nolu parsel, 594 ada, 12 nolu parsel ve 1406 ada, 1 nolu parsel sayılı taşınmazlar Organize Sanayi Bölgesi (OSB) sınırları içerisinde kaldığından reddedilmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/118

Tarihi: 11.06.2024

KONU: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada 5 ve 6 nolu parseller ve doğusuna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve 192197 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı'nın 16.05.2024 tarihli 17127 sayılı yazısı ve ekleri, Göksun Belediyesi'nin 06.05.2024 tarihli ve 34 nolu Meclis Kararı.
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6-6.1 sayılı kararı.

TALEP

Göksun Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda yer alan bölgenin bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, arsa vasıflı 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların, Ayşe Gül PELTEK mülkiyetinde olduğu görülmüştür.
- 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların doğusunda yer alan ve plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan bölge, tescil harici alan niteliğindedir.

MER'İ İMAR PLANI

Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; ibadet alanında kalmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ayırık nizam-4 kat (A-4), KAKS:0.40 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların doğusunda kalan tescil harici alan;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ibadet alanı ve park alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

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

- "Yapılan görüşmeler neticesinde: Göksun ilçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 623 ada 5 ve 6 parseller de, İmar Planı Değişikliği ile ilgili komisyon raporunda;

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/118

Tarihi: 11.06.2024

• 15.04.2024 tarihli ve 28 nolu imar Komisyona sevki yapılan ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/6-6.1 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan, Cumhuriyet Mahalle sınırları içerisinde bulunan 623 ada 5 ve 6 parsellerde vatandaşın kendi rızası ile camii alanı olarak yapılması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği Belediye İmar Komisyonunca Uygun görülmektedir. Belediye İmar Komisyonunca yapılan tetkikler sonucunda, Cumhuriyet Mahalle sınırları içerisinde bulunan 623 ada 5 ve 6 parsellerde, İmar Planı değişikliğinin yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

• Komisyon raporu doğrultusunda, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 623 ada 5 ve 6 parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne belediye meclisince oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

• Uygulama imar planı değişiklik teklifinin dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararı ile onaylandığı,

• Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanın, Cami alanı (yaklaşık:1552 m²) olarak tanımlandığı (Konut alanı + yol alanı=Cami Alanı),

• Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olarak, 623 ada,5 ve 6 parsel sayılı taşınmazın maliki tarafından verilen "şahsıma ait, Cumhuriyet mahallesi, 623 ada,5 ve 6 parsellerin cami alanı olarak planlanmasını istiyorum...." şeklinde dilekçesinin bulunduğu,

• Değişiklik teklifine ait plan açıklama raporunun 5. Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında

"Planlama alanı şahıs mülkiyetinde olup konut alanı olarak tanımlıdır. Parseller mülkiyet sahibi tarafından, ibadet alanı yapılmak üzere hibe edilecek olup plan değişikliği yapılması yönünde talebi bulunmaktadır. Plan değişikliği sonrasında hibe gerçekleşecektir. Bu amaç ile söz konusu parseller ve doğusundaki alanda belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanacaktır." şeklinde açıklama bulunduğu,

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

Rapor No:2024/118

Tarihi: 11.06.2024

• Plan açıklama raporunun 6. Planlama Kararları kısmında “623 ada 5 ve 6 nolu parseller ibadet alanı olarak tanımlanmış, alanın daha büyük ve kullanılabilir olması amacı ile doğusundaki yol alanı da ibadet alanına dâhil edilmiştir.” şeklinde açıklama bulunduğu,

• Nazım imar planı değişiklik teklifinin, mer'i imar planındaki, sosyal ve teknik altyapı standartlarını arttırıcı (park alanı ve ibadet alanı) nitelik taşıdığı tespit edilmiştir.

Alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Konut Alanı	6450,07	5159,01
Park Alanı	304,64	307,18
Cami Alanı	-	1552,58
Yol Alanı	264,00	-

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda yer alan bölgenin bir kısmını kapsayan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin (Konut alanı + yol = İbadet Alanı), 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, Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada 5 ve 6 nolu parseller ve doğusuna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/ 119

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada, 62 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.02.2023 tarihli ve 126060 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Bilal DURAN'a ait 02.12.2022 tarih ve 68082 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmazın Ticaret Alanı (T) olarak tanımlanmasına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 3.753,46 m² büyüklüğündeki, 146 ada, 62 parsel sayılı taşınmaz, Bilal DURAN adına kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; TNKA (Tarım Alanı) olarak tanımlanmaktadır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

•Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün, 02.12..2022 tarih ve E-63725252-230.04.02-7924658 sayılı yazısı,

•Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün, 18.11.2022 tarih ve E-97646926-754-1810693 sayılı yazısı,

•Botaş, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün, 04.09.2022 tarih ve 57887747-754-E.2275089/25511 sayılı yazısı,

•BOTAŞ International Genel Müdürlüğü, Türkiye Ankara Şubesi, Teknik Genel Md. Yrd. İntegrity Müdürlüğü'nün 23.09.2020 tarihli E-99076222-000.2272 sayılı yazısı ve ekleri.

•Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü(Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarih ve E-63775662-752.99-1547971 sayılı yazısı,

•Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın, 22.11.2022 tarih ve E-41665019-754-707460 sayılı yazısı,

•Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 16.11.2022 tarih ve Z-72969095-754-14683196 sayılı yazısı.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/119

Tarihi: 12.06.2024

•Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 29.11.2022 tarih ve E-85726927-045.01-54897 sayılı yazısı,

•Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arıtma Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 23.11.2022 tarih ve E-65116061-045.01-265798 sayılı yazısı,

•Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 31.07.2018 tarihli 45626601-045.99-E.752 sayılı yazısı.

•Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 22.11.2022 tarih ve E-89222678-622.02-5076859 sayılı yazısı ve eki Raporu,

•Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 21.11.2022 tarih ve 43971328-754-2905411 sayılı yazısı,

•Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 17.11.2022 tarih ve E-48802187-952.01.04.04-424115 sayılı yazısı,

•Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 06.08.2022 tarih ve 21301133-175.09/E.295091 sayılı yazısı,

•Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 15.08.2018 tarihli 71691431-168.01.99-E.682894 sayılı yazısı.

•Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 25.11.2022 tarih ve 161070 sayılı yazısı ve ekleri,

•Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarih ve E-98502025-010.99-6334579 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu

ile görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 9.maddesinde;

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. maddesinde;

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

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

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelik'de;

•"Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

07. 11/3 2 4 4

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

Rapor No:2024/ 119

Tarihi: 12.06.2024

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

•Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada,62 parsel sayılı taşınmazın " Ticaret Alanı (T)" olarak tanımlandığı (yaklaşık:3753 m²)

•Mer'i nazım imar planında, 146 ada,62 parsel sayılı taşınmazın doğusunda, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), kuzeyinde (10m) ve batısında (10m) taşıt yollarının yer aldığı,

•Bahse konu nazım imar planı (Tarım alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması) değişiklik teklifinin, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmeliğin, 5.maddesinin, (b) bendinde yer alan "Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." hükmüne istinaden " değer artış niteliği taşıdığı" tespit edilmiştir.

Göksun İlçesi, Mehmetbey mahallesi, 146 ada,62 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Tarım alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması) değişiklik teklifi yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Mehmetbey Mahallesi, 146 ada, 62 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklif plan değişikliği uygun görülmüş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelik kapsamında değerlendirilme yapılarak işlem tesis edilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **120**

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 2 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.10.2023 tarihli ve 159115 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.11.2022 tarih ve 65768 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 Ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, tarla vasıflı, 10.973,10 m² yüzölçümlü, 152 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz, Murat ŞAN mülkiyetindedir.

MER'İ PLAN DURUMU

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda, Tarım Alanı ve Fundalık Alan olarak tanımlıdır.

•Söz konusu çevre düzeni planının "Plan Kararları ve Uygulama Hükümleri" nin 3.4. Tanımlar kısmında "Tarımsal Nitelikli Alanlar": "Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir. Mutlak Tarım Arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir. Özel Ürün Arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığın yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir. Dikili Tarım Arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir. Marjinal Tarım Arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. Örtü Altı Tarım Arazileri: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme ile kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir." şeklinde,

•3.4. Tanımlar kısmında "Fundalık Alanlar": "Bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan ve vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen alanlardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

•Herhangi bir nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır.



KURUM GÖRÜŞÜ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Madde 8 - (e) bendinde;

•"(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır...." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 Ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün, 04.07.2022 tarih ve 1318641 sayılı yazısı ile,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 26.07.2022 tarih ve 761 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sağlık Müdürlüğü'nün, 27.12.2022 tarih ve 36581 sayılı yazısı ile,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 30.06.2022 tarih ve 123642 sayılı yazısı ile,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 07.10.2022 tarih ve 1675382 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 05.07.2022 tarih ve 3830454 sayılı yazısı ile,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 19.08.2021 tarih ve 381498 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 01.08.2022 tarih ve 43189 sayılı yazısı ile,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 18.07.2022 tarih ve 227659 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarih ve 2767713 sayılı yazısı ve eki ile,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 24.06.2022 tarih ve 3987108 sayılı yazısı ve eki ile,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 28.07.2022 tarih ve 887019 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 15.09.2022 tarih ve 5622640 sayılı yazısı ve eki ile,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 27.06.2022 tarih ve 330431 sayılı yazısı ile,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 07.07.2022 tarih ve 2476003 sayılı yazısı ile,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarih ve 3013229 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 11.08.2022 tarih ve 6526980 sayılı yazısı ile,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 28.06.2022 tarih ve 116464 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 07.07.2022 tarih ve 1167613 sayılı yazısı ile,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün, 21.06.2022 tarih ve 22610 sayılı yazısı ile,



•Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın, 06.07.2022 tarih ve 24479 sayılı yazısı ile,
görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 27.06.2022 tarih ve 330431 sayılı görüş yazısı;

• “Yukarıda mekansal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre bahse konu parselin aktif fay alanlarına yakınlığı sebebiyle başta deprem olmak üzere; tüm afet risklerinin belirlenerek, ihtiyaç duyulması halinde gerekli mühendislik önlemlerinin alınmak üzere planda belirtilmesi hususunda; Gereğini rica ederim.” şeklindedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 26.12.2022 tarih ve 3013229 sayılı görüş yazısı;

•"Buna göre Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 152 ada, 2 nolu parselin kuzeyin doğusundan Kuru Derenin geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin mihverinin akış yönüne göre solundan itibaren 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması şartıyla, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, söz konusu taşınmaz üzerine konut dışı kentsel çalışma alanı yapılması için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

•“i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel 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,” denilmektedir.

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

•Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 2 parsel sayılı taşınmazda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KDKÇA) tanımlandığı (yaklaşık:10973 m²),

•Teklif edilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'na mahreç sağlanması amacına yönelik olarak, alanın güneyinde, 152 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ile, 153 ada,8 parsel sayılı taşınmaz arasında kalan ve mer'i durumda, kadastral yol niteliğinde olan bölgede, taşıt yolu (10 m) tanımlandığı,

•DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarih ve 3013229 sayılı görüşünde parselin kuzey doğusundan kuru derenin geçtiğinden bahsedildiği ancak dere yatağına ilişkin herhangi bir sayısal

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **120**

Tarihi: 12.06.2024

ncz. formatlı dosya, kroki vb. bir verinin tarafımıza iletilmediği, diğer yandan halihazır harita üzerinde yapılan incelemede herhangi bir dere yatağına rastlanmadığı, teklif plan çizimi üzerinde de herhangi bir dere yatağının tanımlanmadığı,

•Söz konusu alana ilişkin hazırlanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Kahramanmaraş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 22.11.2022 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanının, yerleşime uygunluk açısından, Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak değerlendirildiği,

•Plan açıklama raporunun “3.Nazım İmar Planı Amacı” kısmında “Pazarcık ilçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada 2 no’lu parselde oluşturulan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımı içerisinde Bims Depolama alanı yapılabilmesi amacıyla” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlandığının belirtildiği,

•Dosyasında yapılan incelemede, imar planına altlık teşkil eden halihazır haritanın ise, Pazarcık Belediye Başkanlığı’nca, 13.09.2022 tarihinde onaylandığı, tespit edilmiştir.

Bahse konu nazım imar planı teklifine ilişkin, plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada,2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı- taşıt yolu tanımlanması) teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7(b) maddesi ve ilgili mer’i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 2 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/121

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi 102 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.03.2024 tarihli ve 180692 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Maritaş Tekstil'in, 07.03.2024 tarih ve 14162 sayılı dilekçesi ve eki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mah, 102 ada, 1 parsele ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerji Santrali ve yol tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mah, 76.132,55 m² yüzölçümlü, 102 ada, 1 parsel, Maritaş Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı olup; mülkiyet bilgileri dosya ekinde sunulmuştur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan bölge, 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında;

- Mera
- Sulu tarım
- Sulama sahası
- Sulama kanalı

olarak tanımlı olduğu görülmüştür.

Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mah, 102 ada, 1 parsel;

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Plan onama sınır dışında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin;

•AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin,12.05.2023 tarih ve 183272 sayılı çağrı mektubu ve 04.10.2023 tarih 191426 sayılı düzeltme yazısı

•Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 17.11.2022 tarih ve 5046206 sayılı yazısında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararı verilmiştir." Denilmektedir.

•16.11.2022 tarih ve E.2022295 karar numaralı, Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi

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

Rapor No:2024/121

Tarihi: 12.06.2024

- Orman Bölge Müdürlüğü, İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü'nün, 07.03.2024 tarih ve 11213008 sayılı koordinatları belirtilen, 931 m² ormanlık alanda, 25 yıllık Ulaşım Yolu İzin Belgesi
 - T.E.İ.A.Ş Genel Müdürlüğü'nün, 04.07.2022 tarih ve E.1318698 sayılı yazısı
 - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 25.11.2022 tarih ve 7882934 sayı yazı
 - İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 6230903 Sayılı Yazısında "...toplam 7.6132 ha'lık sahanın 102 ada 1 parselin istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür." Denilmektedir.
 - KASKİ, Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 26.07.2022 tarih ve 42663 sayılı yazısı
 - İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 03.08.2022 tarih ve 2767701 sayılı yazısı ve eki, Müze Müdürlüğü'nün, 02.08.2022 tarih ve 2762109 sayılı yazısı
 - MTA Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etüdleri Dairesi Başkanlığı'nın 18.07.2022 tarih ve 227683 sayılı yazısı
 - Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 02.08.2022 tarih ve 890642 sayılı yazısı
 - Dulkadiroğlu Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 06.06.2023 tarih ve 55221 sayılı yazısı
 - Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 07.07.2022 tarih ve 11676136 sayılı yazısı
 - Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın, 05.12.2023 tarih ve 809853 sayılı yazısı
 - DSİ 20. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 06.08.2022 tarih ve 2575256 sayılı yazısı
 - Kahramanmaraş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 06.07.2022 tarih ve 4092796 sayılı yazısı ve eki teknik rapor
 - BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin, 01.07.2022 tarih ve E.2582925/24054 sayılı yazısı
 - ARMADAŞ, Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin, 26.07.2022 tarih ve 763 sayılı yazısı
 - AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 22.07.2022 tarih ve 121402 sayılı yazısı
 - AFAD Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 19.07.2022 tarih ve E.340198 sayılı yazısında; Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi, 102 ada, 1 no'lu parselde, 7269 sayılı kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmiştir.
 - AKEDAŞ, Elektrik Dağıtım A.Ş ile Bağlantı Anlaşması bulunduğu görülmüştür.
- Söz konusu yazılar ile uygun görüşler alındığı görülmüştür.

DEĞERLENDİRME VE SONUC



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/121

Tarihi: 12.06.2024

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

İlgi yazı ekinde yer alan, teklif plan paftası incelendiğinde,

•Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mah,102 ada, 1 parseli kapsadığı,
•Söz konusu parseller içerisinde, taşıt yolu ve 75.554,52 m² Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlandığı,

•Parselin Güney Batı köşesinde 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,
•Bu yol için, Orman Bölge Müdürlüğü'nden, 931 m² ormanlık alanda 25 yıllık Ulaşım Yolu İzin Belgesi alındığı,

•Plan teklifi yapılan alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı,
•Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesinde; yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği,

•15.02.2024 Tarihli Jeolojik Jeoteknik Etüd Raporunun bulunduğu

•Plan açıklama raporunda plan teklifinin gerekçesi olarak; "Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Demirciler mahallesi, 102 ada, 1 parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır." denilmekte olduğu,

•Plan teklifi ile bölgeye nüfus getirilmediğinden, donatı alanı ihtiyacının da bulunmadığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik hazırlanan Plan notları;

1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Çeşitli Arazi Kullanım Ve Yerleşme Alanlarına Ait Sınırlar Şematik Olarak Gösterildiğinden, Bu Plan Üzerinden Ölçeği İle Ölçü Alınamaz Ve Yer Tespiti Yapılamaz.

2.Planlama Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Dayalı Parselasyon Planı Onanmadan Uygulama Yapılamaz.

3.Geçit Hakkı İzin İşlemleri İlgili Kanun Ve Yönetmelikler Kapsamında Yatırımcı Kuruluş Tarafından Çözümlenecektir. Geçit Hakkı İzin İşlemleri Tamamlanmadan Uygulamaya Geçilemez.

4.Santral Kurulurken Kurulum Aşamalarına Göre İlgili Kurumlardan Alınan Kurum Görüşleri Doğrultusunda İnşa Edilecektir.

5.Planlama Sınırı İçerisindeki Alan Bütününde Her Türlü Altyapı Ve Üst Yapı Yatırımları Mülkiyet Sahibi Veya Bu Alanda Faaliyet Gösterecek Yatırımcı Tarafından Karşılacaktır.

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

Rapor No:2024/121

Tarihi: 12.06.2024

6.Yapılaşma Öncesinde Zemin Etütlerinin Yaptırılması Ve Sonuçlarının Tüm Mühendislik Çalışmalarında Dikkate Alınması Zorunludur.

7.Bu Plan, Plan Açıklama Raporu İle Bir Bütündür.

8.Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu İle Bu Kanuna Göre Çıkarılan Yönetmeliklerin Ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Hükümlerine Uyulacaktır.” şeklinde teklif plan paftası üzerinde mevcuttur.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler mah, 102 ada, 1 parsel ile ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerji Santrali ve yol tanımlanması) teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Demirciler Mahallesi 102 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 10.06.2024 tarih ve 33556 sayıda kayıtlı dilekçe ve eki izin belgesi doğrultusunda uygulamaya gidilmesi koşuluyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 122

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği Mahallesi 101 Ada, 21 ve 22 nolu Parsellere İlişkin, 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarihli ve 194925 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 13.05.2024 tarih ve 26690 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

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

- 69069.87 m² büyüklüğündeki, tarla vasıflı, 101 ada, 21 sayılı parselin ve
- 251707.73 m² büyüklüğündeki, 101 ada, 22 sayılı parselin, Dokuboy Dokumacılar Tekstil Madencilik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 sayılı parseller;

- 1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında, Sulama Alanı, Tarım Alanı ve kısmen Köy Yerleşik Alanı olarak tanımlıdır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 15.06.2023 tarih ve 1357102 sayılı yazısı ve eki ile;

• “ “Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek, elektrik tesisleri içeren binaların ve Güneş Enerji Sistemlerinin içerisinde bulunan trafoların, boru aksından itibaren, 30-66 Kv (66 Kv dahil) için, 20 metreden ve 66-420Kv(420 Kv dahil) için, 40 metreden daha yakına yapılmaması esastır.” ...hükmüne göre hareket edilmesini,

•Söz konusu parsellerde, ANT Malatya Elemendik İşletme Müdürlüğü'nün, bilgisi dışında, inşaat, kazı vb. işlemlerin yapılmamasını.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 16.06.2022 tarih ve 324320 sayılı yazısı ile

•“.....“Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak, imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre; özellikle bahse konu görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü, 16.06.2022 tarih ve 17250 sayılı yazı ve ekindeki rapor ile alınmış olup, dosyasında yer almaktadır.

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün, 14.06.2022 tarih ve 399056 sayılı yazısına istinaden, AKEDAŞ'ın, 202202.E/sayılı yazısı ve ekleri ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/122

Tarihi: 12.06.2024

• "...sahada yapılan çalışmalar sonucu, bahse konu taşınmazlar üzerinde, Şirketimiz sorumluluğunda bulunan, herhangi bir tesisimiz olmadığı anlaşılmış olup, bahse konu taşınmazlar için imar planı çalışması yapılmasında, Şirketimizce yasal mevzuatlar açısından, herhangi bir sakınca görülmemektedir....." şeklinde görüş verilmiştir

ARMADAŞ'ın, 26.07.2022 tarih ve 764 sayılı yazısı ile;

• "...Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği mahallesi sınırları dahilinde, ilgi yazıda belirtilen, 101 ada, 21,22,23,24 no'lu parsellerde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, kurumumuzca bir sakınca yoktur. Bahse konu bölgede imar planının onaylanmasına müteakip tarafımıza gönderilmesini....." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 15.06.2022 tarih ve 3764045 sayılı yazısı ile;

• "...Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır... " şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün, 13.06.2022 tarih ve 21303 sayılı yazısı ile;

• "...yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazların, 24"çapındaki, yüksek basınçlı, Gaziantep doğalgaz boru hattımıza, yaklaşık, 9 km mesafede bulunduğu tespit edilmiş olup, bu parseller üzerinde "Güneş Enerji Santrali" amaçlı, imar planı hazırlanmasında, kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ INTERNATIONAL ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Teknik Genel Md. Yrd. İntegrity Müdürlüğü'nün, 08.08.2022 tarih ve 6582 sayılı yazısı ile;

• "...Arslanbey Çiftliği mahallesi, 101 ada, 21,22,23,24 no'lu taşınmazlar ile, Bakü-Tiflis Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı (HPBH) güzergahı arasında, 66 km mesafe bulunmaktadır. Bahse konu planın hazırlanmasında, Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 21.06.2022 tarih ve 3949826 sayılı yazısı ve ekindeki, 17.06.2022 tarihli, Teknik Rapor ile;

• "...Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre-insan sağlığını olumsuz etkilememek için, gereken önlem ve izinlerin alınması, proje alanı, 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MW'ın üzerinde olan güneş enerjisi santralleri için, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartı ile, talep edilen alanda imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.... " şeklinde görüş verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 3794699 sayılı yazısı ile;

• "...Yapılması planlanan GES tesis alanının, Arslanbey Çiftliği mahallesi ulaşım yoluna sınır olan, doğusunda 551,50+4,00=555,50 m kotuna kadar dolgu yapılması, mansaba doğru dolgunun, Aksu Çayının sağ sahil sedde kotunun altına düşülmeden devam ettirilmesi, dolgunun etrafına oyulma, göçme, kaymalara ve Aksu çayının taşkın etkisine karşı duvar, tahkimat vb. imalatlarla önlem alınması ve Aksu Çayının olası taşkınlarında, tesisin zarar görmesi durumunda, Kurumumuzun sorumlu tutulmaması, ayrıca saha içerisinde ve civarındaki arkların akışlarının engellenmemesi şartıyla, Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği mahallesi, 101 ada, 21,22,23,24 no'lu parsellerde, GES tesisi amaçlı imar planı yapılmasında, Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.... " şeklinde görüş verilmiştir.

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

Rapor No:2024/122

Tarihi: 12.06.2024

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 27.06.2022 tarih ve 605793 sayılı yazısı ile;

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

Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın, 16.06.2022 tarih ve 1167203 sayılı yazısı ile;

•“...Arslanbey Çiftliği mahallesi, 101 ada, 21,22,23 ve 24 no'lu parseller içerisinde, güneş enerjisi santrali alanı için, imar planı yapılmasına yönelik kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu bildirilmiş olup, söz konusu alanda çalışma yapılmasında, Komutanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığını ..” şeklinde görüş verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 27.06.2022 tarih ve 862264 sayılı yazısı ile;

•“....ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parseller, karayolu ağımızda bulunan, mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmektedir.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 28.06.2022 tarih ve 40655 sayılı yazısı ile;

•“.... Söz konusu parseller ve çevresinde, Genel Müdürlüğümüze ait, içme suyu ve kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili parsellerde “ Güneş Enerji Santrali (GES)” kurulması amacıyla, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır..... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etüdleri Dairesi Başkanlığı'nın, 08.04.2022 tarih ve 202844 sayılı yazısı ile;

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

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 25.07.2023 tarih ve 4015021 sayılı yazısı ve ekindeki, Müze Müdürlüğü'nün, 24.07.2023 tarih ve 4011745 sayılı yazısı ile;

•“...Arslanbey Çiftliği mahallesi,101 ada, 21,22,23,24 no'lu parsellere, GES amaçlı imar planı yapılmasına esas alanlar, 2863 sayılı yasa kapsamında incelenmiş olup, olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak, alan üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahale ve inşai çalışmalar sırasında, taşınır-taşınmaz, kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, Mülki amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun'un, 4.maddesi gereği ivedi bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir...” şeklinde görüş verilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 18.04.2022 tarih ve 4170025 sayılı yazısı ve ekindeki, 07.04.2022 tarihli, inceleme raporu ile;

•“...101 ada, 21,22,23 ve 24 no'lu parsellerde, konut dışı kentsel çalışma amaçlı ve parsellerin

çevresinde bulunan kadastro yolunun da, yol alanı amaçlı, 1/5000 Nazım ve 1/1000 uygulama imar planı durumunun incelenmesi neticesinde, Arslanbey çiftliği mahallesi, orman kadastro çalışmasına göre “ ORMAN SAYILMAYAN ALAN ” olduğu, 2B maddesi kapsamında bulunmadığı, imar planı yapılmasında, kurumumuz mevzuatınca bir sakınca bulunmadığı, görüş ve kanaati ile,.... ” şeklinde görüş verilmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/122

Tarihi: 12.06.2024

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 30.11.2022 tarih ve 7944384 sayılı yazısı ile;

• "...İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarının dosyada bulunan evraklarda yapmış olduğu tespit ve incelemeler sonucunda, 101 ada, 21 no2lu parselin, 0 ada, 356 no'lu parselden, 101 ada, 22 no'lu parselin ise, 0 ada,357 no'lu parselden meydana geldiği anlaşılmıştır. Bu nedenle, 101 ada, 21 ve 22 no'lu parseller, Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün, 1997 tarihli yazıları ile, kum ocağı olarak izin verilen (0 ada, 202 no'lu parselin ifrazından oluşan, 0 ada, 356 ve 357 no'lu parsellerin devamı olduğu) yerlerden olduğundan, 5043 Sayılı Kanun Kapsamında, kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır....." şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 15.06.2022 tarih ve 1282356 sayılı yazısı ile;

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

Kahramanmaraş Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 23.03.2022 tarih ve 46253339 sayılı yazısı ile;

• "...Söz konusu alanda, 101 ada, 21,22,23 ve 24 parselde kayıtlı taşınmazlarda, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda, 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılmasında, Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.." şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 27.06.2022 tarih ve 119966 sayılı yazısı ile;

• "...Müdürlüğümüz hizmet sınırları içerisinde bulunan ekteki kroki ile yazıda belirtmiş olduğunuz, Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği mahallesi, 101 ada, 21,22,23,24 numaralı parsellerde yapılacak olan, "Güneş Enerji Santrali" için, İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır...." şeklinde görüş verilmiştir.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

•Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey çiftliği mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 sayılı parsellerin bir kısmını kapsadığı,

•plan onama sınırı içerisinde, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve taşıt yolunun (12 m) tanımlandığı,

•101 ada, 21 ve 22 sayılı parsellerin doğusunda yer alan kadastral yolun, imar planı teklifi ile birlikte, taşıt yolu (12 m) olarak tanımlandığı,

•Enerji Üretim Alanı'nın, 266529 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,

•Uygulama aşamasında, Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 3794699 sayılı görüş yazısında belirtilen hususların göz alınması gerektiği,

•Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 10.06.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/122

Tarihi: 12.06.2024

•İmar planı değişiklik teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı,

•Plan açıklama raporunda, nazım imar planı değişiklik teklifinin gerekçesinin “.....Yenilenebilir

Enerji Kaynakları alternatiflerinden olan, güneş enerjisinden faydalanılarak, elektrik üretiminin yapılabilmesi, güneş enerjisi santral alanı belirlenmesidir.... ” şeklinde tanımlandığı, tespit edilmiştir.

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

•"1. BU PLAN; LEJANTLI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

• 2. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, “3194 SAYILI İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÖNETMELİKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT

DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

• 3. TÜM PLANLAMA ALANINDA,

- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,

- İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK,

- HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,

- GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,

- KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,

- OTOYOL YÖNETMELİĞİ,

- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,

- BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

• 4. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA: 4628 SAYILI ELEKTRİK

PİYASASI KANUNU VE 30/11/2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

• 5. TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, EKİ DEPREM ETKİSİ ALTINDA BULUNAN

BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLARA VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

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

Rapor No:2024/122

Tarihi: 12.06.2024

• 7. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07/09/2023 TARİH VE E-26803318-045.99-3794699 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

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

• 10. 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU" VE "TARIM ALANLARININ KORUNMASI VE KULLANILMASINA DAİR YÖNETMELİK "GEREĞİ ÇEVREDEKİ TARIM ALANLARI VE SU KAYNAKLARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

• 11. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK İNŞAAT VE HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILDIĞI TAKDİRDE İVEDİLİKLE İLİĞİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR. " şeklindedir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Arslanbey çiftliği mahallesi, 101 ada, 21 ve 22 sayılı parsellere yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı, taşıt yolu tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Arslanbey Çiftliği Mahallesi 101 Ada, 21 ve 22 nolu Parsellere İlişkin, 1/5000 Ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 Ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **123**

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Serintepe Mahallesi 2019 ada 3 nolu parsel, 2942 ada 12 nolu Parsel, 2977 ada 2 ve 3 nolu parsel, 2985 ada 1, 2 ve 3 nolu Parsellere ilişkin uygulama imar planı değişikliği ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarihli ve 194030 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 17.05.2024 tarihli ve 88426 sayılı yazı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 02.05.2024 tarih 2024/70 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parseller özel mülkiyete ait olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parseller mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Karma Kullanım Alanı, 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Serintepe Mahallesi 2919 ada 3 no'lu parsel Kitle Nizam 12 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2942 ada 12 no'lu parsel Kitle Nizam 10 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2977 ada 2 no'lu parsel Kitle Nizam 11 katlı yapılaşma şartlarında, 3 no'lu parsel ise E:2.50 Max.Kat:10 yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2985 ada 1 ve 2 no'lu parseller E:2.50 Max.Kat:10 yapılaşma şartlarında, 3 no'lu parsel ise Kitle Nizam 9 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 02.05.2024 tarih 2024/70 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parsellerde imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

KARAR: İstenilen Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parsellerde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edildi. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Serintepe Mah. 2919 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parsellerde mer'i uygulama imar planında tanımlı olan Kitle nizam yapılaşma şartlarının kaldırılarak KAKS ve MaksKat tanımı getirildiği görülmektedir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **123**

Tarihi: 12.06.2024

Meclis kararında ve ilgi üst yazıda Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel, plan açıklama raporunda ise Serintepe Mah. 2019 ada 3 parsel zikredilmektedir. Ancak yapılan parsel sorgulama işlemleri neticesinde 2019 ada 3 parsel kaydı bulunamamış olup, ilçe meclis kararında ve üst yazıda sehven 2019 ada 3 parsel yerine 2019 ada 3 parsel yazıldığı anlaşılmaktadır.

Plan değişikliği ile;

- 2019 ada 3 parselde tanımlı olan K12 kitle nizam yerine Emsal: 1,70 Maxkat:8,
- 2042 ada 12 parselde tanımlı olan K10 kitle nizam yerine Emsal:1,70 Maxkat:8,
- 2077 ada 2 parselde tanımlı olan K11 kitle nizam yerine Emsal:2,50 Maxkat:8,
- 2085 ada 3 parselde tanımlı olan K9 kitle nizam yerine Emsal:2,50 Maxkat:8 tanımlandığı görülmektedir.

Mer'i uygulama imar planı inşaat alanı hesabı:

- 2019 ada 3 parsel;
22 X 24 Ebatlarında 2 adet K12 kitle;
 $22 \times 24 \times 12 = 12,672 \text{ m}^2$
 - 2042 ada 12 parsel;
19,7 X 19 Ebatlarında 3 adet K10 kitle;
 $19,7 \times 19 \times 10 \times 3 = 11,229 \text{ m}^2$
 - 2077 ada 2 parsel;
14,4 X 20,4 Ebatlarında 2 adet K11 kitle;
 $14,4 \times 20,4 \times 11 = 6,462,72 \text{ m}^2$
 - 2085 ada 3 parsel;
23 X 18,12 Ebatlarında K9 kitle;
 $23 \times 18,12 \times 9 = 3,750,84 \text{ m}^2$
- Toplam: 34.114,56 m²

Teklif uygulama imar planı inşaat alanı hesabı:

- 2019 ada 3 parsel;
 $3,348,39 \text{ m}^2 \times E:1,70 = 5,692,26 \text{ m}^2$
 - 2042 ada 12 parsel;
 $6,821,13 \text{ m}^2 \times E:1,70 = 11,595,92 \text{ m}^2$
 - 2077 ada 2 parsel;
 $2,719,65 \text{ m}^2 \times E:2,50 = 6,799,12 \text{ m}^2$
 - 2085 ada 3 parsel;
 $1,349,27 \text{ m}^2 \times E:2,50 = 3,373,17 \text{ m}^2$
- Toplam: 27.460,47 m²

$34,114,56 \text{ m}^2 - 27,460,47 = 6,654,09 \text{ m}^2$ inşaat alanında azalma gerçekleşmektedir.

(Handwritten signatures and initials)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/123

Tarihi: 12.06.2024

İmar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

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

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Serintepe mahallesi, söz konusu planlama alanı içerisinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 13.11.2023 tarih ve 161217 sayılı yazısına istinaden; Kahramanmaraş Merkezli 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremler sonrası imar planındaki kat adedi kullanımlarında düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Serintepe mahallesi içerisinde söz konusu planlama alanında;

8 kat olarak belirlenen alanlarda bulunan 8 kat üzeri kitle nizamlı parseller çevredeki yapılaşma şartlarına uygun olarak;

2919 ada 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:1.70, Max.Kat: 8 kat olarak,
2942 ada 12 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:1.70, Max.Kat: 8 kat olarak,
2977 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:2.50, Max.Kat: 8 kat olarak,
2985 ada 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:2.50, Max.Kat: 8 kat olarak
düzenlenmiş olup çekme mesafeleri her cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Serintepe mahallesi, M37-c-18-b-1-b, M37-c-18-b-1-c M37-c-18-b-1-d, M37-c-18-b-2-a, M37-c-18-b-2-b, M37-c-18-b-2-c ve M37-c-18-b-2-d paftaları içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4162200-4163100, Y:577600-579000 koordinatları arasında bulunan 2919 ada, 3 no'lu, 2942 ada, 12 no'lu, 2977 ada, 2, 3 no'lu, 2985 ada, 1,2 ve 3 no'lu parseller içerisinde kat adedi kullanımlarında düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Serintepe mahallesi 2919 ada, 3 no'lu, 2942 ada, 12 no'lu, 2977 ada, 2, 3 no'lu, 2985 ada, 1,2 ve 3 no'lu parseller Karma Kullanım Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Serintepe Mahallesi 2919 ada 3 no'lu parsel Kitle Nizam 12 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2942 ada 12 no'lu parsel Kitle Nizam 10 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2977 ada 2 no'lu parsel Kitle Nizam 11 katlı yapılaşma şartlarında, 3 no'lu parsel ise E:2.50 Max.Kat:10 yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı, 2985 ada 1 ve 2 no'lu parseller E:2.50 Max.Kat:10 yapılaşma şartlarında, 3 no'lu parsel ise Kitle Nizam 9 katlı yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı olarak tanımlanmıştır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Serintepe mahallesi içerisinde söz konusu planlama alanında;

GA

12/6

43



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/123

Tarihi: 12.06.2024

8 kat olarak belirlenen alanlarda bulunan 8 kat üzeri kitle nizamlı parseller çevredeki yapılaşma şartlarına uygun olarak;

2919 ada 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:1.70, Max.Kat: 8 kat olarak,

2942 ada 12 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:1.70, Max.Kat: 8 kat olarak,

2977 ada 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:2.50, Max.Kat: 8 kat olarak,

2985 ada 3 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu adada Emsal:2.50, Max.Kat: 8 kat olarak düzenlenmiş olup çekme mesafeleri her cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

6. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

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

İlgi yazı eki ve Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 2919 ada 3 parsel, 2942 ada 12 parsel, 2977 ada 2 ve 3 parseller, 2985 ada 1,2 ve 3 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Serintepe Mahallesi 2919 ada 3 nolu parsel, 2942 ada 12 nolu Parsel, 2977 ada 2 ve 3 nolu parsel, 2985 ada 1, 2 ve 3 nolu Parsellere ilişkin uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin 2919 ada 3 nolu parselde Emsal=1,70 tanımının Emsal=2.50 olarak tanımlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/124

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Osmanbey Mahallesi, 1500 Ada 17 nolu Parsel ve Ferhuş Mahallesi 1500 Ada 18 nolu Parsel 1/1000 Ölçekli İlave uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarihli ve 195048 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.06.2024 tarihli ve 79088 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığının yazısı ve 05.06.2024 tarih 2024/94 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

İlgi dilekçe ile; Dulkadiroğlu ilçesi Osmanbey mah. 1500 ada 17 parsel ve Ferhuş Mah. 1500 ada 18 parsellere ilişkin Güneş Enerji Santrali ve yol yapılabilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi Osmanbey mah. 118.253,85 m² yüzölçümlü 1500 ada 17 parsel ve 82.592,45 m² yüzölçümlü Ferhuş Mah. 1500 ada 18 parsel AR-AL Tekstil Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı olup; mülkiyet bilgileri dosya ekinde sunulmuştur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan bölge,

1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında;

- Mera
- Sulu tarım
- Sulama sahası
- Köy yolu
- Hava mania
- Alt planlama bölgesi

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında;

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 22.03.2024 tarih ve 2024/03-04-4.8 sayılı kararı ile Güneş Enerji Santrali ve yol olarak tanımlanmış, kısmen de plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı eki teklif plan paftası incelendiğinde,

•Plan yapılması talep edilen alanın Onikişubat İlçesi Osmanbey mah. 1500 ada 17 parsel ve Ferhuş Mah. 1500 ada 18 parselleri kapsadığı,

•22.03.2024 tarih ve 2024/03-04-4.8 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile söz konusu parseller içerisinde yol ve Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlandığı,

•1/5000 ölçekli nazım imar planına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlandığı,



KAHRAMANMARAS BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/124

Tarihi: 12.06.2024

- 1500 ada 17 ve 18 parsellerin 7 ve 10 metrelik yollara cepheli yerlerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı, geri kalan tüm cephelerden 3 metre tanımlanmış olduğu,
- TAKS:0.70, KAKS:0.70 ve Yençok:6.50 m yapılaşma koşulları tanımlandığı,
- 1500 ada 17 parselin kuzey cephesinde bir kısmı ile tescil harici bir kısım alan içerisinde mevcut taşıt yoluna bağlantı sağlanabilmesi amacıyla 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,
- Devlet Su İşleri Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 11.12.2023 tarih ve 4130130 sayılı yazısı ile uygun görülen Taşkın Kontrol Raporu Projesi doğrultusunda söz konusu planlama alanının güneyinde 7 metrelik yaya yolu tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına yönelik hazırlanan Plan notları

1. Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
2. İlave Uygulama İmar Planı; Dulkadiroğlu ilçesi, Osmanbey ve Ferhuş mahalleleri, 1500 ada, 17 ve 18 no'lu parselleri kapsar.

3. İlave Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS: 0.70, E(Emsal): 0.70 ve Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 6.50 metre olarak alınacaktır.

4. Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı tarafından 11.10.2023 tarih ve 1324455 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen;

• “Güneş Enerjisi Santrali İçin Harran Üniversitesi/GAPYENEV tarafından 06.10.2023 onay tarihli ve 268959 sayılı Parlama Analizi Raporundaki tüm hususlara uyulacak olup, GES projesinin işletmeye alınmasına kadar geçen idari ve teknik işlemlerde anılan raporun “nihai değerlendirme” bölümündeki şartların sağlanması zorunludur.

• Karayolları Genel Müdürlüğü ile Karayolları 5. Bölge Müdürlüğünün (Mersin) bildirmiş olduğu kurum görüşlerine uyulacaktır.

• GES projesinin işletme dönemi boyunca oluşabilecek olumsuz parlama etkilerinin giderilmesine yönelik her türlü uygulama yatırımcı şirket tarafından yapılacaktır ve Aral Tekstil San. Tic. A.Ş. tarafından Karayolları 5. Bölge Müdürlüğüne (Mersin) verilen taahhütnamede belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

• GES projesinde herhangi bir revizyon yapılması durumunda (panel yerleşiminde değişiklik, panel camı seçiminde değişiklik ve hafriyat ile saha kotlarının değişimi vb.) güneş enerjisi santralinin parlama etkisi ile ilgili Karayolları 5. Bölge Müdürlüğünden kurum görüşünün alınması zorunludur.

• Kılavuz Planı bulunan Kahramanmaraş Yeni Çevre Yolu Kesin Projesi Onaylandığında, yol projesi ve kamulaştırma sınırlarına göre imar planı değişikliği yapılacaktır.” hükümlerine uyulacaktır.

5. DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 18/12/2023 tarih ve 4152711 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "GES alanı içerisinde geçen Kuru Derelerin yataklarının kapatılarak, Kahramanmaraş Dulkadiroğlu Ferhuş mahallesi 1500 ada, 18 no'lu parselin güney sınırından geçen kuşaklama kanalı ile taşkınların önlenmesi ve 11.12.2023 tarih ve 4130130 sayılı kurum görüşünde belirtilen şartlara uyulması zorunludur." hükmüne uyulacaktır.

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

Rapor No:2024/124

Tarihi: 12.06.2024

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

7. Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

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

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Osmanbey mah. 1500 ada 17 parsel ve Feriuhş Mah. 1500 ada 18 parsellere yönelik olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Osmanbey Mahallesi, 1500 Ada 17 nolu Parsel ve Feriuhş Mahallesi 1500 Ada 18 nolu Parsel 1/1000 Ölçekli İlave uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/ 125

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 3842,6648,6649 ve 8238 adalara ilişkin, nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.06.2024 tarihli ve 194928 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 3842 ada, 1 parsel, 6648 ada, 1 parsel, 6649 ada 3 parsel doğusu, 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısına ilişkin hazırlanan, imar planı değişiklik teklifleri (1/5000-1/1000), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İmar planı değişiklik teklifine konu olan;

- 6647,41 m² büyüklüğündeki, 3842 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi ve şahıs mülkiyetindedir.
- 6227.42 m² büyüklüğündeki, 6648 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir.
- 6066.74 m² büyüklüğündeki, 8238 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Onikişubat Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

3842 ada,1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000) park, çocuk bahçesi, otopark ve yol alanı olarak tanımlıdır.

6648 ada,1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında,E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşullarında, Belediye Hizmet Alanı (BHA) tanımlıdır.

6649 ada, 3 parselin doğusunda kalan bölge;

- Mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000), yaya yolu-kaldırım,park alanı ve trafo alanı tanımlıdır.

8238 ada,1 parsel sayılı taşınmazın doğusu ve batısında kalan bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, park, spor tesis alanı ve yol alanı tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmının, 6. maddesinde;

- 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.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/125

Tarihi: 12.06.2024

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

• (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur....." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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 vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." şeklindedir.

İmar planı değişiklik teklifi dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

• Park, çocuk bahçesi, otopark ve imar yolu tanımlı olan Karamanlı Mahallesi 3842 ada 1 parsel ile Belediye Hizmet Alanı tanımlı 6648 ada 1 parselde değişiklik yapılarak Sosyal Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Spor Tesis Alanı, park, otopark ve yaya yolu tanımlanmış olduğu

• Park ve Spor Tesis Alanı tanımlı, 8238 ada, 1 parsel ve doğusunda değişiklik yapılarak Park Alanı ve yaya yolu tanımlanmış olduğu,

• Nazım imar planı değişikliği ile 2099 ada 15 parsel doğusunda da Park alanı tanımlandığı,. Ancak söz konusu park alanının, mer'î 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında tanımlı olduğu ve küçük alana sahip olması nedeniyle, plan gösterim tekniği açısından, 1/5.000 ölçekli mer'î nazım imar planında gösterilmediği, dolayısı ile plana ilave katılan bir park alanı olmadığından alan hesaplamalarında değerlendirmeye alınmadığı,

• Planlama alanına ilişkin mekânsal kullanım büyüklüklerinin,

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

Rapor No:2024/125

Tarihi: 12.06.2024

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park Alanı- Çocuk			
Bahçesi	20.673,56	20.378,6	-294,96
Belediye Hizmet Alanı	6.218,51	3.380,87	- 2.837,64
Spor Tesis Alanı	1.504,89	1.950,88	+ 445,99
Genel Otopark Alanı	395,52	807,64	+412,12
Sosyal Tesis Alanı	0	3.380,87	+3.380,87

şeklinde olduğu,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile, park alanında azalma olduğu ve eşdeğer park alanının gösterilmediği (yaklaşık:295 m²) ancak, spor tesis alanı (yaklaşık:446 m²) ve genel otopark alanında (yaklaşık:412 m²)a artış olduğu,

• İlgi yazı içeriğinde ".....imar planı değişiklik teklifleri (1/5000-1/1000)..." şeklinde talep yer almakla birlikte, mer'i mevzuat hükümleri ile tanımlanan imar planları arasındaki hiyerarşi gereğince, alana ilişkin olarak öncelikle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirme yapılmasının gerektiği, tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporu;

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

3. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

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

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 6648 ada, 1 no'lu parselin bir kısmına Sosyal Tesis Alanı (Özel Sosyal Tesis Alanı), bir kısmına Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 8238 ada, 1 parselde tanımlı Spor Alanı kaldırılmış olup; 3842 ada, 1 no'lu parsel kuzey cephesinde bulunan Otopark ve Park Alanı düzenlenip kaldırılan Spor Alanı (Özel Kapalı Spor Tesis Alanı olarak) söz konusu parselde tanımlanmıştır. Sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla 6649 ada, 3 parsel doğusunda bulunan ve 8238 ada, 1 parsel doğusu ve batısında bulunan Park Alanları düzenlenmiştir.

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

Rapor No:2024/125

Tarihi: 12.06.2024

Tablo Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Belediye Hizmet Alanı	6.218,51	3.380,87	-2.837,64
Sosyal Tesis Alanı	0	5.166,73	+5.166,73
Spor Alanı	1.504,89	1.950,88	+445,99
Park Alanı	20.674,07	20.608,44	-65,63
Otopark Alanı	395,52	807,64	+412,12

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

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

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

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

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 6648 ada, 1 no'lu parselin bir kısmına Sosyal Tesis Alanı (Özel Sosyal Tesisi Alanı), bir kısmına Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 8238 ada, 1 parselde tanımlı Spor Alanı kaldırılmış olup; 3842 ada, 1 no'lu parsel kuzey cephesinde bulunan Otopark ve Park Alanı düzenlenip kaldırılan Spor Alanı (Özel Kapalı Spor Tesis Alanı olarak) söz konusu parselde tanımlanmıştır. Sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla 6649 ada, 3 parsel doğusunda bulunan ve 8238 ada, 1 parsel doğusu ve batısında bulunan Park Alanları düzenlenmiştir.

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

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 3842 ada, 1 parsel, 6648 ada 1 parsel, 6649 ada 3 parsel doğusu, 8238 ada 1 parsel doğusu ve batısına ilişkin hazırlanmış olan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı

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

Rapor No:2024/125

Tarihi: 12.06.2024

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale edilmesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 3842,6648,6649 ve 8238 adalara ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/126

Tarihi: 12.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Ilıca uygulama imar planı plan notlarında değişiklik yapılması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarihli ve 178842 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 21.02.2024 tarihli ve 80512 sayılı Onikişubat Belediyesi yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Ilıca İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat dosyaları, Onikişubat Belediyesi'nin 01.02.2024 tarih ve 2024/30 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 01.02.2024 tarih ve 2024/30 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü:

Ilıca Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarında;

"Üst katlarda ticari konut yapılacak ise E:1.00 Kat:3 Pansiyon yapılacak ise E:1,2 Kat:4 yapılacaktır.

Bitişik nizam ticaret alanlarında KAKS:1,30 ve Hmax:12,50 metredir."

Plan notu hükümlerinin kaldırılması komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup,

Onikişubat İlçesi Ilıca İmar Planı Plan Notlarında bulunan maddelerden;

"1. Ticaret bölgeleri, merkezi iş alanlarında zemin kat üstündeki katlarda konut ve pansiyon yapılabilir. Üst katlarda ticari konut yapılacak ise E:1.00 Kat:3 Pansiyon yapılacak ise E:1,2 Kat:4 yapılacaktır. " hükmünün "Üst katlarda ticari konut yapılacak ise E:1.00 Kat:3 Pansiyon yapılacak ise E:1,2 Kat:4 yapılacaktır." ifadesinin kaldırılarak "1. Ticaret bölgeleri, merkezi iş alanlarında zemin kat üstündeki katlarda konut ve pansiyon yapılabilir." şeklinde değiştirildiği,

"15. Bitişik nizam ticaret alanlarında KAKS:1,30 ve Hmax:12,50 metredir." Plan notunun tamamının kaldırıldığı görülmüştür.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/126

Tarihi: 12.06.2024

Plan notunun bağlı olduğu uygulama imar planı incelenmiş olup Bitişik nizam ticaret alanlarının B3 nizam Ticaret Alanı olarak tanımlı olduğu görülmüştür. "Bitişik nizam ticaret alanlarında KAKS:1,30 ve Hmax:12,50 metredir." plan notunun kaldırılması sonucunda bu alanlardaki; "inşaat alanı = ön ve arka çekmeler yapıldıktan sonra kalan alan x 3" olacak olup, bu durumda ortaya çıkan inşaat alanının iptal edilen Kaks:1,30 değerine göre artış gerçekleşip gerçekleştirmediği plan açıklama raporunda ve komisyon raporunda değerlendirilmemiştir.

Bunun yanı sıra plan notu paftası olarak sunulan paftaların onaylı halihazır haritalar olmadığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda;

"2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Onikişubat ilçesi, Ilıca Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında Ticaret Alanı ve Bitişik Nizam Ticaret Alanı olarak tanımlı adalarda plan notunda tercihli durumlardan dolayı yapılaşma hükümlerinde sorunlar meydana gelmesi sebebiyle söz konusu bu plan notlarında düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

2891,75 Plan İşlem Numaralı Ilıca Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarında;

"Üst katlarda ticari konut yapılacak ise E:1.00- kat:3 pansiyon yapılacak ise E:1.5-kat:4 yapılacaktır."

Bitişik nizam ticaret alanlarında KAKS : 1.30 ve Hmax.12.50 metredir."

Plan notu hükümleri kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği;

"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, İmar planı değişiklikleri

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

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/126

Tarihi: 12.06.2024

İlgi yazı eki ve Onikişubat İlçesi Onikişubat İlçesi Ilıca İmar Planı Plan notlarına ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Ilıca uygulama imar planı plan notlarında değişiklik yapılması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu değişiklik teklifine ilişkin Yürürlükte olan Ilıca uygulama imar planı plan notlarının;

1. "Ticaret bölgeleri, merkezi iş alanlarında, zemin kat üstündeki katlarda konut ve pansiyon yapılabilir, üst katlarda konut yapılacak ise E: 1.00- kat:3, pansiyon yapılacak ise E:1.50- kat:4 yapılacaktır."

5. "Ayrık nizam 2 kat konut alanlarında pansiyon yapılabilir. Pansiyon yapılması durumunda minimum parsel büyüklüğü 800 m2'dir. Bu durumda Kaks:1.50'dir. Yençok ise 12.50 'dir (4 kat)."

8. "Planda belirtilen kat adetleri ve/veya yapı yüksekliği dışında ayrıca çatı katı ve çekme kat yapılamaz."

9. "İşaretli imar adaları ada derinliğince tek imar parseli olarak ifraz edilir."

10. "Tüm yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır."

15. "Bitişik nizam ticaret alanlarında Kaks:1.30 ve hmaks 12.50'dir." Şeklindeki plan notlarının iptal edilmesi,

Yürürlükte olan Ilıca uygulama imar planı plan notlarına;

-7452 ve 6306 sayılı kanunlar gereğince Yerinde Dönüşüm ve Kentsel Dönüşüm kapsamında önceki yapı ruhsatı kullanım haklarının korunması amacıyla konut kullanımlarında E:1.50 Yençok:12.50 m uygulanır.

- İmar planında, 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde açık otopark düzenlenebilir.

- Bölgesel iklim koşullarına uygun olarak ve binaların estetik olarak yapılaşmasında yöresel farklılıklar gözetilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5-(8)'de belirtilen '22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.' maddesi dâhilinde toplam emsal alanının %30 u içerisinde kalmak kaydıyla;

a)bağımsız bölüm net alanının %25'ini geçmemekle birlikte açık çıkma şartlarını sağlamak kaydıyla bina cephe hattı içinde veya dışında balkonlar,

b)kat holleri ve bina giriş holleri,

c)asansör önü sahanlıkları,

d)istenilen ölçülerde hava bacaları ve şaftlar,

e)ait olduğu işyeri veya konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10' u kadar zemin terasları yapılabilir.

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

Rapor No:2024/126

Tarihi: 12.06.2024

-Konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısı 12 ve üzeri olan parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'de belirtilen, toplam emsal alanının %30'u içerisinde kalmak şartıyla toplam 70m² büyüklüğe kadar kapıcı daireleri yapılabilir.

- Tamamen gömülü bodrum katların bütün cephe hatları değerlendirilerek, zemin kat taban döşemesi kotu seviyesinden en fazla 75 cm düşük kot seviyesinde olması, tamamen gömülü olma durumunu etkilemez. Şeklindeki plan notlarının eklenmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/127

Tarihi: 13.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124, 125, 213 ve 214 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2024 tarihli ve 195275 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 11.06.2024 tarih ve 91392 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Kumarlı mahallesi, 124 ada, 1 parsel, 125 ada, 1 parsel, 213 ada, 1 parsel, 214 ada, 1,8,10,10,11,12,15,100 ve 102 parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 94 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

- Dosyasında yapılan incelemede, uygulama imar planı teklifi kapsamına giren, Onikişubat İlçesi, Kumarlı mahallesi;
- 214 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, MSZ Tar.Hay.Gıd.Tur.Ene.Taş.İnş.Pet.Su Ürünleri San. Tic Ltd.Şti. mülkiyetinde olduğu,
- 214 ada, 8,10,11,12,15,100 ve 102 parsel sayılı taşınmazların, şahıs mülkiyetinde olduğu, 123 ada, parsel, 125 ada, 1 parsel ve 213 ada, 1 parsel sayılı taşınmazların, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı teklifi kapsamına giren bölge;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6-(6.29) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı, Regülatör Alanı, İletim Tüneli ve taşıt yolu (10m) olarak tanımlanmıştır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 94 sayılı kararı;

- “Komisyon Görüşü: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılmış olan, Kumarlı mahallesi, 124 ada, 1 parsel, 125 ada, 1 parsel, 214 ada, 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 parsellerde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve açıklama raporu doğrultusunda, komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- **KARAR:** İstenilen imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyon Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İmar planları arasındaki hiyerarşi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 127

Tarihi: 13.06.2024

kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

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

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

- Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mah, 124,125,213 ve 214 adalar muhtelif parselleri kapsadığı,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 18.01.2024 tarih ve 2024-01/06-(06.29) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlandığı,
- Uygulama imar planı teklifi onama sınırı içerisinde; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı, Regülatör Alanı ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,
- Alan içerisindeki yapılaşma koşulunun, E(EMSAL):0.70 ve Yençok:9.50 m olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Kumarlı mahallesi, 124 ada, 1 parsel, 125 ada,1 parsel,213 ada, 1 parsel, 214 ada,1,8,10,10,11,12,15,100 ve 102 parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi’nin, 04.06.2024 tarih ve 94, 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. addeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124, 125, 213 ve 214 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan patası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye