

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****2025/03****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** ...03.2025
...03.2025
...03.2025

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No:1 5393 Sayılı Belediye Kanunun 68'inci maddesine istinaden; İlimiz geneli "Asfalt yama, sathi kaplama, kazı- dolgu ile menfez ve istinat duvarı yapım işinde kullanılmak üzere İller Bankası A.Ş'den aşağıda tabloda belirtilen tutar kadar kredi kullanımı hususunda Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İLBANK KREDİ TALEBİ (965 MİLYON TL)

Kuzey İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşi	100 Milyon
Onikişubat İlçesi Asfalt Yama Yapım İşi	95 Milyon
Pazarcık-Çağlayancerit İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşi	65 Milyon
Dulkadiroğlu-Türkoğlu İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşi	100 Milyon
Onikişubat İlçesi Sathi Kaplama Yapım İşi	90 Milyon
Dulkadiroğlu-Türkoğlu İlçeleriSathi Kaplama Yapım İşi	64 Milyon
Andırın İlçesi Sathi Kaplama Yapım İşi	91 Milyon
Kuzey İlçeler İlçeler Sathi Kaplama Yapım İşi	170 Milyon
Kazı-Dolgu Yapım İşi	100 Milyon
Menfez ve İstinat Duvarı Yapım İşi	90 Milyon

Rapor No:2 5393 sayılı Belediye Kanununun 14 üncü maddesinin (a) bendi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 24 üncü maddesinin (j) bendine ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Sosyal Hizmetler ve Yardım Esasları Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinin (a) bendi, 7'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (a) bendi ve 2'nci fıkrasına istinaden Kahramanmaraş il sınırları içerisinde ikamet eden ve başvuru şartlarına haiz emekli vatandaşlarımıza nakdi yardım desteği sağlanması hususunda büyükşehir belediye başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:3 237 sayılı Taşıt Kanunun 10'uncu maddesine istinaden:

a) Millet bahçeleri ve mesire alanların temizlik, bakım onarım ve mobil ekiplerin kullanımında ihtiyaç duyulan 2 (İki) Adet Elektrikli Çöp Toplama Aracı ile 6 (Altı) Adet Elektrikli Motosiklet 'in satın alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7'nci maddesinin (s) bendi kapsamında, Cenaze hizmetlerinin daha verimli ve sorunsuz bir şekilde yürütülebilmesi için 1 Adet Çift Kabin Pikap ve 1 Adet Çift Kabin Kamyon alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No 4 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin (e) bendine istinaden; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 8854 ada 3 nolu parseldeki 38,25 m² yüzölçümlü trafo yerinin m² si 10.000,00 TL olmak üzere toplam 382.500,00 TL bedelle trafo yeri olarak TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına bedelli devri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****2025/03****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** ...03.2025
...03.2025
...03.2025

Rapor No:5 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesinin (e) bendine ve 75'inci maddesine istinaden; Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 2015/186 sayılı meclis kararı ile Elbistan Belediyesi yetki ve sorumluluğuna devri edilen İlçe Terminal Binasına ilişkin kararın iptal edilerek, İlçe Terminal Binasının yetki ve sorumluluğunun Büyükşehir Belediyesi uhdesine alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:6 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesinin (m) bendine istinaden, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/02 sayılı meclis toplantısında karara bağlanan KASKİ Tarifeler Yönetmeliğine aşağıda tabloda belirtilen "İçme Suyu ve Kanalizasyon Abone Bağlantı Ücreti" kalemlerinin eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İÇME SUYU VE KANALİZASYON ABONE BAĞLANTI ÜCRETİ	2024 Birim Fiyatı	2025 Yeniden Değerleme Oranına Göre Çıkan Bedel	Analiz Sonucu Teklif Edilen Rakam
İçme suyu Şebeke Teknik Altyapı Ücreti 5 Metreye Kadar	1,104.97	1,595.36	2.393,04
İçme suyu Şebeke Teknik Altyapı Ücreti 5 Metreden sonrası 50 metreye kadar	110.49	159.52	239,28
İçme suyu Şebeke Teknik Altyapı Ücreti 50 Metreden Sonrası İçin	73.66	106.36	159,54
Kanalizasyon Abone Bağlantı Ücreti Yol Kaplamaları Hariç 5 Metreye Kadar	3,683.25	5,317.87	7.976,81
5 metreden sonrası izin 50 metreye kadar	368.32	531.79	797,68
50 metre sonrası için	257.83	372.25	558,38

- Birinci maddede kredi konusunda ilçelerin ihtiyacı miktarların tespitinin hatalı olduğu konusuna ile çekimse ay kullanıyorum.
- Altıncı maddede ilimizin deprem bölgesi olması sebebiyle zam kararını ret ediyorum.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkanı V.

Yaşar YILDIZ
Üye

Erkan DÖNER
Üye

Av. Ramazan TAŞDEMİR
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/47

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Göksun İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 433 ada, 20 sayılı parselle ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 225837 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 05.11.2024 tarih ve 21467 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Yenimahalle mahallesi, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Belediye Hizmet Alanı-Eğitim Alanı) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi, Yenimahalle mahallesi, 12.794,58 m² büyüklüğündeki, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmaz, Göksun Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Yenimahalle mahallesi, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmaz;

☐ Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, Belediye Hizmet Alanı (BHA), kısmen de, eğitim alanı olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, Belediye Hizmet Alanı (BHA), kısmen de, E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, lise alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

☐ (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

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

Rapor No:2025/47

Tarihi: 10.03.2025

payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

□ "PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanı Göksun Yenimahalle 433 ada 20 nolu parseldir. Bu parsel içinden Kaski Genel Müdürlüğü'nün yer talebi bulunmaktadır. Parselin güney kısmı uygun görülmüş olup ancak eğitim alanı tanımlıdır. Belediye hizmet alanı ile eğitim alanının yer değiştirilmesine yönelik plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

□ PLANLAMA KARARLARI: Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; Eğitim alanı ile belediye hizmet alanı yer değiştirilmiş, eğitim alanı parselin kuzeyinde belediye hizmet alanı ise parselin güneyinde yeniden önerilmiştir.

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

□ YASAL ÇERÇEVE: Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

□□Göksun İlçesi, Yenimahalle mahallesi, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

□□Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 05.11.2024 tarih ve 114978 sayılı yazısında "...Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Göksun İlçesi, Hizmet Binası yapımı amacı ile, söz konusu taşınmazın güney kısmında yaklaşık, 4.7831,00 m²'lik alanın, imar planında, Belediye Hizmet Alanı olarak imar tadilatının yapılması ve akabinde İdaremize tahsis edilmesi..." Şeklinde hususların yer aldığı.

Mer'i nazım imar planında, 433 ada.20 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan "Eğitim Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" fonksiyonlarının yer değiştirildiği ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

□ Nazım imar planı değişiklik teklifine yönelik, İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşünün (Eğitim alanının yerinin değiştirilmesi) dosyasında yer almadığı.

□ Nazım imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

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

Belediye Hizmet Alanı

(BHA)

6663

6635

-28

Eğitim Alanı

5963

5963

(-)

Şeklinde olduğu,

□ Planlama alanının, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.09.2023 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yaklaşık, 585.92 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro-bölgeleme Etüt Raporu" ile, ÖA-5.1 (Önemli Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Yenimahalle mahallesi, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Belediye Hizmet

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

Rapor No:2025/ 47

Tarihi: 10.03.2025

Alanı-Eğitim Alanı) 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 Göksun İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 433 ada, 20 sayılı parsel ile ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 48

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 3578 ada 4 nolu parsele ilişkin, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230622-sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 80438 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mah, 3578 ada,4 sayılı parsele ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan, 1827,47 m² büyüklüğündeki, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 3578 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, özel mülkiyette olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 3578 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz;

- ☐ Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlıdır.
- ☐ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlı olup, yola terki ve yoldan ihdası, bulunmaktadır. "Karma Kullanım Alanı"nın yapı yaklaşma mesafeleri, her cepheden 5m olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARAR

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı;

☐ "Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Yenişehir mahallesi, 3578 ada, 4 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

☐ Meclis Birinci Başkan Vekili Erkan DÖNER: Yenişehir mahallesi,3578 ada, 4 parsele ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum...oy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm)

Bölümü'nün, 4.maddesinin (Tanımlar), (cccc) bendi;

"(cccc) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.)" şeklindedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler Bölümünün, 5. Maddesinin, 6.bendi;

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

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

☐ Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 3578 ada, 4 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **48**

Tarihi: 10.03.2025

☐ Aynı alana ait daha önce 12.09.2024 tarih 2024/09-14-(14.7) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve 2027/195 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu ile teklifin ilgili ilçe belediyesine iadesinin yapıldığı,

☐ Yapılaşma koşulları, mer'i durumda, E(EMSAL):1.50, MAKS Kat:4 ve yapı yaklaşma mesafeleri her cepheden (5m) şeklinde tanımlanmış olan, 3578 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, yapılaşma koşullarının, uygulama imar planı değişiklik teklifi ile birlikte, E(EMSAL):1.50, TAKS:0.60,

Ayrık Nizam-4 kat (A-4) ve yapı yaklaşma mesafelerinin ise, kuzey-batı cephesinden, (3m) diğer cephelerden ise, (5m) olarak tanımlandığı,

☐ Mer'i durumdaki TAKS:0.40 değerinin, değişiklik teklifi ile birlikte, TAKS:0.60 olarak revize edilmesi ile birlikte, Karma kullanım alanı içerisindeki TAKS'a konu alanda artış olduğu,

☐ Mer'i uygulama imar planına göre, 3578 ada,4 parsel sayılı taşınmaza yönelik işlemlerin (yola terk ve yoldan ihdas) gerçekleşmesi sonucunda oluşabilecek parsel büyüklüğü (yaklaşık):1836 m² olarak hesaplandığında, söz konusu imar adasına yönelik TAKS' a konu olan alan değişiminin ;

İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜ**(m²) (yaklaşık)****TAKS:0.40'a göre TAKS:0.60'a göre** $1836 \text{ m}^2 \times 0.40 = 734 \text{ m}^2$ $1836 \text{ m}^2 \times 0.60 = 1101 \text{ m}^2$

şeklinde olduğu ve TAKS'a konu alanda, yaklaşık:367 m² büyüklüğünde artış olduğu,

☐ TAKS' daki artış ile birlikte zeminde bulunan Ticaret Alanı büyüklüğünde de artış olacağı,

☐ Değişiklik teklifi ile birlikte, yapılaşma yoğunluğunda artış olmamakla birlikte, söz konusu taşınmaza ilişkin, TAKS değerinin, 0.40'dan, 0.60'a çıkartılması sonucunda, söz konusu parsel üzerinde yapılacak olan yapının, imar adası tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, çevresindeki yapı adaları ile arasında doluluk/ boşluk oranı açısından uyumsuzluk olacağı,

☐ İmar adası içerisinde oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı,

☐ Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alan, mer'i durumda 1066 m² (yaklaşık) iken, değişiklik teklifi ile birlikte, 11148 m² (yaklaşık) olarak tanımlandığı ve yaklaşık:82 m² artış olduğu,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda ".....Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 3578 ada, 4 no'lu parselde Karma Kullanım Alanı tanımlı imar adası içerisinde inşaat çalışmalarında alanın yetersiz kalması sebebiyle yapı yaklaşma sınırı ve yapılaşma şartlarının yeniden düzenlenmesi, ayrıca TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinin yükseltilerek alanın daha rantabl kullanılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır." şeklinde açıklandığı,

☐ 3578 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile, Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar Önemli Alan 5.1 (Ö.A – 5.1) sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 3578 ada,4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Yapılaşma koşullarının revize edilmesi) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

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

Rapor No:2025/ 48

Tarihi: 10.03.2025

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 3578 ada 4 nolu parsel ile ilişkin, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 49

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Nurhak İlçesi, çekme mesafelerine yönelik plan notu oluşturulmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230165 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Nurhak Belediye Başkanlığı'nın, 25.12.2024 tarih ve 10488 sayılı yazısı ve eki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Yerinde Dönüşüm Projesi kapsamında yeni yapılacak yapıların çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/26 sayılı kararı ile uygun görülen,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (plan notu eklenmesi), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Nurhak Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/26 sayılı Kararı;

• "KARAR: İlçemizde yapılaşmanın küçük olduğu parsellerde yapılaşma koşullarında esneklik sağlanarak vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi ve yerinde dönüşüm projesinden faydalanması amaçlanmaktadır.

• İlçemiz sınırları içerisinde bulunan ve uygulama imar planı içerisinde kalan alanlarda komşu çekme mesafelerinde 3 metreden 2 metreye düşürülmesi ve yol çekme mesafelerinin de 5 metreden 3 metreye düşürülmesi, Belediyemizin planlarının eski olması ve plan notlarının olmadığı da göz önüne alınarak, 3194 sayılı imar kanunun 8/b maddesi gereğince; yapılması ve plan notlarına işlenmesine oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, 4. maddesinin (Tanımlar), " k" bendinde;

• k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde;

parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder." şeklinde tanımlama yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

"PLANIN AMAÇ VE GEREKÇESİ

6 Şubat depremi sonrasında, şartları sağlaması halinde yıkılan binaların kendi yerlerine yeniden yapılabilmesi için yerinde dönüşüm uygulaması başlatılmıştır. İlave edilecek bu plan notu ile kendi



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 69

Tarihi: 10.03.2025

parselinde yeniden yapılaşmaya gidilebilmesinin önünün açılması, mevcut parsellere yeni yapının yerleştirilebilmesi amaçlanmıştır.

PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; Nurhak Belediyesi 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Plan Notlarına aşağıdaki madde eklenmiştir.

Plan Notları 10. 7542 sayılı kanun kapsamında yeni yapılacak (yerinde dönüşüm projesi) yapıların komşu çekme mesafesi 2 metre olarak, yoldan çekme mesafesi 3 metre olarak alınabilir.." şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

• "7542 sayılı kanun kapsamında yeni yapılacak(yerinde dönüşüm projesi) yapıların komşu çekme mesafesi 2 metre olarak, yoldan çekme mesafesi 3 metre olarak alınabilir." şeklinde plan notu tanımlandığı.

• Söz konusu plan notu "...yapılaşma koşullarında esneklik sağlanarak vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi ve yerinde dönüşüm projesinden faydalanması...." şeklinde hususlar gerekçe gösterilerek, deprem sonrası ortaya çıkan, barınma ve konut sorununun çözümüne yardımcı olma amacına yönelik olarak tanımlanmakla birlikte, yapıların, imar adalarının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı,

• Yerinde dönüşüm kapsamında yapılaşma hakkı bulunmayan diğer parsellerin oluşturacağı yapılaşma deseni ile yerinde dönüşüm kapsamında işlem görecektir olan parsellerin, yapılaşma deseninin farklı olacağı, bu açıdan bakıldığında da, aynı bölge içerisinde farklı yapı silüetlerinin ortaya çıkabileceği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin,04.06.2024 tarih ve 10488 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik (plan notlarında düzenleme yapılması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi, çekme mesafelerine yönelik plan notu oluşturulmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği 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

Meclis kararı ile
ibtila bilgisi ile 2025/69

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

Rapor No:2025/ 50

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel Mahallesi 474 Ada 1,2,3,4 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230802 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 26.12.2024 tarihli ve E.19790 sayılı Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 04.12.2024 tarih ve 135 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri
b) 16.11.2023 tarihli ve 2023/10-9-9.12 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 474 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ve kadastro yol aksında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Pazarcık Belediyesi'nin 04.12.2024 tarih ve 135 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi;

- 472.64m2 yüzölçümlü 474 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Tayyar Gözübüyük'ün mülkiyetine,
- 372.14m2 yüzölçümlü 474 ada 2 parsel sayılı taşınmazın Tayyar Gözübüyük'ün mülkiyetine,
- 339.33m2 yüzölçümlü 474 ada 3 parsel sayılı taşınmazın Ali Yavuzatmaca'nın mülkiyetine,
- 357.11m2 yüzölçümlü 474 ada 4 parsel sayılı taşınmazın Mustafa Menekşeli'nin mülkiyetine,
- 11080.00m2 yüzölçümlü 212 ada 23 parsel sayılı taşınmazın Ali Gündeşli ve Cuma Akdağ'ın mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 474 ada 1, 2, 3, 4 parsel sayılı taşınmazlar ve çevresi; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Az Yoğun Gelişme Konut Alanı ve 12 metrelik taşıt yolu olarak tanımlı iken, 16.11.2023 tarihli 2023/10-9-9.12 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 12 metrelik taşıt yolu kuzeye doğru kaydırılarak söz konusu parseller Az Yoğun Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında ise Ayrık Nizam 3 kat Taks:0.35 Kaks:1.05 yapılaşma koşullarında konut alanı ve 12 metrelik taşıt yolu olarak tanımlandığı anlaşılmıştır.

Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 212 ada 23 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliği sınırı içerisinde kalan kısmının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Az Yoğun Gelişme Konut Alanı ve 12 metrelik taşıt yolu olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı, 12 metrelik taşıt yolu ve 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlandığı anlaşılmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Pazarcık İlçe Belediye Başkanlığı'nın 04.12.2024 tarih ve 135 sayılı meclis kararında;

"Belediye Başkanı Av. Haydar İKİZER gündemin bu maddesinin, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından verilen müzekkerede belirtilen, ilçemiz Cengiz Topel Mahallesi tapulamasına kayıtlı bulunan 474 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin hazırlanan imar komisyon raporunun onanmasının görüşülmesine geçildi. Belediye Başkanı Av. Haydar İKİZER, konu hakkında üyelerden görüş belirtmelerini istedi. Üyelerden görüş belirten olmadığından oylamaya geçildi. Yapılan oylamada, ilçemiz Cengiz Topel Mah. Tapulamasına kayıtlı bulunan 474 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerde yoğunluk sabit kalmak kaydıyla, kadastroya göre yol aksına düzenleme yapılmış olup, yapılan plan değişikliğinde düzenleme ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama Plan Tadilatı ile ilgili 22.11.2024 tarih ve 2024/25 sayılı İmar Komisyon raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

JEOLojİK DURUM

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

Rapor No:2025/ 50

Tarihi: 10.03.2025

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 18.01.2023 tarihi onaylı, Pazarcık İlçesi sınırları içerisinde 1267.5835 ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi 474 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel nolu taşınmazların bulunduğu alan, Önemli Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde; Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel Mahallesi 474 ada 1, 2, 3, 4 parsel sayılı taşınmazların üzerinden geçen 12 metrelik taşıt yolunun, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olacak şekilde parsel sınırlarına göre kuzeye kaydırıldığı, ada içerisinde parsel sınırlarına göre ada ayırım çizgilerinin yeniden düzenlendiği, 474 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kuzey batısındaki (212 ada 23 parsel) park alanının da yolun yeni konumuna göre düzenlendiği ve parkın batısından geçen 7 metrelik yaya yolunun kaldırılarak park alanı olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile Konut Alanları 248.67 m² arttığından inşaat alanının değişmemesi için 474 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel sayılı taşınmazların Kaks (emsal) değerinin 1.05 den 0.90'a düşürüldüğü anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı tablosu;

Fonksiyon	Mevcut (m2)	Teklif (m2)	Fark (m2)
Konut Alanı	4850.08	5098.75	248.67
Park Alanı	530.32	535.24	4.92

Plan değişikliğine ilişkin inşaat alanı hesabı;

Alan Büyüklüğü İnşaat Alanı

Fonksiyon	Mevcut (m2)	Teklif (m2)	Mevcut (m2)	Teklif (m2)
Konut Alanı KAKS:1.05	3103.47	1762.14	3258.64	1850.24
Konut Alanı KAKS:0.90	-	1417.99	-	1276.19
Konut Alanı KAKS:0.70	1746.61	1918.62	1222.63	1343.04
Toplam	4850.08	5098.75	4481.27	4469.47

Söz konusu plan değişikliği ile konut alanları 248.67 m² artmış olsa da toplam inşaat alanlarının 11.8 m² azaldığı anlaşıldığından sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı oluşmamıştır.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2023 tarih ve 2023-10-09-9.12 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden; Pazarcık ilçesi Cengiz Topel mahallesi 474 ada 1,2,3,4 nolu parsellerde yoğunluk sabit kalmak kaydıyla, kadastroya göre düzenleme yapılarak, 474 ada 1,2,3,4 nolu parsellerin kuzeyindeki 12 metrelik yol aksı, park alanı ve ada ayırım çizgisi düzenlenerek, 474 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ayrıık nizam üç kat, taks:0.35 ve kaks:0.90 şeklinde tanımlanarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

Bahse konu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ilgi (b), 16.11.2023 tarihli ve 2023/10-9-9.12 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmış olup, 12 metrelik taşıt yolu kuzeye doğru kaydırılarak söz konusu parseller Az Yoğun Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

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

Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

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

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

Rapor No:2025/ 50

Tarihi: 10.03.2025

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

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

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

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

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

İlgi (a) yazı eki Pazarcık İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ve İlçe

Meclis Kararı ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel Mah. 474 Ada 1,2,3,4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli 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 KALIN
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 51

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Göksun İlçesi, yantepe Mahallesi 122 ada 9 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 236196 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 12.02.2025 tarih ve 24039 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi, 122 ada, 9 parsel sayılı taşınmazla ilişkin hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 10.02.2025 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

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

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 10.02.2025 tarih ve 24 sayılı kararı;

• "...Komisyon raporu doğrultusunda; İlçemiz, Yantepe mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 122 ada, 9 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına, Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi..." şeklindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

□ 1/100.000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında; Çayır-Mera, Sulama Alanı, İkinci derece Yol olarak tanımlanmıştır. (Fay hattı geçmektedir.)

□ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 19.12.2024 tarih ve 2024-12/9-(9.8) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olarak tanımlanmıştır.

□ 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Amaç, Kapsam,

Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm) Bölümü'nün, Tanımlar (Madde-4) kısmında;

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

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

□ "(2) Parsel genişlikleri;

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

□ (3) Parsel derinlikleri;

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

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

Şeklinde hususlar yer almaktadır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 54

Tarihi: 10.03.2025

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) tablosunda yer alırken, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunda " İmalathane Tesis Alanı" olarak yer almaktadır. İmalathane Tesis Alanı, Ek-1d tablosunun, Açıklamalar kısmının, 11. maddesinde;

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

Uygulama imar planı teklifi açıklama raporunda;

□ "...7-TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI:Bu çalışma ile Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi sınırlarında yer alan 2 adet 1/1000 ölçekli L37-D-22-A-3-A, L37-D-22-A-3-B nolu paftalarda sınırları belirtilen, 122 Ada 9 parselin yaklaşık 6722 m² alanda İmalathane Tesis Alanı tanımlı alanın yapılaşma şartları belirlenmesi amaçlanmaktadır.

□ Planlama alanı içerisinde Ambalajlı Su üretim Tesisı yapılması istenilmektedir. Bu amaçla plan çalışması yapılmaktadır.

□ Botaş, Karayolları ve diğer kurumlardan gelen görüşlerde çekme mesafesi, yapılaşma şartları plana işlenmiştir.

□ Taşınmazın Karayolundan çekme mesafesi 25 metre tanımlanmış Emsal 0,50 Yençok ise 9,50 olarak teklif edilmektedir." şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

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

□ Uygulama imar planı teklifinin, mer'i mevzuatta tanımlanan imar planları arasındaki hiyerarşiye istinaden, 19.12.2024 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı esas alınarak hazırlandığı,

□ 122 ada,9 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının, E(EMSAL):0.50, Yençok:9.50 m yapılaşma koşullarında "İmalathane Tesis Alanı" olarak tanımlandığı,

□ İmalathane Tesis Alanı'nın, 6722,00 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,

□ İmalathane Tesis Alanı'nın mahreç alması amacıyla, söz konusu taşınmazın güneyinde yer alan kadastral yol aksı referans alınarak, taşıt yolu (10m) tanımlandığı,

□ İmalathane Tesis Alanı'nın, yapı yaklaşma mesafelerinin, güneyden (karayolu) 25m. diğer cephelerden, 3m olarak tanımlandığı,

□ Planlama alanının, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından, 16.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) " olarak değerlendirildiği,

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

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

hendek duvarları ayrıntılı olarak loglanmıştır.

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 51

Tarihi: 10.03.2025

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

□ **Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi. (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar Üst Kretase yaşlı Göksun Ofiyolitine ait ofiyolit birimler oluşturmaktadır.** Bu alanların topoğrafik eğimi %0-10 -% 10-20 arasında değişmektedir. Yapılan arazi gözlemlerinde inceleme alanı içerisinde kaya düşmesi olayı gözlemlenmiş olup yüksek eğimli alanda askıda bulunan kayaların kaya düşmesi potansiyeline sahip oldukları gözlemlenmiştir. MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde herhangi bir heyelan alanı bulunmamaktadır. Eğimin genellikle $> \%10$ olduğu bu alanlarda eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.** Şeklinde değerlendirme yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi, 122 ada, 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, yantepe Mahallesi 122 ada 9 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/52

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Afşin, Dedebaba Mahallesi 243/3, Kale Mahallesi 1304/1 ve 668/1 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 236981 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.01.2025 tarihli ve 17491 sayılı Afşin Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı ve 02.09.2024 tarih ve 2024/65 sayılı Afşin Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Afşin Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile; Akedaş'ın 25.01.2023 tarih ve 179817 sayılı talebi üzerine Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi 243 ada 3 parsel, Kale Mahallesi 1304 ada 1 parsel ve 668 ada 1 parsellere ilişkin yapılmış olan, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (trafo), Afşin Belediyesi'nin 02.09.2024 tarih ve 2024/65 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dedebaba Mahallesi 587,3 m² yüzölçüme sahip, tarla vasıflı 243 ada 3 parsel, Kale Mahallesi 1342,06 m² yüzölçüme sahip, arsa vasıflı 1304 ada 1 parsel şahıs mülkiyetindedir. Kale Mahallesi 4981,68 m² yüzölçüme sahip, betonarme mezbahane ve arsa vasıflı 668 ada 1 parsel Maliye Hazinesi, Kahramanmaraş Valiliği, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve şahısların mülkiyetindedir.

MERİ İMAR PLANI

Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi 243 ada 3 parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha) ve Yol tanımlıdır. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1,20 A-6 (Ayrık Nizam 6 Kat) Mevcut Konut Alanı ve Yol tanımlıdır.

Kale Mahallesi 1304 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha) ve az kısmı yol tanımlıdır. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1,20 A-5 (ayrık nizam 5 kat) Mevcut Konut Alanı ve çok az kısmı yol tanımlıdır.

Kale Mahallesi 668 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Belediye Hizmet Alanı (Bha), az kısmı Park tanımlı olup, az kısmı da Taşkına Maruz Alanı Sınırı içerisinde kalmaktadır. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E: 0,50 Hmax: 7,50 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı ve az kısmı park tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Afşin Belediyesi'nin 02.09.2024 tarih ve 2024/65 sayılı Meclis Kararında; "Afşin İlçesi, Kale Mahallesi L37-c04-b2a paftası, 668 ada 1 parseldeki İtfaiye Kök Trafo, Afşin İlçesi Kale Mahallesi L37- c04-a2b paftası, 1304 ada 1 parseldeki İmamlık Trafo, Afşin İlçesi Dedebaba Mahallesi L37-b24-c4c ve L37-b24-c4d paftası, 243 ada 3 parseldeki Mozaik Kök Trafo için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini uygun görmüş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince oy birliği ile kabul edilmiştir.

Müzakerelerin ardından yapılan açık oylama neticesinde; İmar Komisyon Raporunun aynı şekilde kabul edilmesine; Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Madde 8 - (e) bendi; "(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 tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 52

Tarihi: 10.03.2025

Kanun maddesi doğrultusunda Afşin İlçesi, Kale Mahallesi 668 ada 1 parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için aşağıda belirtilen kurum görüşleri alınmıştır.

☐ Afşin Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği' nin 03.02.2025 tarihli ve 225702 sayılı yazısında; 668 ada 1 parselle ilişkin talep edilmesi halinde tahliye edilmesi kaydıyla Trafo yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

☐ Büyükşehir Belediyesi Emlak Ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü' nün 04.02.2025 tarihli ve 234290 sayılı yazısında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Yazı İşleri Müdürlüğü' nün 14.02.2025 tarihli ve 226661 sayılı yazısında; 668 ada 1 parselle ilişkin talep edilmesi halinde tahliyesi yapılmak üzere uygun görüldüğü belirtilmiştir.

MEVZUAT

Afşin İlçesi, Dede Baba Mahallesi 243 ada 3 parsel, Kale Mahallesi 1304 ada 1 parsel ve 668 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Trafo) değişikliğinin incelenmesinde; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer Kanun ve Yönetmeliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Karar alma sürecinde 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b) ve (e) bentleri, 10, 15, 18. Maddesi ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi ve 14. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (k) bendi, 21., 24. ve 26. maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

FONKSİYON DAĞILIMLARI ve ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ

Dede Baba Mahallesi 243 ada 3 parselde Konut Alanının 49,43 m² lik kısmında Trafo Alanı tanımlanmıştır. Konut alanı aynı oranda azaltılarak, herhangi bir nüfus artışı olmamıştır.

Kale Mahallesi 1304 ada 1 parselde Konut Alanının 44,94 m² lik kısmında Trafo Alanı tanımlanmıştır. Konut alanı aynı oranda azaltılarak, herhangi bir nüfus artışı olmamıştır.

Kale Mahallesi 668 ada 1 parselde Belediye Hizmet Alanının 94,81 m² lik kısmında Trafo Alanı tanımlanmıştır. Afşin İlçe Merkezi Revizyon İmar Planına göre Belediye Hizmet Alanı Kentsel Çalışma Alanları ana başlık kategorisinde tanımlanmıştır. Sosyal Altyapı Alanları içerisine dahil edilmemiştir.

ÖNERİLER ve SONUC

Akedaş' ın 25.01.2023 tarih ve 179817 sayılı talebi üzerine hazırlanıp tarafımıza sunulan Trafo alanlarına ait (3 adet) Afşin İlçesi, Dede Baba Mahallesi 243 ada 3 parsel, Kale Mahallesi 1304 ada 1 parsel ve 668 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı, kurum görüşleri, İlçe Belediyesi Meclis Kararı ve mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Teklif plan değişikliğinde; Kale ve Dede Baba Mahallelerinde olmak üzere toplam 189,18 m² büyüklüğünde üç adet Trafo Alanı tanımlanmıştır. Trafo Alanları eklenirken, 94,37 m² konut alanında, 94,81 m² de Belediye Hizmet Alanında eksilme olmuştur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde herhangi bir nüfus artışı veya sosyal teknik altyapı alanlarında azalma yapılmamıştır.

Afşin İlçe Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Madde 4' de "1/1000

Ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanı tanımlı alanlar, imar plan tadilatıyla sadece Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosunda (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda) belirtilen donatı alanlarına dönüştürülebilir, ancak donatı alanları dışında başka bir fonksiyona dönüştürülmesi halinde eşdeğer alan olarak Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı veya Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin Ek-2 tablosunda belirtilen donatı alanlarından herhangi biri gösterilmesi zorunludur." denilmektedir. Kale Mahallesi 668 ada 1

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

Rapor No:2025/ 52

Tarihi: 10.03.2025

parselde Belediye Hizmet Alanının 94,81 m² lik kısmında Trafo Alanı tanımlanmış ancak plan notu doğrultusunda başka bir eşdeğer alan gösterilmemiştir.

İlçe Belediyesi Meclis Kararı alınarak Başkanlığımıza gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftalarının tamamı renksiz olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 1-d Uygulama İmar Planı gösterimlerine uyumlu değildir.

İlgi yazı eki. Afşin İlçesi, Dedebaba Mahallesi 243 ada 3 parsel, Kale Mahallesi 1304 ada 1 parsel ve 668 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Trafo) yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. ve 14. maddeleri ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin, Dedebaba Mahallesi 243/3, Kale Mahallesi 1304/1 ve 668/1 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/53

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi 117 ada 35 nolu parselde ges tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 239437 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 12.02.2025 tarihli 49218 sayılı yazısı ve ekleri, Elbistan Belediyesi'nin 05.02.2025 tarihli ve 32 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2024 tarih ve 2024-12/09-(9.24) sayılı kararı

TALEP

Elbistan Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 61801.32 m² büyüklüğündeki, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında yer almaktadır.

MER'İ İMAR PLANI

• Teklife konu uygulama imar planının dayanağı olan, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmış olup, ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında: parselin plan teklifine konu olan kısmı enerji üretim alanı ve yol (10 m) olarak tanımlıdır.

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

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

• "Komisyon İncelemesi: İlçemiz, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parselde Güneş Enerji Santrali (GES) Yapılabilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası komisyonumuza sunulmuş olup, Elbistan Belediye meclisine iletilmesi istenmiştir.

• Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel Balakan Gross Market Sanayi ve Ticaret (Limited Şirket i mülkiyetindedir. Merri Plandaki durumu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 19.12.2024 tarihli ve 2024-12/09-(9.24) sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

• Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesinde: "(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve 1 uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." denilmektedir.

• İlçemiz İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı,

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 19.12.2024 tarihli ve 2024-12/09-(9.24) sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup, 08.01.2025-06.02.2025 tarihleri arasında 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Buna istinaden henüz askı süreci tamamlanmamış ve belediyemize plan dosyası iletilmemiştir.

• Söz konusu; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 53

Tarihi: 10.03.2025

değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile teklif kabul edilmiştir.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı teklifine yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın, 10.05.2024 tarih ve 2024221052 sayılı yazısı ile;

• "Yapılacak olan projelere ilişkin Kurum görüşümüzün oluşturulabilmesi hususunda; projeye yönelik vekaleten başvuru yapıldı ise başvuru yapmaya yetkili olduğuna dair noter onaylı vekaletname örneğinin, bahsi geçen proje ile ilgili olarak, GES projesi lisanslı ise EPDK'dan alınmış önlisans/lisans belgesinin, proje lisanssız nitelikte yapılmak isteniyorsa bağlantı anlaşmasının veya çağrı mektubunun, proje alanındaki parsel veya parsellere ait parsel köşe koordinatlarının yer aldığı proje alanının tamamına ait koordinatların, UTM Projeksiyon ED 50 Datum sisteminde (6 derecelik); .ncz, .kml ve .xls formatında sayısal olarak hazırlanarak ibraz edilmesi gerekmektedir.

• Yukarıda belirtilen bilgilerin Genel Müdürlüğümüze tevdi edilmesini müteakip, mevcut maden haklarının sorgulama işlemi sistem kayıtlarımızda yapılacak ve proje alanında hangi ruhsat sahalarının bulunduğu, varsa mevcut sahaların faaliyetlerinin projeden etkilenip etkilenmeyeceği hususları mahallinde tetkik neticesinde değerlendirilecek ve ilgili Kurum görüşümüz tarafınıza bildirilecektir." şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın, 04.12.2023 tarih ve E.2841495/41810 sayılı yazısı ile;

• "...İlgi yazı ve ekte gönderilen veriler incelenmiş olup, söz konusu çalışma alanında, Kuruluşumuz tasarruflarında, mevcut ya da planlanan, boru hattı ve tesis bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

BOTAŞ INTERNATIONAL ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Teknik Genel Md.

Yrd. Integriti Müdürlüğü'nün, 12113 sayılı yazısı ve eki ile;

• "Bakü- Tiflis- Ceyhan (BTC) Ham Petrol Boru Hattı (HPBH) civarında yapılması planlanan her türlü etüt, sondaj vb.tüm inşai faaliyetlerin yapımı esnasında uyulması gereken hususlar, "Arazi Kullanım Kısıtlamaları ve Boru Hattıyla İltisatlı Projeler İçin Bilgi Notu" Ek-1'de verilmektedir.

• Ayrıca ilk talebinizdeki ada ve parsel bilgileri kontrol edilmiş olup sehven girilmiş değerler tarafınızca düzeltilmesi talep edilmiş, gelen cevap yazınız doğrultusunda yapılan değerlendirme Ek-2'deki bilgilere istinaden yapılmıştır.

• Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sınırı ile BTC HPBH güzergâhı arasında ~81.92km mesafe vardır. Bahse konu planın hazırlanmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

• Bölgede bulunması muhtemel diğer gömülü boru hatları hakkında ayrıca Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü ((BOTAŞ) botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr / Bilkent Plaza A-II Blok, 06800 Bilkent/ANKARA) ile irtibata geçmeniz gerekmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü'nün, 04.12.2023 tarih ve 227099 sayılı yazısı ile;

• "...Rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesislerinin kurulması amacıyla yapılan ön lisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 Sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 53

Tarihi: 10.03.2025

Genel Müdürlüğümüz görüşleri, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz diğer elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirme yapılması gerekmektedir.

• Bununla birlikte, Bakanlığımız bağlı ve ilgili kurum/kuruluşlarından da görüşlerin alınması ve söz konusu alandaki olası tarım arazilerinin, 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kalması durumunda ise, ilgi Kanunun 14'üncü maddesine göre tarım dışı kullanımları için kamu yararı kararı alınması gerektiğinin bilinmesi hususunda...'' şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın, 29.11.2023 tarih ve 806468 sayılı yazısı ile;

• ''Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğin "Lisans alma ile şirket kurma muafiyeti" başlıklı 5/c maddesinde; "Kurulu gücü bir megavat veya Kanunun 14 üncü maddesi çerçevesinde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmiş kurulu güç üst sınırına kadar olan yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisleri"nin lisans alma muafiyetine dahil olduğu hükme bağlanmış olup yine aynı yönetmeliğin "kamulaştırma" başlıklı 32'inci maddesinde; "Bu Yönetmelik kapsamında kurulacak üretim tesisleri için Kurum tarafından taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin herhangi bir işlem yapılmaz" hükmüyle, Kurum tarafından lisanssız elektrik üretimi tesislerinin proje alanında bulunan taşınmazların temini işlemlerinin yapılmayacağı kurala bağlanmıştır. İlgi yazıya konu olan proje, bu kapsamda yer almaktadır.

• Söz konusu faaliyetin lisanssız elektrik üretim faaliyeti olması nedeniyle ve yukarıda belirtilen ilgili mevzuat gereğince, Kurumumuz tarafından herhangi bir taşınmaz temini işlemi yapılması veya kamu yararı kararı alınması mümkün bulunmamaktadır.

• Ancak, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 16/05/2019 tarihli ve 8587 sayılı Kararı kapsamında, çatı uygulaması dışındaki güneş enerjisi santrallerinin; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulı tarım arazileri, sulı-kuru I, II, III, IV. sınıf tarım arazileri ve çevre arazilerde tarımsal kullanım bütünlüğünü bozan alanları kapsamayan arazilerde yer alması şartıyla kurulmasında Kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

• Bu nedenle; yukarıda izah edilen hususlar ve diğer ilişkili mevzuat kapsamında, bahse konu talebin ilgili idareler nezdinde değerlendirilmesi gerekmektedir....'' Şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 22.11.2023 tarih ve 963144 sayılı yazısı ile;

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

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 28.11.2023 tarih ve 371867 sayılı yazısı ile;

• ''...Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli 1,38-b3 paftasına ait Jeoloji Haritası arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/7100000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarının, Genel Müdürlüğümüzden doğrudan tedarik edilebilmesi mümkündür.

• ''Türkiye Diri Fay Haritası (2013) Genel Müdürlüğümüz web sayfası <https://mta.gov.tr> linkinden, 1/250000 ölçeğinde görüntülenebilmekte, 1/25000 ölçek hassasiyetinde de, sayısal ortamda ''kmz'' ve ''shp'' uzantılı olarak, <https://mta.gov.tr>..... Linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir.

• Başta deprem olmak üzere, ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/33

Tarihi: 10.03.2025

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

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 3721829 sayılı yazısı ile;

• ''....Yapılan çalışma sonucu, söz konusu parselde, askeri alan, ANT Akaryakıt Boru Hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir.'' şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 29.11.2023 tarih ve 765304 sayılı yazısı ile;

• ''....mekânsal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda....'' şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, 30.11.2023 tarih ve 194558 sayılı yazısı ile;

• ''Konu ile ilgili, Şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada, 35 parselde, yapılan incelemeler neticesinde, Şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir tasarrufumuzun olmadığı anlaşılmış olup Güneş Enerji 'Santrali amacıyla, 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.'' Şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, 08.06.2023 tarih ve 184560 sayılı ve 25.04.2024 tarih ve 203797 sayılı ''Bağlantı Görüşleri ve Çağrı Mektupları'' dosyasında yer almaktadır.

ARMADAŞ'ın, 01.12.2023 tarih ve 1148 sayılı yazısı ile;

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

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

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 22.12.2023 tarih ve 5360500 sayılı yazısı ile;

• ''....Söz konusu parsel üzerinde İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.'' Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 06.12.2023 tarih ve 8140962 sayılı yazısı ve eki teknik rapor ile;

• ''.... 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için için gereken önlemlerin alınması ve Planlanan yatırıma başlanmadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır. '' şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Elektronik Dairesi Başkanlığı'nın, 115122 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/53

Tarihi: 10.03.2025

• "...Söz konusu imar planı çalışmasının AIP' de ilan edilmiş mevcut usuller ile, Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir." şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 4132855 sayılı yazısı ile;

• "Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, İkizpınar Mahallesi'nde bulunan 117 ada 35 nolu parselin güneyinden kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin dere şev başından itibaren derenin akış yönüne göre solundan 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla söz konusu taşınmaz üzerine "güneş enerji santrali" kurulması amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 01.12.2023 tarih ve 230621220 sayılı yazısı ve eki rapor ile;

• "...Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde İmar planı uygulamasında bırakılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması,

• Alanın etrafında can ve mal güvenliğinin korunması amacıyla gerekli uyarı işaret ve levhaların konması ve her türlü güvenlik tedbirinin alınması, kaydıyla;

• Bahse konu alanda kurulacak olan Güneş Enerji Santrali (GES) Projesi için 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Toplum Ve Çevre Sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 14643260 sayılı yazısı ve ekleri ile;

• "...hazırlanan etüt raporunda, söz konusu, 117 ada, 35 no'lu parselin Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı ve ilgili mevzuat kriterlerine göre Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmış ve 31.10.2022 tarih ve E-7557810 sayılı yazımızla bildirilmiştir.

• Bu nedenle, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun,13. Maddesi gereği, Güneş Enerji Santrali (GES) amaçlı, imar planı yapılması planlanan toplam, 6.1801 ha'lık, 117 ada, 35 no'lu parselin, çevrede bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirlerin alınması koşuluyla ve Toprak Koruma Projesine ihtiyaç olmadan, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı'nın, 25.12.2023 tarih ve 24327289 sayılı yazısı ile;

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

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 27.11.2023 tarih ve 1373974 sayılı yazısı ile;

• "...Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; imar planı yapılacak olan parsel karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir." Şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 14.12.2023 tarih ve 86205 sayılı yazısı ile;

• "...Söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı sistemleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili alanda güneş



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/53

Tarihi: 10.03.2025

enerji santrali amacıyla imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur...." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 21.02.2024 tarih ve 4794483 sayılı yazısı ve eki ile;

• "...Söz konusu alan Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, alanla ilgili 19.02.2024 tarihli Müze Uzman Raporunda OLURLU kurum görüşü verilmiştir. Ancak ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 Sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 20.12.2023 tarih ve 10379329 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile;

• "...görüş konu taşınmaz için, Orman Kadastro haritasında, sarı renk rumuzu ile gösterilen "Orman Sayılmayan " alanda yer aldığından, sözü edilen çalışmanın yapılmasında, Ormanlık mevzuatı açısından, herhangi bir sakıncası olmayacağı kanaati ile...." şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 5. Bölge Müdürlüğü (Malatya), Emlak Servis Müdürlüğü'nün, 22.05.2024 tarih ve 899164 sayılı yazısı ile;

• "Bahse konu alanın, mevcut, Malatya-Narlı konvansiyonel demiryolu hattına yaklaşık, 46,00 kilometre, Malatya-Çetinkaya konvansiyonel demiryolu hattına, yaklaşık, 68,00 kilometre uzaklıkta yer aldığı görülmüş olup, bu alanda, teşekkülümüzce, mevcut veya ileriye yönelik, herhangi bir projemiz bulunmamaktadır....." şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 2205680 sayılı yazısı ile;

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

Türk Telekomünikasyon A.Ş Genel Müdürlüğü'nün, 10.01.2024 tarih ve 11245 sayılı yazısı ile;

• "...117 ada,35 numaralı parselde yapılacak olan, Enerji Üretim Alanı için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın, 13.05.2024 tarih ve 76589 sayılı yazısı ile;

• "...Yukarıda adresi, ada ve parsel numarası belirtilen alan üzerinde kurulması planlanan güneş enerji santrali için, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında, Başkanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/53

Tarihi: 10.03.2025

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

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

- Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararıyla onaylandığı,

- Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmazın bir kısmında; 20.927 m² büyüklüğünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES) ve 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,

- Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin mahreç alması için tanımlanan taşıt yolunun, 117 ada, 35 parsel sayılı taşınmaz sınırları içerisinde yer aldığı ve alanın kuzeyinde yer alan, kadastral yola bağlandığı,

- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanına ilişkin yapılaşma koşullarının E(Emsal)=0.70, Yençok=6.50 m ve yapı yaklaşma mesafelerinin 5 m olarak tanımlandığı,

- İmar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 28.11.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, İkizpınar mahallesi, 117 ada, 35 parselde yer alan, 6.18 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ile Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterildiği,

- İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığınca 2023 yılında onaylandığı ancak onay tarihinin hâlihazır harita üzerinde yer almadığı.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, plan notlarında yer alan "12.PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ 117 ADA 35 PARSEL 6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM ÖNCESİ KOORDİNATLARA GÖRE YAPILMIŞ OLUP, DEPREM SONRASI OLUŞAN KADASTRO PARSELLERİNDEN KAYNAKLANAN KAYIKLIKLARI DÜZELTMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR." şeklindeki plan notu maddesinin, mer'î mevzuatta tanımlanan "...imar planları güncel halihazır ve kadastral haritalar üzerine çizilir..." İlkesine aykırılık teşkil ettiği.

- Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 01.12.2023 tarih ve 230621220 sayılı görüş yazısında "...Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde İmar planı uygulamasında bırakılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması..." şeklinde hususlar bulunduğu, ancak, uygulama imar planı teklif paftasında "yapı yaklaşma mesafesi"nin tanımlandığı "sağlık koruma bandı" gösteriminin yer almadığı.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 4132855 sayılı kurum görüşünde "117 ada 35 nolu parselin güneyinden kuru dere geçtiğinden bahsedilmekte olup, kuru derenin dere şev başından itibaren derenin akış yönüne göre solundan 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması" koşuluyla olumlu görüş verildiği, ancak dereye ilişkin herhangi bir sayısal verinin iletilmediği, aynı zamanda plan teklif çizimi üzerinde de herhangi bir dere yatağının tanımlanmadığı, bununla birlikte hâlihazır harita üzerinde yapılan incelemede herhangi bir dereye rastlanmadığı tespit edilmiştir.

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



- "1. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR AYRI AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.
- 2. UYGULAMA İMAR PLANI; ELBİSTAN İLÇESİ, İKİZPINAR MAHALLESİ, 117 ADA 35 NO'LU PARSELİ KAPSAR.
- 3. UYGULAMA İMAR PLANINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI TANIMI OLUŞTURULMUŞTUR.
YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI İÇERİSİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI; EMSAL= 0.70 VE YENÇOK= 6.50 METRE OLARAK ALINACAKTIR.
- 4. YAPI VE TESİSLERDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PLAN YAPIMINA İLİŞKİN ALINAN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
- 6. BOTAŞ INTERNATIONAL ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEKNİK GENEL MD. YRD. INTEGRİTY MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.07.2024 TARİH 12113 SAYILI YAZISINDA VE EKİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7. KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.12.2023 TARİH 230621220 SAYILI YAZISI VE EKİNDE Kİ RAPOR DA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 8. KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.06.2024 TARİH 14643260 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 9. KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ 21.02.2024 TARİH 4794483 SAYILI YAZISI VE EKİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 10. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (MALATYA) EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.05.2024 TARİH 899164 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 11. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDAKİ MADDELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 12. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ 117 ADA 35 PARSEL 6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE MEYDANA GELEN DEPREM ÖNCESİ KOORDİNATLARA GÖRE YAPILMIŞ OLUP, DEPREM SONRASI OLUŞAN KADASTRO PARSELLERİNDEN KAYNAKLANAN KAYIKLIKLARI DÜZELTMEME BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 13. UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 117 ada 35 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

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

Rapor No:2025/ 53

Tarihi: 10.03.2025

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi 117 ada 35 nolu parselde ges tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 54

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: 14.02.2025 tarihli ve 119839 sayılı yazı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde trafo alanı tanımlanmasına ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri Onikişubat Belediyesi'nin 07.01.2025 tarih ve 2025/12 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

Dosyasında yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyindeki plan değişikliğine konu alanın kamuya terkli alan olduğu tespit edilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarih ve 2025/12 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde Trafo alanı (köy hizmetleri kök trafo binası) tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde Trafo alanı (köy hizmetleri kök trafo binası) tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." ifadesi yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyindeki plan değişikliğine konu alan; mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Genel Otopark Alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Uygulama imar planı değişikliği teklif dosyası incelenmiş olup AKEDAŞ'ın 20.09.2024 tarih 215643 sayılı yazılı talebine istinaden; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyindeki mer'i imar planlarında Genel Otopark Alanı tanımlı kamuya terkli taşınmazın yola bakan cephesinde yaklaşık olarak 217 m2 trafo alanı tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği ile azalan otopark alanına eşdeğer alanın (yaklaşık 217 m2) plan değişikliği ile gösterilmediği ve plan değişikliğine esas olmak üzere Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın kurum görüşünün alınmadığı tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3.2. JEOLojİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.06.2023 tarihli ve 6599675 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilen 24.05.2023 tarihinde onaylanmış olan mikro bölgeleme etüt raporunda söz konusu planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar 5.1.2 (Ö.A – 5.1.2) sınırları içerisinde kalmaktadır.

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, Otopark Alanı (9683 ada, 10 parsel kuzeyi) içerisinde Trafo (Köy Hizmetleri Kök) Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 54

Tarihi: 11.03.2025

5. TEKLİF PLAN

Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, Otopark Alanı (9683 ada, 10 parsel kuzeyi) içerisinde yaklaşık 217,52 m²'lik alana sahip Trafo Alanı tanımı oluşturulmuştur.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, M37-c-19-d-3-c paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4158000-4158100 Y:576900-577100 koordinatları arasında bulunan Kamuya Terkli Alan (9683 ada, 10 parsel kuzeyi) içerisinde Trafo (Köy Hizmetleri Kök) Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, 9683 ada, 10 parsel kuzeyi Otopark Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, 9683 ada, 10 parsel kuzeyi Otopark Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, Otopark Alanı (9683 ada, 10 parsel kuzeyi) içerisinde yaklaşık 217,52 m²'lik alana sahip Trafo Alanı tanımı oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

"Madde 24:(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

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.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 54

Tarihi: 11.03.2025

dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde trafo alanı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: : Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 9683 ada 10 parsel kuzeyinde 1/1000 ölçekli 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:2025/ 55

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Hacımustafa Mahallesi 112 ada 85 sayılı parselle ilişkin, imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 238667 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 11.02.2025 tarih ve 119500 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEPİ

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada,85 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Resmi Kurum Alanı: Emniyet Hizmet Alanı tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 15.08.2024 tarih ve 2024-08(9-(9.14) Sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Kamu Hizmet Alanı (KHA)" olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.50 yapılaşma koşullarında "Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı" olarak tanımlanmıştır.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 19.270,02 m² büyüklüğündeki, 112 ada, 85 parsel sayılı taşınmazın;

☐ Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,

☐ Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün "..... Polis Özel Harekât Binası yapılmak üzere..." İç İşleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) adına, 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisi, 5018 sayılı, Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu'nun, 47. Maddesi ile, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Kararnamesi'nin, 101. Maddesi gereğince uygun görüldüğü, tespit edilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı;

☐ "Komisyon İncelemesi: Hacımustafa mahallesi, 112 ada,85 parselde imar plan tadilatı talebi, 07.01.2025 tarihli Belediye Meclis toplantısında, 2025/001 dosya numarası ile, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 55

Tarihi: 10.03.2025

☐ Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda, Hacı Mustafa mahallesi, 112 ada, 85 parselde yapılmış olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

☐ KARAR: "Hacı Mustafa mahallesi, 112 ada, 85 parselde yapılmış olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı talebi, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

☐ "JEOLÖJİK YAPI: " Şeklindedir.

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

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

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

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

"Resmi Kurum Alanı" Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunun "AÇIKLAMALAR" kısmında;

☐ "6.Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir." Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

☐ Onikişubat İlçesi, Hacı Mustafa mahallesi, 112 ada,85 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifinin, mer'i mevzuatta tanımlanan, imar planları (1/5000-1/1000) arasındaki hiyerarşiye istinaden, 15.08.2024 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

☐ 112 ada, 85 parsel sayılı taşınmazın " Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı" ndan çıkartılarak "Resmi Kurum Alanı:Emniyet Hizmet Alanı" olarak tanımlandığı,

☐ "Emniyet Hizmet Alanı"nın yapılaşma koşullarının, E(EMSAL):1.00, Yençok:4 kat şeklinde, yapı yaklaşma mesafelerinin ise, yol (50m) cephesinden, 15 m, diğer cephelerden, 5 m olarak tanımlandığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 55

Tarihi: 10.03.2025

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, İller Bankası A.Ş. Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan “Kahramanmaraş Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile, Ö.A-1.1.1 (Önlemler Alanlar-1.1.1:Ağır Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanlar) olarak tanımlandığı,

□ Söz konusu bölgede yapılacak iş ve işlemlerde (proje hazırlanması, yapılaşma, ruhsat alınması vb.) İller Bankası tarafından onaylanan, “Kahramanmaraş Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda bahsi geçen hususlara dikkat edilmesi gerektiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada,85 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi’nin, 07.01.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Resmi Kurum Alanı: Emniyet Hizmet Alanı tanımlanması) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Hacımustafa Mahallesi 112 ada 85 sayılı parselle ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 58

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Göksun İlçesi 15 metrelik yol cephelerine ilişkin nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 238565 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 28.01.2025 tarih ve 23597 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, muhtelif ada ve parsellere yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik (Ticaret+Konut (TİCK) tanımlanması) teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgelerin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgelerin;

☐ Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunluklu (151-300 kişi/ha) mevcut konut alanı, orta yoğunluklu (121-250 kişi/ha) gelişme konut alanı, olarak tanımlıdır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında konut alanı tanımlıdır

JEOLÖJİK YAPI

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeler, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 15.05.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yaklaşık 585.92 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda, **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak tanımlanan sınırlar içerisinde yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

yönlendirmek zorundadır...." Şeklinde hususlar bulunmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Tanımlar (Madde-4) maddesinde;

☐ iii) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları, ifade eder." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

☐ ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 56

Tarihi: 10.03.2025

olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. **(Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842) (...)**

2) Bu alanlarda ayrıca **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...)** gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen **(Mülga ibare:RG- 25/7/2019-30842) (...)** yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

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

"Ticaret+Konut Alanı" Göksun (Kahramanmaraş) Revizyon Nazım İmar Planı, PlanNotlarında;

□ "Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.Bu alanlarda, konut veya turizm tesisi yapılması halinde, yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların, ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında yer alması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca, gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait otel, yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

Ancak bu alanlarda, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaca yönelik plan değişikliği yapılması gerekir." İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

□ " PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ: Göksun İlçesine ait ticari merkez ve faaliyetler Cumhuriyet Bulvarı üzeri ve çevresinde yer seçmiş ve bu alanda sıkışmış vaziyettedir.

İlçe nüfusunun ticari faaliyetleri ve ihtiyaçları bu bölgeden karşılanmakta, hem trafik hem de insan yoğunluğu oldukça fazladır. Aynı zamanda konut yerleşimi, resmi kurumlar ve eğitim alanlarının da bu bölgede yer seçmiş olması yoğunluğu daha da fazlalaştırmaktadır. Ticari merkez ve buna bağlı olarak ticari faaliyetlerin merkezden uzaklaştırılarak en azından belli bir oranda yükünün alınarak dağıtılabileceği yeni ticari akslara ihtiyaç vardır. Bu sebeple ilçenin önemli bazı yol güzergâhlarında ticari akslar oluşturulması yönünde plan değişikliğine gidilmiştir.

□ PLANLAMA KARARLARI: Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; 3 adet ana cadde seçilmiş ve bu caddelere bakan cepheler ticaret-konut alanları olarak önerilmiştir. Bu yollar imar planında 15 metrelik gabariye sahip geniş yollardır.

Bunlardan birincisi Oğuzhan Caddesidir; Göksun Belediyesi'nin hemen batısından başlayarak kuzey-kuzeybatıya doğru devam ederek 50 metrelik yola ve buradan da Kayseri karayoluna bağlanmaktadır. İkincisi Kürşat Caddesidir; kent merkezinden doğuya doğru devam ederek Kahramanmaraş karayoluna bağlanmaktadır ve önemli bir akstır. Üçüncüsü ise Andırın-1 Caddesidir; Göksun Belediyesi'nin hemen güneyinden başlayıp güneye doğru hayvan pazarına ve oradan da anayola bağlanmaktadır. Her üç aks kent merkezine direk olarak girişi sağlamakta ve mevcut ticari akslara ulaşımı ağırlamaktadır. Bu aksların ileride geliştirilmesi halinde, ticari faaliyetler için kent merkezine kadar gidilmesine gerek olmadan gerçekleştirilebilecek ve merkez yoğunluğu bir miktar azalabilecektir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **56**

Tarihi: 10.03.2025

☐ **Tablo 1: Alan Kullanımları**

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Gelişme Konut Alanı-Orta	51931,50	35563,72
Meskûn Konut Alanı-Orta	240542,03	172516,36

Ticaret-Konut Alanı

84422,30

Nüfus Hesaplaması:

Mevcut Plan Nüfusu:

Gelişme Konut Alanı: $5,193150 \text{ ha} \times 200 \text{ ki/ha} = 1038,63 \text{ kişi}$ Meskûn Konut Alanı: $24,054203 \text{ ha} \times 300 \text{ ki/ha} = 7216,26 \text{ kişi}$ Toplam Nüfus = **8254,89 kişi**

Öneri Plan Nüfusu:

Gelişme Konut Alanı: $3,556372 \text{ ha} \times 200 \text{ ki/ha} = 711,27 \text{ kişi}$ Meskûn Konut Alanı: $17,251636 \text{ ha} \times 300 \text{ ki/ha} = 5175,49 \text{ kişi}$ Ticaret-Konut Alanı: $(8,442230 \times 0,80) \times 300 \text{ ki/ha} = 2026,14 \text{ kişi}$ Toplam Nüfus = **7912,90 kişi**☐ **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ:** Planlama alanında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı olumsuzluğu bulunmamaktadır..'' şeklindedir.

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

☐ Nazım imar planı değişiklik teklifinin, Kurtuluş mahallesi (Kürşat caddesi), Köprübaşı mahallesi (Andırın caddesi) ve Yenimahalle (Oğuzhan caddesi) olmak üzere üç farklı bölgeyi kapsadığı,☐ Nazım imar planı değişikliğine konu olan imar adalarının, 15m genişliğindeki taşıt yollarından mahreç aldığı,☐ Ortayoğunluklu Gelişme Konut Alanları ile Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanlarının bir kısmının (15m genişliğinde taşıt yollarından cephe alan kısımları) Ticaret+Konut (TİCK) alanı olarak tanımlandığı,☐ Ticaret+Konut (TİCK) alanlarındaki konut kullanım oranının % 80 olarak belirlendiği,☐ Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içinde ortaya çıkan "Fonksiyon" ve

"Nüfus" değişiminin (yaklaşık);

FONKSİYON	MER'İ (m²)	TEKLİF (m²)	DEĞİŞİM(m²)
Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı (kişi/ha)	51931	35563	-16368
Orta Yoğunluk Meskun Konut Alanı (kişi/ha)	240542	172516	-68026

Ticaret+Konut (-)

84422

+84422

Alanı (TİCK)

☐ Mer'i nazım imar planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" ve "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"nın nüfus yoğunlukları sırasıyla "**121-250 kişi/ha**" ve "**151-300 kişi/ha**" olarak tanımlanırken, nüfus hesabının "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" için "200 kişi/ha (ara değer)" ve "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" için ise "300 kişi/ha (en üst değer)" üzerinden yapıldığı,☐ **NÜFUS DEĞİŞİMİ**

Mevcut plan nüfusu

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

Rapor No:2025/ 56

Tarihi: 10.03.2025

Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha)=5.1931 ha x 250

kişi/ha=**1298.275 kişi**

Orta Yoğunluk Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha)=24.0542 ha x 300

kişi/ha=**7216.26 kişi**

Toplam Nüfus (Mevcut):8514.535 kişi

Öneri Plan Nüfusu

Orta Yoğunluk Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha)=3.5563 ha x 250

kişi/ha=**889.075 kişi**

Orta Yoğunluk Mevcut Konut Alanı (151-300 kişi/ha)=17.2516 ha x 300

kişi/ha=**5175.48 kişi**

Ticaret+Konut (TİCK) Alanı=8.4422 ha x 0.80 (Konut Kullanım Oranı)=6.75376 ha

Ticaret+Konut (TİCK) Nüfusu: 6.75376 ha x 300 kişi/ha= **2026.128 kişi**

Toplam Nüfus (Öneri):8090.678 kişi Şeklinde olduğu ve nüfusun azaldığı

(yaklaşık: 8514.535 kişi-8090.678 kişi=423 kişi) tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, muhtelif ada ve parsellere yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (Ticaret+Konut (TİCK) tanımlanması) teklifinin,3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi 15 metrelik yol cephelerine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 57

Tarihi: 10.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 238991 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 14/02/2025 tarih 119827 sayılı yazısı ve 04/02/2025 tarih 2025-2/25 nolu Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 nolu parselin şahıs mülkiyetine ve Onikişubat Belediyesine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Bahse konu 7199 ada 6 nolu parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında düşük yoğun gelişme konut alanı olarak, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında ise atrium nizam konut alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Başkanlığı 04/02/2025 tarih 2025-2/25 sayılı meclis kararında;

"Komisyon Görüşü: Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 parselde imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup nazım imar planını etkilememekle birlikte teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye meclisimize arz olunur.

Karar: Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 parselde imar plan tadilatı talebi, imar komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmiştir.

JEOLJİK ETÜT VERİLERİ

Plan değişikliğine konu parsel Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31/10/2024 tarihinde onaylanan imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda önemli alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı eki 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifine esas plan açıklama raporunda; planlama sınırlarını oluşturan Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 7199 ada 6 nolu parselin kuzey doğusunda bulunan 7200 ada 9 nolu parsel üzerine mescit yapılmış olduğu ve mescidin 7199 ada 6

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

Rapor No:2025/ 57

Tarihi: 10.03.2025

nolu parselin doğusunda planda tanımlı bulunan 5 metrelik yola taşmış olduğundan yolun daralmasını önlemek amacıyla uygulama imar planı değişikliğinin hazırlandığı ifade edilmiştir.

Teklif uygulama imar planı değişikliği ile atrium nizam konut alanı tanımlı, Karamanlı mahallesi 7199 ada 6 nolu parselin yaklaşık 27 metrekarelik kısmı yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 7199 ada 6 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/58

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: 14.02.2025 tarihli ve 119832 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri Onikişubat Belediyesi'nin 04.02.2025 tarih ve 2025/28 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

Dosyasında yapılan incelemede Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyindeki plan değişikliğine konu alanların kamuya terkli taşınmazlar olduğu tespit edilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 04.02.2025 tarih ve 2025/28 numaralı meclis kararında;
'... Komisyon Görüşü: Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyi trafo alanı tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyi Trafo alanı tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." ifadesi yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah.,
- 5373 ada 6 parsel doğusu mer' 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı tanımlıdır.
- 5899 ada 1 parsel kuzeyi ise, mer' 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Çocuk Bahçesi Alanı tanımlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alanlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31.10.2024 tarihinde onaylanmış olan mikro bölgeleme etüt raporunda Ö.A.2.1. alanında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Uygulama imar planı değişikliği teklif paftaları incelenmiş olup AKEDAŞ'ın 04.01.2025 tarih 227389 sayılı yazılı talebine istinaden;
· Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusundaki park alanının güneyine yaklaşık olarak 51 m2 trafo alanı,

· Karamanlı Mah. 5899 ada 1 parsel kuzeyindeki çocuk bahçesinin güneyinde yaklaşık olarak 45 m2 trafo alanı tanımlandığı görülmektedir.

Plan değişiklikleri sonucunda toplam 96 m2 trafo alanı tanımlanmış ve azalan park alanı ile çocuk bahçesi alanına eşdeğer alanların (yaklaşık 96 m2) plan değişikliği ile gösterilmediği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği yapılmasına esas olmak üzere Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğünden 05.04.2024 tarih ve 8482 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmış olup, söz konusu yazıda ;

" Park alanımızda bulunan krokide yeri belirtilen trafo binasının yerinde herhangi bir sakınca görülmemiş olup, müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur." Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

"Madde 24;(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

Madde 26;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 58

Tarihi: 11.03.2025

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

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

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

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

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

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi'nin Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyine ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 5373 ada 6 parsel doğusu ile 5899 ada 1 parsel kuzeyinde 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:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar Mahallesi 179 ada 18 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 238214 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında:

İlgi: Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müd.nün, 07.02.2025 tarih ve E.3066875 sayılı yazısı ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar Mahallesi, 179 ada, 18 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi, 68.300,76 m² büyüklüğündeki "Tesis Alanı" niteliğindeki, 179 ada,18 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetinde olup, söz konusu taşınmaza yönelik, Kahramanmaraş 2. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından BOTAŞ A.Ş. adına acele el koyma kararı ile kamulaştırma kararı (Esas No:2023/63-Karar no:2023/58) bulunmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi, 179 ada,18 parsel sayılı taşınmaz;

☐ Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, tarım alanı ve çayır-mera alanı olarak tanımlanmıştır.

☐ İmar planı (1/5000-1/1000) sınırları dışında kalmakta olup, imar planı sınırları içerisinde kalan kısmı da, yol olarak tanımlanmıştır.

☐ Cumhurbaşkanlığı'nın, 24.11.2020 tarih ve 3199 sayılı kararı ile ilan edilen, Büyük Ova sınırları içerisinde kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 04.01.2024 tarih ve 04.01.2024 tarih ve 807079 sayılı yazısı ile;

☐ "...Yukarıda mekânsal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 sayılı " Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" kapsamında alınmış " Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, deprem başta olmak üzere, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda..." şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, 04.01.2024 tarih ve 197218 sayılı yazısı ve ekleri ile;

☐ "...Konu ile şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup, Krokide belirtmiş olduğunuz taşınmaz üzerinde, Şirketimiz sorumluluğunda bulunan, AG Hattımız olduğu tespit edilmiştir. Yazımız ekinde CBS Görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşık mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin, ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü, taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimiz korunarak, bina ve ek tesislere yönelik, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında, Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

ARMADAŞ'ın, 03.01.2024 tarih ve 19 sayılı yazısı ile;

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

BOTAŞ International Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Teknik Genel Md.Yrd. Integrity Müdürlüğü'nün, 11729 sayılı yazısı ile;

“...Çokyaşar mahallesi, 179 ada,18 no'lu parsel sınırı ile, BTCHPNH güzergahı arasında, 58 km mesafe vardır. Bahse konu planın hazırlanmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bölgede bulunması muhtemel diğer gömülü boru hatları hakkında ayrıca, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Genel Müdürlüğü ((BOTAŞ) botaş.genelmudurluk@hs01.kep.tr/ Bilkent Plaza, A-II Blok, 06800 Bilkent /Ankara) ile irtibata geçmeniz gerekmektedir” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş, Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, 03.01.2024 tarih ve E.2859387/270 sayılı yazısı ile;

“...sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu taşınmazların 40" çapındaki yüksek basınçlı, Gaziantep –Mersin doğalgaz boru hattımıza yaklaşık, 4200 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, bahse konu "Nazım İmar Planı" için kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.....” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş, Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğü'nün, 28.05.2024 tarih ve 19621 sayılı yazısı ile;

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

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 18.01.2024 tarih ve 8529880 sayılı yazısı ve eki (Teknik Rapor) ile;

“...BOTAŞ A.Ş'ye ait idari bina, yönetim binaları, lojman binaları ve ek tesisler kullanım amacıyla imar planı yapılmasında, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, mer'i mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması, çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ile planlanan yatırıma başlamadan önce, 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Bakanlığımızdan görüş alınması şartı ile, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 05.02.2024 tarih ve 4317403 sayılı yazısı ile;

“...Yapılan inceleme neticesinde, Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesinde bulunan, 179 ada, 18 no'lu parselin "Kahramanmaraş 3.kısım AT ve TIGH Projesi" uygulama alanı ve blok planları içerisinde olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsel blok planları içerisinde yer almasına rağmen "Kamu Yararı Kararı" bulunduğundan dolayı, taşınmaz üzerine, idari bina, yönetim binaları, lojman binaları ve ek tesislerine yönelik, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmasında ...” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 03.01.2024 tarih ve 994723 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, 12.01.2024 tarih ve 25350981 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

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

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 06.02.2024 tarih ve 1450449 sayılı yazısı ve eki ile;

“..... "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin";
b) 37.madde; (Kavşak Mesafesi) Bölünmüş Devlet yollarında tesise ait geçiş yoluna 100 metre mesafede (her iki yönde) kavşak oluşturulmaması,

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

a) 41. Madde; (Yapı Yaklaşım Mesafesi) Tesisler bünyesinde mevcut olan yer üstü akaryakıt, gaz ve diğer tehlikeli madde depoları cephe hattının, karayolu sınır çizgisine, en az 50 metre, tesislerin ana binaları, her türlü yer altı depoları, cephe hattının karayolu sınır çizgisine, en az 25 metre, d) Akaryakıt İstasyonlarına ait, bekçi kulübeleri, akaryakıt pompaları, sivilaştırılmış gaz pompaları ve kaideleri, yükleme-boşaltma rampalarının ve meskenlerin cephe hattının, karayolu kamulaştırma sınırına en az 5 metre mesafede olması, ekte gönderilen harita plan örneğine işlenmiş olan kamulaştırma sınırına uyulması ve tesise ruhsat verilmeden önce, ilgili Belediye Başkanlığı tarafından, Bölge Müdürlüğü'müzden uygun görüş alınması gerekmektedir. Yukarıda anılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" diğer şartlarını da sağlayacak şekilde düzenlemeler yapılması hususunda” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 23.01.2024 tarih ve 89915 sayılı yazısı ile;

“....Söz konusu taşınmazda, Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün, 07.11.2024 tarih ve 15567154 sayılı yazısı ve ekindeki, Bakanlık Oluru ile;

“...Söz konusu talebe yönelik, Bakanlık Makamı'ndan alınan, 01.11.2024 tarih ve E-58125898- 020-15871708 sayılı Olur yazı ekinde gönderilmektedir.

Verilen bu iznin, 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. Maddesinin, 8. Fıkrası gereği, planlayıcı kuruluşa yazı ile bildirildiği tarihten itibaren, iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması ve iznin ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 07.01.2025 tarih ve 17379392 sayılı yazısı ve ekindeki, Tarım ve Orman Bakanlığı, Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün, 27.12.2024 tarih ve 17245419 sayılı yazısı ile;

“....Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi sınırları içerisinde bulunan "Tesis Alanı" vasıflı, 6,83 ha'lık parselde fiili olarak zeytinlik olarak belirlenen, 2,7 ha'lık alanın, 0,27 ha'lık kısmında, BOTAŞ tarafından altyapı ve sosyal tesis amaçlı imar planı yapılmak istenmesi talebine istinaden, 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında görüş talep edilen ilgide kayıtlı yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Bahse konu parselde yapılmak istenen imar planı çalışmasına ilişkin olarak, 3573 sayılı Kanun'un, 20.maddesinin, ikinci fıkrasında yer alan "Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanın, %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir." Hükmü çerçevesinde, uygun görülmüştür. " Şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, 04.01.2024 tarih ve 2245761 sayılı yazısı ile;

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

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Adana Bölge Müdürlüğü, Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 17.01.2024 tarih ve 17996 sayılı yazısı ile;

□ "...BOTAŞ A.Ş.'ye ait, idari bina, yönetim binaları ve ek tesislerine yönelik, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 26.01.2024 tarih ve 5452000 sayılı yazısı ile;

□ "...Söz konusu alan üzerinde, İl Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, görüş istenen kullanım amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında, kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. " Şeklinde görüş verilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 30.01.2024 tarih ve 10835413 sayılı yazısı ve eki, İnceleme Raporu ile;

□ "...Çokyaşar mahallesinin kesinleşmiş orman kadastro haritasında yeri gösterilen, BOTAŞ A.Ş.'ye ait idari bina, yönetim binaları, lojman binaları ve ek tesislerinin "ORMAN SAYILMAYAN" yerlerden olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında, herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaati ile..... " şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 25.06.2024 tarih ve 5307582 sayılı yazısı ve ekindeki, Müze Müdürlüğü'nün, 14.06.2024 tarih ve 5298451 sayılı yazısı ile;

□ "...Müdürlüğümüz uzmanlarınca incelenmiş olup, 14.06.2024 tarihli, Müze Uzman Raporu'nda, söz konusu talebe yönelik, olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak, ileride alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında, herhangi bir, taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, en yakın, Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun'un, 4. Maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir..." şeklinde görüş verilmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 24.05.2024 tarih ve 3562178 sayılı yazısı ile;

□ "...Yapılan çalışma sonucu, söz konusu parselde, askeri alan,ANT Akaryakıt Boru Hattı,mania planı,askeri yasak bölge,askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir. " şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 16.01.2024 tarih ve 387816 sayılı yazısı ile;

□ "...Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğal kaynaklı afet riski dikkate alınarak, işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

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



Söz konusu nazım imar planı teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 04.06.2024 tarih ve 245635758 sayılı yazısı ve ekindeki, rapor ile verilen görüşü de dosyasında yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

□ "**MADDE 8 – (1)** Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

□ (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talehi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir.

Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

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

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

5.**JEOLOJİK YAPI:** Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda çalışma alanı ÖA-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlıdır.

□ 6.**PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ:** Planlama alanı Dulkadiroğlu İlçesi Çokyaşar Mahallesi 179 ada 18 nolu parseldir. BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğü hizmet binası 6 Şubat depremlerinden sonra hasar almış ve yıkılmıştır. İlgili müdürlük yeni hizmet binası ile ek tesislerini yapabileceği yeni bir yer seçimi yapmış ve bu alanda imar planı çalışmalarına başlamıştır. BOTAŞ Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün hizmetlerine devam edeceği söz konusu alanda nazım imar planı hazırlanmıştır.

□ 7.**PLANLAMA KARARLARI:** Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından izin verilen alanlar kamu hizmet alanı olarak tanımlanmış olup mevcut nazım imar planında tanımlı parselin batısındaki yola cephelendirilmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m ²)	ALANA ORANI (%)
Kamu Hizmet Alanı	13981,43	74,24
Yol Alanı	4832,55	25,76



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

Toplam

18833,98

100,00

☐ **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ:** Yapılan imar planı sonucunda sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır." Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

☐ Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi, 179 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,

☐ Nazım imar planı teklifi ile alakalı olarak alınan kurum görüşleri doğrultusunda, plan onama sınırı içerisinde üç farklı alanda, Kamu Hizmet Alanı (KHA) tanımlandığı, bu nedenle, nazım imar planı teklifinin parçacıl nitelik taşıdığı,

☐ Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nın, yaklaşık:13981.43 m² büyüklüğünde olduğu,

☐ Çokyaşar mahallesi, 179 ada,18 sayılı parselin batı cephesinin bir kısmının ve mer'i durumunda yer alan kadastral yolun, taşıt yolu (20m) olarak tanımlandığı, nazım imar planı teklifi ile tanımlanan, Kamu Hizmet Alan (KHA)'larının, daha düşük düzeydeki yol bağlantısı ile, söz konusu taşıt yoluna (20m) bağlandığı,

☐ Nazım imar planı teklifi ile tanımlanan, Kamu Hizmet Alan (KHA)'larının iki tanesinin ve ulaşım bağlantısının bir kısmının, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün, 07.11.2024 tarih ve 15567154 sayılı yazısı ve ekindeki kroki ile olumlu görüş verilen sınırlar içerisinde yer aldığı,

☐ Zeytinlik Alanı içerisinde tanımlanan Kamu Hizmet Alanı (KHA)'na ulaşım bağlantısının çıkmaz sokak olarak tanımlandığı,

☐ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

"(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç): İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez." Denildiği.

☐ Zeytinlik Alanı olarak verilen bölgede (179 ada 18 parselin kuzey kısmına denk gelen alan) teklif edilen Kamu Hizmet Alanına servis sağlayacak yol için mevcut yolun kullanılmadığı, mevcut yolun kullanılmamasından dolayı önerilen yeni yolun hem yaya yolu olması hem dönüş kurbunun bulunmaması gibi durumlardan dolayı gösterim tekniklerine aykırı teklif sunulduğu.

☐ Teklif çizimde kuzey alanda teklif edilen (zeytinlik alanı içerisindeki bölgede) KHA fonksiyonunun formunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı gösterim tekniklerine aykırılık teşkil ettiği, iki formun arasında bulunan 1/5000 ölçekte gösterilmeyecek kadar dar cepheli bir parçacık ile bağlantı oluşturulmaya çalışıldığı, ancak bu bağlantının 1/1000 ölçekte nasıl çözümleneceği hakkında bilgi verilmediği, bu alanda çekme mesafesinin dahi belirlenemeyeceği.

☐ Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi, 179 ada 18 parsel sayılı taşınmaza ilişkin,

08.01.20214 tarihli, aplikasyon krokisinin (4609-540 No'lu LİHKAB) dosyasında yer aldığı,

☐ Nazım imar planı teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

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

KHA (-) 1348.43

Kamu Hizmet Alanı :KHA

Şeklinde olduğu.

☐ Planlama alanının, Kahramanmaraş Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 18.02.2025 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda,

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

Rapor No:2025/ 59

Tarihi: 11.03.2025

Ö.A 5.1(Önlemler Alanlar-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar mahallesi, 179 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Kamu Hizmet Alanı tanımlanması) teklifi, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Çokyaşar Mahallesi 179 ada 18 parseline ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 60

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 4481 ada 6 nolu parselin güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 239199 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 14.02.2025 tarihli ve E.119835 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.01.2025 tarih ve 2025/13 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel sayılı taşınmazın güneyine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 07.01.2025 tarih ve 2025/13 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parselin güneyindeki alanın kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel sayılı taşınmazın güneyindeki alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Park Alanı ve Teknik Altyapı Alanı olarak, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında ise Trafo Alanı ve Park Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 07.01.2025 tarih ve 2025/13 sayılı meclis kararında; "Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel güneyinde Trafo Alanı (Galericiler Sitesi MBK) tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel güneyinde Trafo Alanı (Galericiler Sitesi MBK) tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez (Onikişubat-Dulkadiroğlu) İlçesi sınırları içerisinde 7853.55ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel sayılı taşınmazın güneyindeki kamuya terkli alan Önemli Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde; Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel sayılı taşınmaz güneyinde bulunan Park Alanı içerisindeki 38.25m² Trafo Alanı kaldırılarak yine aynı Park Alanı içerisinde 69.74m² yeni Trafo Alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, Kamuya Terkli Alan (4480 ada, 10 no 'lu parsel doğusu) içerisinde bulunan yaklaşık 38,25 m² alana sahip Trafo Alanı kaldırılarak, yaklaşık 69,74 m² 'lik alana sahip yeni Trafo (GALERİCİLER SİTESİ MBK) Alanı oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır." denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 60

Tarihi: 11.03.2025

Onikişubat Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün E.106853 sayılı yazısında; "İlgi dilekçe ile, Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel güneyinde bulunan alana bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak üzere Galerici Sitesi MBK trafo binası tesis edilmiş olduğunu belirtmiş bulunmaktasınız. Yeni trafo alanı Meri İmar Planında park alanı olarak tanımlı olduğundan Şehir İmar Planına Trafo bina yeri olarak işlenmesi için Müdürlüğümüzden görüş talep etmekteyiz. İlgi talebiniz Müdürlüğümüzce değerlendirilmiş olup, bir sakınca görülmediği hususunda; bilgilerinize rica ederim." denilmektedir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.10.2024 tarihli ve 218743 sayılı yazısında; "... Bu kapsamda Şirketimiz tarafından İlimiz Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi 4481 ada 6 parsel güneyine tesis edilen Galerici Sitesi MBK Trafo Binasının İmar Plan Tadilatı şirketimiz tarafından hazırlanmış olup yazımız ekinde sunulmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre incelenip Belediye Meclisimizde onaylanması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz." denilmektedir.

Bahse konu plan değişikliği ile kaldırılan Trafo Alanı, 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında tanımlı olduğundan planlar arası uyumsuzluk oluşmaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin plan kademelenmesine uygun olarak öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yapılması gerekmektedir.

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

Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 60

Tarihi: 11.03.2025

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Onikişubat İlçesi Hayrullah Mah. 4481 ada 6 nolu parselin güneyine 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:2025/ 61

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Elbistan Merkez, Çiçek ve Karaelbistan Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 19.02.2025 tarihli ve E.49490 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan Merkez, Çiçek ve Karaelbistan mah. 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/33 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/06-6.31 sayılı karar ile onaylanmıştır. Onaylanan planlar 01.02.2024-01.03.2024 tarihleri arasında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Plan askı süreci içerisinde yapılan itirazlar Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından değerlendirilerek, 22.03.2024 tarihli ve 2024/03-04.28 sayılı karar alınmıştır. Söz konusu itirazların onanan kısımlarına ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince;

01.04.2024-30.04.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde plana yapılan itiraz değerlendirilerek 16.05.2024 tarihli ve 2024/05-08.17 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile red edilmiş ve plan kesinleşmiştir.

İLCE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararında;

"Komisyon İncelemesi: Elbistan Merkez-Karaelbistan-Çiçek mahalleleri 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/06-6.31 sayılı kararı ve 22.03.2024 tarih ve 2024/03-04.28 sayılı kararı ile onaylanmış olup söz konusu nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup konunun Elbistan Belediye Meclisinde görüşülüp karara bağlanması amacıyla komisyonunuza havale edilmiştir. Konuyla ilgili kurum görüşleri alınmıştır.

İlgi yazı ve ekleri olan Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı plan paftalarının ve imar planı açıklama raporunun yürürlükteki kamu ve yönetmelikler ile 5393 sayılı kanunun 18. Maddesine göre İmar komisyonumuzda görüşülüp değerlendirilerek takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylamada; Hamit ŞAKALAR, Emre SARIOĞLAN, Mücahit DOĞAN ve Sedat TONTUŞ'un ret ve diğer üyelerin kabul oyları sonucu imar komisyon raporu oy çokluğu ile kabul edildi." Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Elbistan Merkez, Çiçek ve Karaelbistan mahallesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/33 kararı alınarak tarafımıza iletilmiştir.

Elbistan (Kahramanmaraş) imar planı çalışmalarına esas olacak Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi Yaklaşık 3445 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Gür



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 61

Tarihi: 11.03.2025

Mühendislik Jeoteknik Sondaj Harita İnş. Mak. Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmış ve çalışmalar 2023 yılı Mayıs ayında tamamlanmıştır. Buna göre planlama alanı Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar, Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar, Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar, Önemli Alanlar 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Uygun Olmayan Alanlar-5 (UOA-5): Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar, Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA) olmak üzere 6 ayrı kategoride tanımlanmıştır.

Teklif plan, nazım imar planına uygunluk ve planlama esasları yönünden incelenmiştir;

* Kent merkezinin bazı bölgelerinde, 06.02.2023 tarihli depremlerden etkilenen alanlarda, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "rezerv yapı alanları" ilan edilmiştir. Bu bölgelerde plan yapma ve onaylama yetkisi, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Bununla birlikte söz konusu alanlara ilişkin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/06-6.31 sayılı karar ile onaylan Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planında yapılaşma kararları verilmiştir. Nazım imar planı onayı sonrasında belirlenen rezerv yapı alanları, teklif uygulama imar planlarında plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır. Her ne kadar yapılan işlemde hukuka aykırılık bulunmasa da uygulama imar planının, nazım imar planı ile uyumlu olmadığı anlaşılmaktadır.

* Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında yer alan meskun ve gelişme konut alanlarında yoğunluklar dikkate alınarak yapılan nüfus hesabına göre en yüksek, en düşük ve ortalama nüfuslar elde edildiği, yapılan hesaplamalara göre alanda en düşük 190,757 kişi, en yüksek 396,743 kişinin yaşayacağı öngörüldüğü belirtilerek, Planlama alanı 2040 yılı projeksiyon nüfusu 200.000 kişi kabul edilmiştir.

Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu dikkate alınarak, "eğitim tesis alanları" ve "teknik altyapı alanlarının" standartların altında olduğu, ancak sosyal ve teknik altyapı alanları toplamı dikkate alındığında standartların sağlandığı anlaşılmaktadır.

* Plan açıklama raporunda; "Planlama alanında, 601.42 ha. yerleşik alan, 464.28 ha. gelişme konut alanı ve 222.74 ha konut+ticaret alanı planlanmıştır. Planlama alanında konut alanları: yerleşik konut alanları ve gelişme konut alanları olarak 2 bölüme ayrılmıştır. Plan bütününde; mevcut imar planından gelen haklar, parselasyon planları, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak konut alanları önerilmiştir. Konut alanlarına ait yoğunluk değerleri cephe aldıkları yol genişliklerine göre belirlenmeye çalışılmıştır." İfadesi yer almaktadır.

Ortalama aile büyüklüğünün planlama alanı bütününde 3 kişi, yerleşik alanlardaki daire büyüklüğünün ise 200 m2 olarak kabul edildiği, nüfus hesabında;

- Yerleşik konut alanlarında inşaat alanı üzerinden yapılan nüfus hesabına göre toplam 84.807 kişinin bu alanlarda yaşayacağı öngörülmüştür.

- Gelişme konut alanlarında inşaat alanı üzerinden yapılan nüfus hesabına göre toplam 65.334 kişinin bu alanlarda yaşayacağı öngörülmüştür.

- Konut-ticaret alanlarında inşaat alanı üzerinden yapılan nüfus hesabına göre toplam 46.893 kişinin bu alanlarda yaşayacağı öngörülmüştür. (Ticaret konut alanlarında %85 konut alanı olacağı öngörülmüştür.)

* Plan Notlarında: "1.5. *GELİŞME BÖLGESİ: İMAR PLANINDA SINIRLARI BELİRTİLEN KENTİN GÜNEYİNDE KALAN GELİŞME ALANLARDIR. GELİŞME BÖLGESİ OLARAK TANIMLANAN ALANDA EMSALLİ KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA TOPLU/SİTE

YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA: TOPLAM İNŞAAT ALANI: KONUT / DAİRE SAYISINI ARTTIRMAMAK KAYDIYLA %20 ARTTIRILARAK YENÇOK=8 KATA KADAR UYGULAMA YAPILABİLİR.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/61

Tarihi: 11.03.2025

KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA İÇERİSİNDE SOSYAL DONATI ALANI BULUNSA BİLE BU MADDEDE BELİRTİLEN HUSUSLARDAN FAYDANABİLECEKTİR.

- BU PLANDA BELİRTİLEN GELİŞME BÖLGESİ DIŞINDA KALAN EMSALLİ KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI;

KONUT / DAİRE SAYISINI ARTTIRMAMAK KAYDIYLA %20 ARTTIRILARAK, YENÇOK:6

KATA KADAR UYGULAMA YAPILABİLİR. KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA İÇERİSİNDE SOSYAL DONATI ALANI BULUNSA BİLE BU MADDEDE BELİRTİLEN HUSUSLARDAN FAYDANABİLECEKTİR.

- EMSALLİ YENÇOK:2 KAT VE 3 KAT KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA TOPLU/SİTE YAPILAŞMASINI TEŞVİK ETMEK AMACI İLE ADA BAZINDA YAPILACAK

UYGULAMALARDA: TOPLAM İNŞAAT ALANI; KONUT / DAİRE SAYISINI ARTTIRMAMAK KAYDIYLA %20 ARTTIRILARAK YENÇOK=6 KATA KADAR UYGULAMA YAPILABİLİR.

KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADA İÇERİSİNDE SOSYAL DONATI ALANI BULUNSA BİLE BU MADDEDE BELİRTİLEN HUSUSLARDAN FAYDANABİLECEKTİR.

- EMSALLİ YENÇOK:2 KAT VE 3 KAT KONUT ADALARINDA ADA BAZINDA UYGULAMA

YAPILAMADIĞI DURUMLARDA İSE ADA İÇERİSİNDE EN AZ 700 M2 PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLANDIĞI TAKDİRDE, EMSAL DEĞERİ AYNI KALMAK KOŞULUYLA 2 (İKİ) KAT İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.

-BU PLAN HÜKMÜNDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İMAR ADALARINI BÖLMEME YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ." İfade edilmektedir. Her ne kadar plan notunda konut ve daire sayısının artmayacağı ifade edilse de gizli nüfus artışı oluşabileceği öngörülmektedir. Yine plan notlarının 1.6, 1.7, 1.8 ve 1.9 maddelerinde de aynı artıştan söz etmek mümkündür.

Plan Notlarının; Uygulama Hükümleri ile Özel Hükümleri başlığı altında yer alan maddelerin doğrudan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ile çelişen notların yer aldığı tespit edilmiştir. Yapılaşmaya yönelik hükümlerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile İmar Kanunu'na uygunluğu yönünden değerlendirilmesi gerekmektedir. İmar planının gösterim eksikleri ve tanımlar yönünden eksikler olduğu tespit edilmiş olup doğrudan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümlerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı imar kanunun Tanımlar başlıklı 5. Maddesinde: "Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." Söz konusu plan değişikliği ile nazım imar planında yer

otopark alanı uygulama imar planı ile değişikliği ile uygulama imar planına işlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. Maddesinde;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/61

Tarihi: 11.03.2025

"1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." İfadesi yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan Merkez, Çiçek ve Karaelbistan mah. 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan Merkez, Çiçek ve Karaelbistan Mahallesi 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı i üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Genel İlkeler başlıklı 5. maddesinde yer alan;

"3) İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

4) Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez." Hükümleri çerçevesinde;

* Elbistan ilçesi Karaelbistan/Cumhuriyet mahallesi 221 ada 51 ve 52 parsellerde tanımlanan yapı yoğunluğuna ilişkin, meri plandaki durumunun korunmasına,

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 1.2. maddesinde bulunan "yerleşik" ibaresinin kaldırılmasına,

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 1.5., 1.6., 1.7., 1.8. maddelerinin iptal edilmesine.

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 1.9. maddesi (c) bendinde yer alan "700 m2 parsel büyüklüğünü sağlayamayan" ibaresinin kaldırılmasına.

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 1.9. maddesi (d) ve (e) bentlerinin iptal edilmesine.

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 8. maddesinin; "KAMUSAL ALANLAR: KAMUSAL ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ, MİNİMUM 3 METRE OLACAK ŞEKİLDE, AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR." şeklinde değiştirilmesine.

* Plan Hükümleri'nin Özel Hükümler başlığı altında 9. maddesinin iptal edilmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YIL DİZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi sınırları içerisinde muhtelif alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 17.02.2025 tarih ve 101448 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi sınırları içerisinde muhtelif alanlarda düzenleme (halihazır durum, orta hasar ve üzeri yapıların yerinde dönüşümü, kamu kurumlarının talepleri vb.) yapılmasına yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, Y.Gazipaşa mahallesi, Divanlı mahallesi, Fevzipaşa mahallesi Y.Duraklı mahallesi, Aslanbey mahallesi, Duraklı mahallesi, İsa Divanlı mahallesi, Şeyhadil mahallesi, Dulkadiroğlu mahallesi, Yenişehir mahallesi ve Feruş mahallesi, muhtelif ada ve parselleri kapsamaktadır.

Nazım imar planı değişiklik teklifinin geniş bir bölgeyi kapsaması nedeniyle, değişiklik teklifine yönelik incelemeler yapılırken, nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgelerin, numaralandırılması (1,2,3,.....17 şeklinde) yöntemi benimsenmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, nazım imar planı değişiklik teklifinin;

☐ Y.Gazipaşa mahallesi, 974 adanın doğusu, 984 ada,2 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici allan (1.bölge)

Fevzipaşa mahallesi, 943 ada, 16 parsel sayılı taşınmaz (2.bölge)

Y.Gazipaşa mahallesi, 971 ada, muhtelif parseller ve 2162 ada,26 parsel sayılı taşınmaz (3.bölge)

Y.Duraklı mahallesi, 628 ada, muhtelif parseller ve kamuya terklı alanlar (4.bölge)

Aslanbey mahallesi, 130 ada, muhtelif parseller (5.bölge)

Aslanbey mahallesi, 131,134,138 ve 139 adalar, muhtelif parseller (6.bölge)

Duraklı mahallesi, 804,805,806,807,808,809 ve 810 adalar, muhtelif parseller, İsa Divanlı mahallesi, 403,404,405,406 ve 407 adalar, muhtelif parseller, 300,301 ve 302 adalar, muhtelif parseller (7.bölge)

İsa Divanlı mahallesi, 304 ada, muhtelif parseller (8. Bölge)

Şeyhadil mahallesi, 421,423,424,425,435,967,968,982,983,4536,5028,5029 adalar, muhtelif parseller, 819 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, 4524 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, (9.bölge)

Dulkadiroğlu mahallesi, 246,247 ve 396 adalar, muhtelif parseller (10.bölge)

Dulkadiroğlu mahallesi, 397,398,399,400,401,402,1407,1428,1429 ve 1430 adalar, muhtelif parseller (11.bölge)

Dulkadiroğlu mahallesi, 473,474,475,477,478 ve 479 adalar, muhtelif parseller (12.bölge)

Aslanbey mahallesi, 6289,6290,6291,6292,6293,6294,6295,6296,6297,6302 ve 6303 adalar, muhtelif parseller (13.bölge)

Şeyhadil mahallesi, 2253,2255,2257,2258 ve 2559 adalar, muhtelif parseller, 9420 ada,4 parsel sayılı taşınmaz (14.bölge)

Yenişehir mahallesi, 9019 ada,3 parsel sayılı taşınmazın doğusunda yer alan, tescil harici alan (15.bölge)

Feruş mahallesi, 1213,1214,1215,1218,1219,1220,1221,1222,1223,1224,1225,1226,1227, 1228,1229,1230,1231,1232,1233,1234,1235,1236,1237,1238,1239,1240 ve 1242 adalar, muhtelif parseller (16.bölge)

Dulkadiroğlu mahallesi, 7632 ada,1 parsel sayılı taşınmazın doğusundaki tescil harici alan (17.bölge) kapsadığı tespit edilmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

Nazım imar planı değişiklik teklifi: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Dulkadiroğlu Belediyesi, Maliye Hazinesi, şahıs mülkiyetindeki parselleri ve tescil harici alanları kapsamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içeriğinde kalan bölgelerin, mer'i imar planlarındaki (1/5000-1/1000) durumları aşağıda sıralanmıştır.

1.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, düşük yoğunluk mevcut konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ...bitişik nizam-2 kat (B-2) yapılaşma koşulunda konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

2.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunlukta mevcut konut alanı olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, atrium nizam (AT) yapılaşma koşulunda, konut alanı olarak tanımlanmıştır.

3.Bölge

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunlukta mevcut konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, atrium (AT) nizam yapılaşma koşulunda, konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

4.Bölge

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

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

5.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunlukta mevcut konut alanı ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, atrium nizam (AT) yapılaşma koşulunda, konut alanı, park alanı, trafo alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

6.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri, her yönden 5m olarak tanımlanmıştır. Karma kullanım alanında, "U" yapılaşma şartı bulunmaktadır.

7.Bölge;

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

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri, her yönden 5m olarak tanımlanmıştır. Karma kullanım alanında, "U" yapılaşma şartı bulunmaktadır.

8.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğun mevcut konut alanı, karma kullanım alanı, park alanı, teknik altyapı alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı, atrium nizam (AT) yapılaşma koşulunda, konut alanı, park alanı, trafo alanı, otopark alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

9.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğun mevcut konut alanı, karma kullanım alanı, ibadet alanı, park alanı ve Belediye Hizmet Alanı (BHA), ağaçlandırılacak alan (A.A) ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı, atrium (AT) nizam yapılaşma koşulunda, konut alanı, E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, Belediye Hizmet Alanı (BHA), ibadet yeri (cami).



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

ağaçlandırılacak alan (Mezarlık), park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

10.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı, ibadet alanı ve park alanı olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı, ibadet yeri (cami), park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

11.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı, orta yoğunlukta mevcut konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı, atrium nizam (AT) yapılaşma koşulunda konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

12.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı, ibadet alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı, ibadet yeri (cami) ve yol olarak tanımlanmıştır.

13.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

14.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunlukta konut alanı, Merkezi İş Alanı (MİA), sosyal tesis alanı, park alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, atrium nizam (AT) nizamı yapılaşma koşulunda, konut alanı, K5 (Kitle nizam-5 kat) yapılaşma koşulunda, Merkezi İş Alanı (MİA), E(EMSAL):1.20, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, park alanı, trafo alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

15.Bölge;

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

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

16.Bölge;

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, az yoğunlukta gelişme konut alanı, orta yoğunlukta mevcut konut alanı, ilköğretim tesis alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.60, Maks Kat:3 yapılaşma koşullarında, konut alanı, atrium nizam (AT) yapılaşma koşulunda konut alanı, E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, orta öğretim tesisleri alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

17.Bölge;

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

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, park alanı ve trafo alanı (Tr) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

“İmar planı değişiklikleri

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

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

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

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

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

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

"12.Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.

14."Ticaret Alanı" kullanımında (en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere) bir kademelenme veya ticari faaliyetlerin bir araya getirilmesi veya ayrıştırılması öngörülüyorsa "plan hükümlerinde" da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunda, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımı yer almanakta olup "Ticaret Alanı:T1-T2-T3" yer almaktadır. Söz konusu tablonun, Açıklamalar kısmında;

"9.Ticaret Alanı" kullanımında (en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere) bir

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

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin " İmar Planı Onayı (Madde-37)" maddesinde;

"Serbest plan müellifi veya OSB'de çalışan şehir plancısı tarafından hazırlanan imar planları, OSB'yi ilzama yetkili kişiler tarafından Bakanlık onayına sunulur.

(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....." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün, 17.12.2024 tarih ve E-45693596 -81721-2024121713233504742 sayılı yazısı ve eklerinde (tahsis belgeleri);

"...Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Kurumumuza tahsisli, İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi,

Şeyhadil Mahallesi, 2255 ada 2,3,5,6,9,10,11 ve 12 parseller üzerinde daha önce Polis Lojmanları bulunmakta iken 06.02.2023 tarihli deprem sonrasında ağır hasar almaları sebebiyle lojman binalarının yıkım işlemleri gerçekleştirildiğinden dolayı taşınmazlar arsa halini almışlardır.

, Tahsis Belgeleri yazımız ekinde bulunan söz konusu arsaların İmar Planları yapılarak İmar Planlarında "Resmî Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı / Emniyet Sosyal Tesis Alanı)" olarak yer alması ve yapılacak parselasyon sonucu tek parsel dönüştürülmesi hususunda...." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 03.10.2019 tarih ve 3980 sayılı yazısında;

"...Dulkadiroğlu İlçesi, Duraklı Mahallesi, 20021. Sokak Günevi ile 20076.Sokak Batısındaki alanın Aile Sağlığı Merkezi yapılmak üzere sağlık tesisleri alanı olarak belirlenmesi hususunda...." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda planın amacı ve gerekçesi olarak;

"Planlama alanları sınırları içerisinde bulunan Dulkadiroğlu ilçesi, Aslanbey, Divanlı, Dulkadiroğlu, Duraklı, Erkenez, Ferihsu, Gazipaşa, İsa Divanlı, Kayabaşı, Şeyh Adil ve Yenışehir mahalleleri içerisinde halihazır ve parselasyon durumları göz önünde bulundurularak düzenleme yapılması, planlama alanı içerisinde 06.02.2023

Kahramanmaraş Depremlerinden kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirlerin oluşturulması ve 7452 sayılı kamu hükümlerine göre yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla ve yerinde yeniden yapımına ilişkin ortaya çıkabilecek mağduriyetlerin çözümüne ilişkin düzenleme yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine yönelik incelemeler yapılırken, nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgelerin, numaralandırılması (1,2,3,.....17 şeklinde) yöntemi benimsenmiştir. Söz konusu bölgelerin sırasıyla;

1.Bölge

Mer'i nazım imar planında konut alanı tanımlı olan ve fiili durumda yol olarak kullanılan, Y.Gazipaşa mahallesi, 974 adanın doğusunda, 984 ada.2 sayılı parselin güneyinde yer alan tescil harici alanın, park alanı olarak tanımlanarak, imar adalarının sınırlarının yeniden düzenlendiği,

☐ Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

1.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Konut	937.675	0 - 937.675	
Park		0	937.675 +937.675

Şeklinde olduğu,

2.Bölge

☐ Mer'i nazım imar planında, orta yoğun mevcut konut alanı tanımlı olan, Fevzi Paşa mahallesi, 943 ada, 16 parsel sayılı taşınmazın imar adası sınırlarında düzenleme yapılarak, yüksek yoğun mevcut konut alanı olarak tanımlandığı,

☐ Değişiklik teklifine konu olan taşınmazın " Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı"ndan çıkartılarak, "Yüksek Yoğun Mevcut Konut Alanı" alınması ile birlikte, aynı bölge içerisinde yer alan taşınmazlar arasında, yapılaşma yoğunluğu açısından farklılıklar ortaya çıkaracağı,

☐ Değişiklik teklifine gerekçe olarak, imar planı değişikliği açıklama raporunda "....Orta hasar ve üzeri tespit edilen Kayabaşı Mahallesi 2162 no'lu ada, Gazipaşa Mahallesi 971 no'lu ada, Y. Gazipaşa Mahallesi 971 no'lu ada, Fevzipaşa Mahallesi 943 ada 16 no'lu parselde (eski 195 ada 16 no'lu parsel) yerinden yeniden yapımına ilişkin iş ve işlemler için ruhsata esas imar durum belgeleri incelenmiş olup yüksek mevcut konut alanı tanımlanmıştır,...." Şeklinde hususların sunulduğu,

☐ Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

2.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Orta Yoğun Mevcut Konut	529.763	0 -529.763	
Yüksek Yoğun Mevcut Konut	0	551.694	+551.694

Şeklinde olduğu.

3.Bölge

☐ Mer'i nazım imar planında, orta yoğun mevcut konut alanı tanımlı olan, Y.Gazipaşa mahallesi, 971 ve 2162 adalar, muhtelif parsellerin imar adası sınırlarında düzenleme yapılarak, parçacıl hale getirildiği ve yüksek yoğun mevcut konut alanı olarak tanımlandığı

☐ Değişiklik teklifine konu olan taşınmazın "Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı"ndan çıkartılarak, "Yüksek Yoğun Mevcut Konut Alanı" alınması ile birlikte, aynı bölge içerisinde yer alan taşınmazlar arasında, yapılaşma yoğunluğu açısından farklılıklar ortaya çıkaracağı,

☐ Değişiklik teklifine gerekçe olarak, imar planı değişikliği açıklama raporunda "....Orta hasar ve üzeri tespit edilen Kayabaşı Mahallesi 2162 no'lu ada, Gazipaşa Mahallesi 971 no'lu ada, Y. Gazipaşa Mahallesi 971 no'lu ada, Fevzipaşa Mahallesi 943 ada 16 no'lu parselde teski 195 ada 16 no'lu parsel) yerinden yeniden yapımına ilişkin iş ve işlemler için ruhsata esas imar durum belgeleri incelenmiş olup yüksek mevcut konut alanı tanımlanmıştır,...." Şeklinde hususların sunulduğu,

☐ Alan içerisinde park alanı tanımlandığı, ancak, söz konusu park alanının, mer'i uygulama imar planında tanımlı olduğu.,

☐ Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

3.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Orta Yoğun Mevcut Konut	8844.765	0 -8844.765	
Yüksek Yoğun Mevcut Konut	0	6398.759	+6398.759

Şeklinde olduğu.

4.Bölge



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

Y.Duraklı mahallesinde bulunan ve Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, park alanı, otopark alanı ve yol olarak tanımlanmış olan, bölgenin, sağlık alanı, ticaret alanı, park alanı ve otopark alanı olarak tanımlandığı,

Sağlık Alanı'nın, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 03.10.2019 tarih ve 3980 sayılı yazısında yer alan "...Duraklı Mahallesi, 20021. Sokak Güneyi ile 20076.Sokak Batısındaki alanın Aile Sağlığı Merkezi yapılmak üzere sağlık tesisleri alanı olarak belirlenmesi,..." şeklinde talebin esas alınarak tanımlandığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

4.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Ticaret Alanı	0	82.598	82.598
Sağlık Alanı	0	542.905	542.905
Park Alanı	624.358	624.358	0
Otopark Alanı	265.544	321.925	56.381

Şeklinde olduğu,

5.Bölge

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Mer'i nazım imar planından farklı olarak, alan içerisinde "park alanı" ve " Teknik Altyapı Alanı" tanımlandığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

5.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Orta Yoğun Mevcut Konut	3514.096	2122.442	-1391.654
Park Alanı	0	318.808	+318.808
Teknik Altyapı (Trafo) Alanı	0	44.207	+44.207

Şeklinde olduğu,

6.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonunun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda " TİCK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

6.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Karma Kullanım Alanı /TİCK	5697.553	4476.709	-1220.844

Şeklinde olduğu,

7.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonunun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda " TİCK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

7.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Karma Kullanım Alanı /TİCK	29662.353	23340.678	-6321.675

Şeklinde olduğu,

8.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonunun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda " TİCK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği.

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

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

Alan içerisinde, mer'i nazım imar planında tanımlı olan iki teknik altyapı (Trafo) alanının bir tanesinin değişiklik teklifi ile yeniden tanımlanması nedeniyle, Teknik Altyapı Alanında azalma olduğu ve bu alanlara ilişkin "AKEDAŞ" görüşünün dosyasında yer almadığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

8.Bölge Fonksiyon Değişimi**Fonksiyon Mer'i (m²) Teklif (m²) Değişim (m²)**

Karma Kullanım Alanı /TICK 12047.8 10654.323 -1393.477

Orta Yoğun Mevcut Konut 21888.89 21864.084 -24.806

Park Alanı 692.229 1018.719 326.49

Teknik Altyapı Alanı (TA) 177.788 50.918 -126.87

Şeklinde olduğu,

9.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda "TICK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Mer'i durumdaki ibadet alanının azaltılarak, mezarlık alanına dâhil edildiği,

Fiili olarak mezarlık alanı olarak kullanılan ve Mer'i nazım imar planında tanımlı olan taşıt yolunun (12m) ve "Ağaçlandırılacak Alan (Mezarlık Alanı)" a dahil edilmesi ile mer'i durumda iki bölgede tanımlı olan ağaçlandırılarak alanın (Mezarlık Alanı) bütüncül hale getirildiği, ancak, söz konusu değişikliğe ilişkin, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Mezarlıklar Şube Müdürlüğü görüşünün dosyasında yer almadığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

9.Bölge Fonksiyon Değişimi**Fonksiyon Mer'i (m²) Teklif (m²) Değişim (m²)**

Karma Kullanım Alanı /TICK 28487.747 23568.953 -4918.794

Orta Yoğun Mevcut Konut 22706.674 22743.31 36.636

İbadet Alanı 2506.375 1123.814 -1382.561

Park Alanı 942.93 1686.909 743.979

Belediye Hizmet Alanı (BHA) 2252.577 2265.628 13.051

Ağaçlandırılacak Alan

(Mezarlık Alanı) 122637.41 126368.841 3731.427

10.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda "TICK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

10.Bölge Fonksiyon Değişimi**Fonksiyon Mer'i (m²) Teklif (m²) Değişim (m²)**

Karma Kullanım Alanı /TICK 8781.259 8078.863 -702.396

İbadet Alanı 725.213 788.728 63.515

Park Alanı 280.509 252.955 -27.554

Şeklinde olduğu,

11.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda "TICK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

11.Bölge Fonksiyon Değişimi**Fonksiyon****Mer'i (m²) Teklif (m²) Değişim (m²)**



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

Karma Kullanım Alanı /TİCK 25173.015 19290.803 -5882.212
Orta Yoğun Mevcut Konut 2601.555 0 -2601.555
Park Alanı 0 2047.35 2047.35
Şeklinde olduğu,

12.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda " TİCK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

12.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
-----------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

Karma Kullanım Alanı /TİCK	16459.733	15483.732	-976.001
----------------------------	-----------	-----------	----------

İbadet Alanı	457.447	470.778	33.331
--------------	---------	---------	--------

13.Bölge

Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonun, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda " TİCK (Ticaret+Konut) Alanı" olarak tanımlandığı,

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

13.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
-----------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

Karma Kullanım Alanı /TİCK	13295.757	10862.659	-2433.098
----------------------------	-----------	-----------	-----------

Şeklinde olduğu,

14.Bölge

Kahramanmaraş Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü'nün, 17.12.2024 tarih ve E-45693596 -81721-2024121713233504742 sayılı yazısı ve eklerinde yer alan "...Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Kurumumuza tahsisli, İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi,...Şeyhadil Mahallesi, 2255 ada 2,3,5,6,9,10,11 ve 12 parseller üzerinde daha önce Polis Lojmanları bulunmakta iken 06.02.2023 tarihli deprem sonrasında ağır hasar almaları sebebiyle lojman binalarının yıkım işlemleri gerçekleştirildiğinden dolayı taşınmazlar arsa halini almışlardır. Tahsis Belgeleri yazımız ekinde bulunan söz konusu arsaların İmar Planları yapılarak İmar Planlarında "Resmi Kurum Alanı (Emniyet Hizmet Alanı / Emniyet Sosyal Tesis Alanı)" olarak yer alması ve yapılacak parselasyon sonucu tek parsel dönüşürülmesi..." Şeklindeki talep göz önüne alınarak, planlama alanı içerisinde " Kamu Hizmet Alanı (KHA)" tanımlandığı.

Alan içerisinde bazı taşınmazların "Orta Yoğun Mevcut Konut Alanı"ndan çıkartılarak, "

Yüksek Yoğun Mevcut Konut Alanı" alınması ile birlikte, aynı bölge içerisinde yer alan taşınmazlar arasında, yapılaşma yoğunluğu açısından farklılıklar ortaya çıkaracağı.

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan teknik altyapı (Tr) alanının, nazım imar planı değişiklik teklifi ile de tanımlandığı.

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

14.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
-----------	-------------------------	--------------------------	---------------------------

Yüksek Yoğun Mevcut Konut	0	7694.065	+7694.05
---------------------------	---	----------	----------

Orta Yoğun Mevcut Konut		14947.891	959.379	-13988.512
-------------------------	--	-----------	---------	------------

Merkezi İş Alanı (MİA)/Ticaret	2561.588	306.119	-2255.469
--------------------------------	----------	---------	-----------

Sosyal Tesis Alanı		605.121	605.121	0
--------------------	--	---------	---------	---

Kamu Hizmet Alanı (KHA)	0	3826.708	3826.708
-------------------------	---	----------	----------

Park Alanı		2756.741	3135.271	378.53
------------	--	----------	----------	--------

Teknik Altyapı Alanı (Trafik)	0	83.25	83.25
-------------------------------	---	-------	-------

Şeklinde olduğu, 15.Bölge



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

Mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı olan, Yenişehir mahallesi, 9019 ada,3 parsel sayılı taşınmazın doğusunda yer alan, tescil harici alanın bir kısmının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olarak tanımlandığı,

Söz konusu alanın "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olarak tanımlanma gerekçesinin, ".....üzerinde, besi ahır, samanlık, bekçi evi" olarak 09/12/1993 tarihli ruhsatlı yapı olduğu tespit edilmiş olup kamu yararı gözetilerek....." şeklinde açıklandığı,

Söz konusu bölgenin mer'i imar planlarındaki (1/5000-1/1000) durumları arasındaki farklılık olduğu, Söz konusu bölgede, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, sanayi alanı ve yol aksında da düzenleme yapıldığı, ancak söz konusu alanların bir kısmının, Resmi Gazete'nin, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 21.12.2021 tarih ve 7346 sayılı Kanun'un, 16. Maddesi ile "OSB Olarak Belirlenen Alanlar" içerisinde kaldığı,

Mer'i mevzuat hükümleri gereğince, Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yapılacak imar planı değişikliklerini onaylama yetkisinin, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nda olması nedeniyle, nazım imar planı değişiklik teklifinin ilgili kısmının bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesi, nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda "...Yenişehir Mahallesi 9019 no'lu ada doğusunda tanımlı Park alanında kalan eski Yenişehir Mahallesi 594 ada 63 no'lu parselde "besi ahır, samanlık, bekçi evi" olarak 09.12.1993 tarihli ruhsatlı yapı olduğu tespit edilmiş olup kamu yararı gözetilerek 3889 m²'lik park alanının 1900 m²'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanmıştır..." şeklinde açıklanmakla birlikte, bu bölgede önerilen nazım imar planı değişikliğinin (Park alanının bir kısmının kaldırılarak, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanması), bahse konu gerekçe ile uyumlu olmadığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

15.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Park Alanı	2231.022	1988.846	-242.176
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)	0	1900.256 m ²	+1900.256

Şeklinde olduğu,

16.Bölge

Halihazır ve kadastral durum da göz önüne alınarak, yol aksları, imar adası ve fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği,

Mer'i durumda 1238 ada, muhtelif parsellerde tanımlı olan "Eğitim Alanı"nın iki farklı eğitim alanı olarak tanımlandığı, mer'i durumda "Eğitim Alanı" olarak tanımlı olan ve imar uygulaması görmüş parsellerin bir kısmının, gelişme konut alanı olarak tanımlandığı, uygulama görmüş diğer parsellerin ise "eğitim alanı" olarak tanımlandığı, eğitim alanına ilişkin "İl Milli Eğitim Müdürlüğü" görüşünün dosyasında yer almadığı,

Alandaki nazım imar planı değişikliğine ilişkin, "Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü" görüşünün dosyasında yer almadığı,

Filili olarak hava alanı sınırları içerisinde yer alan bölgenin, mer'i nazım imar planındaki durumunun korunduğu,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

16.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Orta Yoğun Mevcut Konut	187072.874	160214.864	-26858.01
Düşük Yoğun Gelişme Konut	57142.095	47549.105	-9952.99
Eğitim Alanı	12294.926	14804.8241	2509.881
Park Alanı	0	2465.222	+2465.222

17.Bölge

Mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı olan, Dulkadiroğlu mahallesi, 7632 ada,1 parsel sayılı taşınmazın doğusundaki tescil harici alanın "Küçük Sanayi Alanı (KSA)" olarak tanımlandığı,

Alanın güneyinde (yol cephesi) teknik altyapı alanı (trafo) tanımlandığı, ancak, trafo alanına ilişkin, "AKEDAŞ" görüşünün dosyasında yer almadığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **62**

Tarihi: 11.03.2025

Alanın güneyinde yer alan taşıt yolu (40m) üzerinde kavşak düzenlemesi yapıldığı, ancak bu düzenlemeye ilişkin, UKOME Kararı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında yer almadığı. (plan altlığı güncel olmayabilir)

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesi, bu bölgede önerilen nazım imar planı değişikliğinin (Park alanının kaldırılarak, Küçük Sanayi Alanına alınması); bahse konu gerekçe ile uyumlu olmadığı,

Alana ilişkin fonksiyon değişiminin;

17.Bölge Fonksiyon Değişimi

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Küçük Sanayi Alanı (KSA) 0	1267.922	1267.922	
Park Alanı	1396.185	0	-1396.185

Teknik Altyapı Alanı (Traf) 0 144 144

Şeklinde olduğu,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine konu olan bölgelerin;

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan “*Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 HA Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu*” ile, Ö.A-2.1(Önemli Alanlar-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) ve Ö.A-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.04.2023 tarihinde onaylanan “*Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi Yaklaşık 707,37 HA. Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu*” ile, Ö.A-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

İller Bankası A.Ş Yer Altı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan “*Kahramanmaraş Belediyesi (Doğu Bölümü) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu*” ile, ÖA-1.1.2 (Önemli Alan 1.1.2:Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları) olarak tanımlandığı,

Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgelerde yapılacak iş ve işlemlerde “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” ve “*Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu*”nda belirtilen hususların dikkate alınması gerektiği,

Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon dağılımının ve değişiminin:

Fonksiyon	Mer'i (m ²)	Teklif (m ²)	Değişim (m ²)
Mevcut Konut Alanı (Orta yoğun)	262106	207904	-54201
Mevcut Konut Alanı (Yüksek yoğun)	0	14644	+14644
Gelişme Konut Alanı (Az Yoğun)	57142	47549	-9592
Belediye Hizmet Alanı (BHA)	2252	2265	+13
Kamu Hizmet Alanı (KHA)	0	3626	+3626
Karma Kullanım Alanı /Ticaret + Konut Alanı (TICK)	139605	115756	-23849
Merkezi İş Alanı (MİA)			
Ticaret Alanı (T)	2561	388	-2173
Küçük Sanayi Alanı (KSA)	0	1268	1268
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)	0	1900	+1900
Sosyal Tesis Alanı	605	605	0
Sağlık Alanı	0	543	+543
Eğitim Alanı	12294	14804	+2510



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 62

Tarihi: 11.03.2025

İbadet Alanı 3669 2383 -1286
Park Alanı 8923 14622 +5699
Ağaçlandırılacak Alan
(Mezarlık Alanı) 122587 126368 +3781
Teknik Altyapı Alanı (TA) 178 322 144

şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi sınırları içerisinde muhtelif alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

- Yenişehir mahallesi, 9019 ada 3 parsel sayılı taşınmazın doğusunda yer alan tescil harici alana (15.Bölge) ilişkin kısmının mer'i nazım imar planındaki durumunun korunması (söz konusu alanların bir kısmının, Resmi Gazete'nin, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 21.12.2021 tarih ve 7346 sayılı Kanun'un, 16. Maddesi ile "OSB Olarak Belirlenen Alanlar" içerisinde kalması nedeniyle)
- Feruş mahallesi, muhtelif adalar ve parselleri kapsayan kısmının mer'i nazım imar planındaki durumunun korunması (16.bölge) (Değişiklik teklifine ilişkin "İl Milli Eğitim Müdürlüğü" görüşünün ve "Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü" görüşünün dosyasında yer almaması nedeniyle)
- Dulkadiroğlu Mahallesi 7632 ada 1 parsel sayılı taşınmazın doğusundaki tescil harici alana (17.bölge) ilişkin kısmının mer'i nazım imar planındaki durumunun korunması (Frafo alanının yer değişikliğine ilişkin AKEDAS görüşünün dosyasında yer almaması nedeniyle)
- Y.Duraklı mahallesi 628 ada muhtelif parseller ve kamuya terkli alanlara (4.bölge) ilişkin kısmının mer'i nazım imar planındaki durumunun korunması
- Aslanbey mahallesi. 130 ada. muhtelif parseller (5.bölge) ilişkin kısmının mer'i nazım imar planındaki durumunun korunması Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSARAN
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:2025/ 63

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Pazarcık İlçesi, Damlatas Mahallesi 104 ada 42 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün, 10.01.2025 tarihli ve 20177 sayılı yazısı ve eki dosya

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Damlatas mahallesi, 104 ada,42 sayılı parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;Pazarcık İlçesi, Damlatas Mahallesi, 440.989,26 m² büyüklüğündeki, 104 ada 42 no'lu parselin "Tarım Reformu Genel Müdürlüğü" mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANDAKİ DURUMU

Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan alan;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.50, Yençok:6.50 m, yapılaşma koşullarında "Toptan Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır. "Toptan Ticaret Alanı" nın yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5m olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

□ Pazarcık İlçesi, İmar Komisyonu'nun, 13.09.2024 tarih ve 2024/19 sayılı karar tutanağı; "Belediyemiz sınırları içerisinde ve mevcut imar planının N38-B-01-D-3 nolu paftasında bulunan Damlatas Mahallesi tapulamasına kayıtlı 104 ada 42 nolu parsel içerisinde yapılacak olan trafo (Çolak Ali Kök) alanına ilişkin ekli öneri tadilat planında görüldüğü şekilde mevcut imar planına trafo alanı olarak tanımlanması yönünde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılmasına ilişkin 1/1000 uygulama imar plan tadilatı işleminin komisyonumuzca oy birliğiyle kabul edildi." şeklindedir.

□ Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 2024/108 sayılı kararı; "İlçemiz Damlatas mahallesi tapulamasına kayıtlı bulunan 104 ada 42 nolu parsel içerisinde olan trafo (Çolak Ali Kök) alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatına ait 13.09.2024 tarih ve 2024/19 sayılı imar komisyonu raporunun onanmasına oy birliği ile karar verilmiştir." şeklindedir.

JEOLÖJİK DURUMU

□ Plan değişikliğine konu olan alan: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, 1267,5835 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu"nda, Ö.A. 5.1: Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü, dayanım açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporu:

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan Pazarcık ilçesi, Damlatas mahallesi 104 ada, 42 no'lu parsel içerisinde Trafo (Çolak Ali Kök) Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ **63**

Tarihi: 11.03.2025

5. TEKLİF PLAN: Pazarcık ilçesi, Damlatas mahallesi 104 ada, 42 no'lu parsel içerisindeki Sanayi Alanının bir kısmına yaklaşık 231,00 m²'lik alana sahip Trafo (Çolak Ali Kök) Alanı oluşturulmuştur.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Damlatas mahallesi, N38-b-01-d-3-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4148300-4148500, Y:611800-611900 koordinatları arasında bulunan 104 ada, 42 no'lu parsel içerisinde Trafo (Çolak Ali Kök) Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 104 ada, 42 no'lu parsel Tarım Reformu Genel Müdürlüğü adına tapuda tescillidir.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Pazarcık ilçesi, Damlatas mahallesi 104 ada, 42 no'lu parsel Sanayi Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Pazarcık ilçesi, Damlatas mahallesi 104 ada, 42 no'lu parsel içerisindeki Sanayi Alanının bir kısmına yaklaşık 231,00 m²'lik alana sahip Trafo (Çolak Ali Kök) Alanı oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, Uygulama İmar Planı (Madde-24) maddesinde,

"(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

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

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **63**

Tarihi: 11.03.2025

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

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

- ☐ Pazarcık İlçesi, Damlataş mahallesi, 104 ada, 42 nolu parselin 231 m²'sini kapsadığı,
- ☐ Mer'i uygulama imar planında, "Toptan Ticaret Alanı" olarak tanımlı olan, Damlataş mahallesi, 104 ada, 42 nolu parselin bir kısmının, (yaklaşık:231 m²) trafo alanı olarak tanımlandığı,
- ☐ Söz konusu bölgenin "Trafo Alanı" olarak tanımlanmasına yönelik, ilgili yatırımcı kuruluşun görüşü ve talep yazısının dosyasında yer almadığı,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifine yönelik, 104 ada,42 nolu parselin "*Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (mülkiyet sahibi)*" nün görüşünün veya muvafakatının dosyasında yer almadığı,

☐ Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E:0,50 Yençok: 6.50 metre 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı toptan ticaret alanı tanımlı olduğu, ancak değişiklik teklifi açıklama raporunda, söz konusu alanın, mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında sanayi alanı olarak tanımlı olduğunun belirtildiği, İlgi yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Damlataş mahallesi, 104 ada,42 sayılı parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 02.10.2024 tarih ve 108 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (trafo alanı tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Damlataş Mahallesi 104 ada 42 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde: İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 64

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Pazarcık İlçesi Fatih ve İncirli mahalleleri muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Pazarcık Belediyesinin 03.03.2025 tarihli ve 21592 sayılı yazısı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile, Fatih mahallesi 397 ada ve güneyi, 456 ada 13, 14, 15 parseller ve İncirli Mahallesi 935 ada güneybatısı ve 915 adanın doğusuna ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği dosyalarının 10/07/2004 tarihli ve 5216 sayılı yasanın 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

- Plan değişiklik dosyasında mülkiyet bilgilerine dair veri bulunmamaktadır. Müdürlüğümüzde yapılan incelemede;
- 456 ada 13 parselin dernek, 14 parselin ise maliye hazinesi ve dernek mülkiyetinde olduğu,
- 397 ada 1,4,5,6,7 parseller, 456 ada 15 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu,
- Plan değişikliğe konu diğer alanların ise tescil harici alan olduğu tespit edilmiştir.

MERİ İMAR PLANI

- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında;
- 397 ada 3-4-5-6-7 parseller ve güneyindeki tescil harici alan kültürel tesis alanı, konut ve park,
 - 456 ada 13-14-15 parseller kültürel tesis alanı,
 - 915 ada doğusu tescil harici alan park.
 - 395 ada güneybatısında bulunan tescil harici alan ticaret ve yol tanımlıdır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;
- 397 ada 3-4-5-6-7 parseller ve güneyindeki tescil harici alan kültürel tesis alanı (E:1.00 Yençok:12.50 5 metre yapı yaklaşma tanımlı), konut (Ayrık nizam 4 kat, 3 ve 5 metre yapı yaklaşma tanımlı) ve park.
 - 456 ada 13 parsel kültürel tesis alanı (E:1.00 Yençok:12.50 yapılaşma şartlarına sahip). 14-15 parseller konut (Ayrık nizam 4 kat, 3 ve 5 metre yapı yaklaşma tanımlı).
 - 915 ada doğusu tescil harici alan park.
 - 395 ada güneybatısında bulunan tescil harici alan park ve 7 metrelik yol tanımlıdır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlgi yazı eki olarak sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Açıklama Raporunda alınan kararlara ilişkin özet açıklamalar ve plan notlarında:

"5. PLANIN GEREKÇESİ: Pazarcık ilçesi fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki park alanı ve kültürel tesis alanının geometrisinin düzgün hale getirilmesi amacıyla alan büyüklükleri değişmemek kaydıyla sınırlarının düzenlenmesi, fatih mahallesi 456 ada 13, 14 ve 15 nolu parseldeki sosyal tesis alanının kaldırılarak, incirli mahallesi 915 nolu adanın doğusundaki terkli alana kaydırılması ve 1/1000 uygulama imar planında konut alanı olan 456 ada 14 ve 15 nolu parseller 1/5000 ve 1/1000 arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi adına 1/5000 nazım imar planında da orta yoğun yerleşik konut alanına dahil edilmesi ve yine aynı şekilde 1/1000 uygulama imar planında park alanı tanımlı incirli mahallesi 935 adanın güney ve güneybatısındaki ticaret alanının kaldırılarak park alanı tanımlanması ve 915 nolu adanın doğusunda kaldırılan park alanı yerine ise fatih mahallesi 456 ada 13 parselin park alanı ve incirli mahallesi 935 adanın güney ve güneybatısındaki



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/64

Tarihi: 11.03.2025

yol alanının park alanı tanımlanarak buradan karşılanması istenmektedir. Bu nedenle alanlarda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI: Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Pazarcık ilçesi fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki 966 m² büyüklüğündeki park alanı ve 1970 m² büyüklüğündeki kültürel tesis alanının geometrisinin düzgün hale getirilmesi amacıyla alan büyüklükleri değişmemek kaydıyla kültürel tesis alanı, park alanı ve orta yoğun yerleşik konut alanı sınırları tekrar düzenlenerek 966 m² büyüklüğünde park alanı ve 1970 m² büyüklüğünde kültürel tesis alanı tanımlanmıştır.

Fatih mahallesi 456 ada 13, 14 ve 15 nolu parseldeki 1534 m² büyüklüğündeki sosyal tesis alanı kaldırılarak bu alan 456 ada 13 parsel park alanı ve 1/1000 uygulama imar planında konut alanı olan 456 ada 14 ve 15 parsel orta yoğun yerleşik konut alanı tanımlanmıştır. Kaldırılan 1534 m² büyüklüğündeki sosyal tesis alanı yerine ise incirli mahallesi 915 nolu adanın doğusunda bulunan park tanımlı alanın 1670 m² si sosyal tesis alanı tanımlanarak buradan karşılanmıştır.

İncirli mahallesi 915 nolu adanın doğusunda kaldırılan 1670 metrekaare park alanının yerine ise fatih mahallesi 456 ada 13 nolu parsel 1007 m² park alanı ve incirli mahallesi 935 adanın güney ve güneybatısındaki yol alanı kaldırılarak 663 m² park alanı tanımlanarak, toplamda bölgede 1670 m² park alanı tanımlanarak bu alanlardan karşılanmıştır.

Ayrıca 1/1000 uygulama imar planında park alanı tanımlı incirli mahallesi 935 adanın güney ve güneybatısındaki ticaret alanı kaldırılarak park alanı tanımlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile bölgede nüfus aynı kalmış, park alanı korunmuş ve 136 m² Sosyal tesis alanı donatı artışı sağlanmıştır.

Plan Notları:

1- 18.01.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup, planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında: Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirmiştir. İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2-Yapılaşma Şartları İle Kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir. Yapılacak uygulama imar planında bölgede toplam konut inşaat alanı ve nüfus artırımı yapılmayacaktır.

3- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki parseller 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi parsel koordinatlara göre yapılmış olup deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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

7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ: Mekansal planlar yapım yönetmeliği madde 26-7'de " yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğinin sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olmayıp, aksine donatı alanlarında artış olduğu, ve Kentsel ulaşım sistemini etkilemediği açıkça görülmektedir.

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

JEOLOJİK YAPI



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 64

Tarihi: 11.03.2025

Plan değişikliğine konu alan 08.01.2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili. Pazarcık ilçesi 1267,5835 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda ÖA-2.1 (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) ile Ö.A-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü, dayanım açısından sorunlu alanlar) sınırlarında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere 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 geçiyecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde;

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." şeklinde hususlar yer almaktadır.

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifi incelendiğinde;

- Plan değişikliğine konu alanların fatih mahallesi 397 ada 1. 4. 5. 6. 7 parselleri ile birlikte kuzey ve güneyindeki tescil harici alanların bir kısmını. 456 ada 13.14. 15 parselleri. 915 ada doğusunda bulunan tescil harici alanı ve incirli mahallesi 935 adanın güneybatısında bulunan tescil harici alanı kapsadığı.

- İmar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda ÖA-2.1 (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) ile Ö.A-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü, dayanım açısından sorunlu alanlar) sınırlarında kaldığı.

- 397 ada 3-4-5-6-7 parseller ve güneyindeki tescil harici alanın meri nazım imar planında kültürel tesis alanı (1970.601 m²). konut (1392.724 m²) ve park (966.630 m²) tanımlı olduğu; plan değişikliği ile kültürel tesis alanı (1971.204 m²). park (966.791 m²) ve ota yoğunluk konut alanı (1399.454 m²) tanımlandığı.

- 456 ada 13-14-15 parsellerin kültürel tesis alanı (10534.834 m²) tanımlı olduğu ve plan değişikliği ile: orta yoğun konut alanı (506.207 m²) ve park (1007.278 m²) tanımlandığı.

- 915 ada doğusu tescil harici alanın plan değişikliğine konu kısmının meri nazım imar planında park tanımlı olduğu ve plan değişikliği ile; sosyal tesis alanı (1670.864 m²) tanımlandığı.

- 395 ada güneybatısında bulunan tescil harici alanın meri nazım imar planında ticaret (2403.056 m²) ve yol (660.619 m²) tanımlı olduğu ve plan değişikliği ile; park (2403.056 m²) tanımlandığı tespit edilmiş olup plan değişikliği öncesi ve sonrası arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

	MERİİ NAZİM İMAR PLANI (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI (m ²)	FARK (m ²)
Kültürel Tesis Alanı	12505.435	1971.204	-10534.231
Orta Yoğ. Konut Alanı	1392.724	1904.661	+511.937

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

Rapor No:2025/ 64

Tarihi: 11.03.2025

Ticaret	2403.056	0	-243.056
Park	966.630	4377.125	+3410,495
Sosyal tesis	-	1670,864	+1670,864
Yol	660,619	0	-606,619

- Arazi kullanım tablosuna bakıldığında konut alanının 511.937 m² arttığı, 7 metrelik yaya yolunun kaldırıldığı ve donatı alanlarında 5183,991 m² artış olduğu,

- Konut alanındaki artışın toplamda (orta yoğun konut alanı 151-300 kişi/ha)

$0,0511 \times 151 = 7,71$ kişi

$0,0511 \times 300 = 15,33$ kişi

Ortalaması =11,52 kişi nüfus arttıracaktır.

- 11,52 kişi nüfusun ihtiyacı donatı miktarının $11,52 \times 22,45 = 258,624$ m² olduğu arazi tablosuna bakıldığında donatı alanlarında 5183,991 m² artış olduğu bu sebeple de donatı açısından bir problem bulunmadığı tespit edilmiştir.

İlgi yazı eki, Pazarcık İlçesi Fatih mahallesi 397 ada ve güneyi, 456 ada 13, 14, 15 parseller ve İncirli Mahallesi 935 ada güneybatısı ve 915 adanın doğusuna ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) maddesi ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Fatih ve İncirli mahalleleri muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yakar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 65

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Karataş Mahallesi 186 ada 1 nolu parsel ve doğusunda bulunan yaya yoluna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 14.02.2025 tarih ve 119828 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Kale Karataş mahallesi, 186 ada 1 nolu parsel ve doğusundaki kamuya terkli alana ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.02.2025 tarih ve 2025/29 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede, Onikişubat İlçesi, Kale Karataş mahallesi, 8413.10 m² büyüklüğünde, 186 ada, 1 nolu parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde ve okul arsası niteliğinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANDAKİ DURUMU

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde; uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Onikişubat İlçesi, Karataş mahallesi, 186 ada, 1 nolu parsel ve bu parselin doğusunda yer alan kamuya terkli alanı kapsadığı tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Karataş mahallesi, 186 ada, 1 sayılı parsel;

• Dosyasında ve Daire Başkanlığımız arşivinde yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı tespit edilememiştir.

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E(EMSAL):0.70, Yençok:9.50 m yapılaşma koşullarında, lise alanı olarak tanımlanmıştır.Yapı yaklaşma mesafeleri 5m ve 10m şeklinde belirlenmiştir.

Onikişubat İlçesi, Karataş mahallesi, 186 ada, 1 sayılı parselin doğusunda yer alan kamuya terkli alan;

• Dosyasında ve Daire Başkanlığımız arşivinde yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı tespit edilememiştir.

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, yaya (7m) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.02.2025 tarih ve 2025/29 sayılı kararı:

• "Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 parselde imar plan tadilatı talebi, 04.02.2025 tarihli Belediye Meclis Toplantısında, 2025/09 dosya numarası ile değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Komisyonunuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 parselde imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

• KARAR: Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 parselde imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyon Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. "şeklinde dir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Uygulama imar planı değişikliği açıklama raporu:

• "3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 no'lu parsel doğusu 7 metre olan yolun 5 metre olarak tanımlanması ve 186 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı olan Lise Alanın ada kenarı düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/65

Tarihi: 11.03.2025

• 4. TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 no'lu parsel doğusu 7 metre olan yolun 5 metre olarak tanımlanarak 186 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı olan Lise Alanın ada kenarı düzenlenmiştir.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM MEVCUT (m²) ÖNERİ (m²) FARK (m²)

Lise Alanı 8.417,49 8.591,92 +174,43

• 5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME: Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kale Karataş mahallesi, M37-d-25-a-2-a ve M37-d-25-a-2-b paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4157300-4157500, Y:563500-563600 koordinatları arasında bulunan 186 ada, 1 no'lu parsel doğusu 7 metre olan yolun 5 metre olarak tanımlanması ve 186 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı olan Lise Alanın ada kenarı düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 no'lu parsel Lise Alanı olarak tanımlı olup yapılaşma koşulları: E(Emsal)=0.70 Hmaks(Maksimum Bina Yüksekliği)=9.50 metre olarak ve 186 ada, 1 no'lu parsel doğusu Yol olarak tanımlıdır.

• Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Kale Karataş mahallesi, 186 ada, 1 no'lu parsel doğusu 7 metre olan yolun 5 metre olarak tanımlanarak 186 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı olan Lise Alanın ada kenarı düzenlenmiştir.

• 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." şeklindedir.

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

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

Bölümü'nün, İmar Planı Değişiklikleri (Madde-26) maddesinde;

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

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

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 65

Tarihi: 11.03.2025

ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

□ Onikişubat İlçesi, Karataş mahallesi, 186 ada, 1 parselin bir kısmını ve doğusunda bulunan yaya (7m) yolunun bir kısmını kapsadığı,

□ 186 ada, 1 sayılı parselin doğusunda yer alan ve mer'i uygulama imar planında tanımlı olan yaya (7m) yolunun, 5m'ye düşürülerek, 186 ada, 1 sayılı parselde tanımlı olan " Lise Alanı"nın yaklaşık:174 m² arttırıldığı,

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin (yaklaşık);

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

LİSE ALANI 8417 85191 +174

şeklinde olduğu,

□ Söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşünün (Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu için) dosyasında yer almadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan,Onikişubat İlçesi, Kale-Karataş mahallesi, 186 ada 1 nolu parsel ve doğusundaki kamuya terkli alana ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.02.2025 tarih ve 2025/29 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Karataş Mahallesi 186 ada 1 nolu parsel ve doğusunda bulunan yaya yoluna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde: İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/66

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4318 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: 14.02.2025 tarihli ve 119831 sayılı Onikişubat Bel yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 4318 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 04.02.2025 tarih 2025/24 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 Pınarbaşı Mah. 4318 parsel özel mülkiyete ait olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 4318 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise E:1,90 Maxkat:10 konut alanı kuzey ön bahçe mesafesi 10.00 m., doğu, batı ve güney ön bahçe mesafesi 5.00 m. olup, doğusunda yaya yolu ve refüj, batısında ise 5.00 m. genişliğinde yaya yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 04.02.2025 tarih 2025/24 numaralı Meclis kararında; '... Komisyon Görüşü: Pınarbaşı Mah. 4318 parsel ve çevresi imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur. Karar: Pınarbaşı Mah. 4318 parsel ve çevresi imar plan tadilatı talebinin İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Pınarbaşı Mah. 4318 parsel üzerinde mer'i uygulama imar planında tanımlı konut alanı imar ada sınırlarında düzenleme yapılarak adanın doğu-batı cephesinde yaklaşık 2 m. daralma, kuzey-güney hatında ise yaklaşık 3.60 m. büyüme gerçekleşmiştir. Plan değişikliği ile 4318 parsel doğusunda bulunan park-yeşil alan kaldırılmış, doğusunda ve batısında 9.00 m. genişliğinde yaya yolu tanımlanmıştır.

Tüm bunların sonucunda konut adasında yaklaşık 21 m2 azalma, park alanında da 203 m2. Azalma gerçekleşmiş olup, azalan park alanına eşdeğer alan gösterilmemiştir.

Dosyasında yapılan incelemede Pınarbaşı Mah. 4318 parselin şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüştür ancak dosyada mülkiyet sahiplerinin plan değişikliği talep dilekçesi, muvafakatı vb. bulunmamaktadır.

İmar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3.2. JEOLJİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

4. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 0 ada, 4318 no'lu parselin doğu cephesinde 10 metre ve batı cephesinde 5 metre olarak tanımlı yolların her iki cephede de 9 metre olarak tanımlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**5. TEKLİF PLAN**

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 0 ada, 4318 no'lu parselin doğu cephesinde 10 metre ve batı cephesinde 5 metre olarak tanımlı yolların her iki cephede de 9 metre olarak tanımlanmış olup yapı yaklaşma mesafesi bütün cephelerden 5 metre olarak tanımlanmıştır. Ayrıca E(Emsal)=1.90 olarak tanımlı olup Max.Kat= 8 olarak tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları**KULLANIM MEVCUT (m²) ÖNERİ (m²) FARK (m²)**

Mevcut Yüksek Yoğunluklu

Konut Alanı 2.350,91 2.328,36 -22,55

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, M37-c-18-a-2-b paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4163100-4163200, Y:577100-577300 koordinatları arasında bulunan 0 ada, 4318 no'lu parselin doğu cephesinde 10 metre ve batı cephesinde 5 metre olarak tanımlı yolların her iki cephede de 9 metre olarak tanımlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 0 ada, 4318 no'lu parsel Mevcut Yüksek Yoğun Konut Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 0 ada, 4318 no'lu parsel Mevcut Yüksek Yoğun Konut Alanı olarak tanımlı olup yapılaşma koşulları;

E(Emsal)=1.90, Max.Kat=10 ve 35 metre yol cephesinden 10 metre, diğer cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 0 ada, 4318 no'lu parselin doğu cephesinde 10 metre ve batı cephesinde 5 metre olarak tanımlı yolların her iki cephede de 9 metre olarak tanımlanmış olup yapı yaklaşma mesafesi bütün cephelerden 5 metre olarak tanımlanmıştır. Ayrıca E(Emsal)=1.90 olarak tanımlı olup Max.Kat= 8 olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

(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 kaldırılması 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:2025/66

Tarihi: 11.03.2025

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

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

İlgi yazı eki ve Onikişubat Pınarbaşı Mah. 4318 parselle 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 Pınarbaşı Mahallesi 4318 parselde 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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/67

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi 102 ada 1 nolu parsel ve tescil harici alana yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın, 12.02.2025 tarihli ve 49217 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisi'nin, 05.02.2025 tarih ve 2025/21 sayılı kararı ile ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Elbistan ilçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi 102 ada 1 parsel ve tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarihli ve 2025/21 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi, 102 ada, 1 nolu, 480.27 m² büyüklüğündeki parselin Selçuk Şare'ye ait olduğu görülmüştür. Parselin kuzeyi ise kamuya terkli alandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi 102 ada, 1 nolu parsel ve kuzeyinde yer alan kamuya terkli bölge;

- Mülga İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Akbayır Belediyesi tarafından onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında az yoğun yerleşik konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

- Mülga İller Bankası tarafından hazırlanan ve Mülga Akbayır Belediyesi tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ayırık nizam-2 kat (A-2) yapılaşma koşulunda, konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisi'nin, 05.02.2025 tarih ve 2025/21 sayılı kararında;

- "Komisyon İncelemesi: İlçemiz, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 102 Ada, 1 Parsel ve Tescil Harici Alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif dosyası komisyonumuzda görüşülerek hakkında karar alınmak üzere Elbistan Belediye meclisine iletilmesi istenmiştir.

Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 102 Ada, 1 Parsel Selçuk ŞARE mülkiyetindedir.

- Plan değişikliği teklif paftası incelendiğinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 102 Ada, 1 Parsel ve Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 102 Ada, 1 Parsel kuzeyinde bulunan tescil harici alan ayırık nizam 2 kat (A-2) TAKS:0,40 KAKS:0,50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür. 102 ada batısındaki 7 metre kadatro yolu plan onama sınırı dışına doğru uzatıldığı anlaşılmıştır

- Plan raporunda plan değişikliği gerekçesi olarak; "Elbistan İlçesi Akbayır/Osmangazi Mahallesi 102 ada 1 nolu parselde 1983 yılında yapılan ev ve 1989 yılında yapılan ahırın bir kısmının 7 metrelik yolda kaldığı, özellikle deprem sonrası mevcut kuzeydeki yolun eve yakınlığından dolayı her araç geçişinde evde sarsıntı olduğundan dolayı 06 şubat 2023 tarihli depremin yarattığı korkudan dolayı ailede korkuya sebebiyet vermesi nedeniyle, bölgede konut inşaat alanı artırılmamak kaydıyla 102 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki 7 metrelik yolun kapatılarak konut alanına dahil edilmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir." denilmektedir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/67

Tarihi: 11.03.2025

• Buna göre 7 metre yaya yolu plan gösterim tekniği olarak her ne kadar Akbayır Belediyesi (belde belediyesi iken) tarafından 21.11.1996 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda görünse de, nazım imar planını etkilememektedir.

• Söz konusu; Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 102 Ada, 1 Parsel ve Tescil Harici Alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul dirmiştir.

• Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Elbistan ilçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi 102 ada 1 parsel kuzeyinde yer alan tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

4. PLANIN GEREKÇESİ

• Elbistan İlçesi Akbayır/Osmangazi Mahallesi 102 ada 1 nolu parselde 1983 yılında yapılan ev ve 1989 yılında yapılan ahırın bir kısmının 7 metrelik yolda kaldığı, özellikle deprem sonrası mevcut kuzeydeki yolun eve yakınlığından dolayı her araç geçişinde evde sarsıntı olduğundan dolayı 06 şubat 2023 tarihli depremin yarattığı korkudan dolayı ailede korkuya sebebiyet vermesi nedeniyle, bölgede konut inşaat alanı artırılmamak kaydıyla 102 ada 1 nolu parselin kuzeyindeki 7 metrelik yolun kapatılarak konut alanına dahil edilmesi ve batısındaki 7 metrelik kadastro yolunda uzatılarak imar planına işlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

• Uygulama imar planı değişikliği:

• Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Elbistan İlçesi Akbayır/Osmangazi Mahallesi 102 ada 1 parselin kuzeyindeki 7 metrelik yol kapatılarak bu alan 102 ada 1 nolu parsel alanına dahil edilerek ayrıntı nizam iki kat taks=0.40 kaks=0.50 konut alanı tanımlanarak ve batısındaki 7 metrelik kadastro yolunda uzatılarak imar planına işlenerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yoğunluk hesabı:**Mevcut imar planı:**

• Konut alanı=419 m² * 0.80 (emsal)=335.20 m²

• NOT: Mevcut imar planında emsal yazılmadığından dolayı bu alanda yönetmeliğe göre taks=0.40

ve iki kat olması nedeniyle Kaks=0.80 olarak kabul edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği:

• Konut alanı=642 m² * 0.50 (emsal)=321 m²

• Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde bölgede konut inşaat alanı artırılmadığı gibi azalma meydana gelmiştir.

Plan Notları:

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

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

7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 67

Tarihi: 11.03.2025

• Mekansal planlar yapım yönetmeliği madde 26-7'de " yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

• Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile Elbistan İlçesi Akbayır/Osmangazi Mahallesi 102 ada 1 kuzeyindeki 7 metrelik yol kapatılarak bu alan 102 ada 1 nolu parsel alanına dahil edilerek ayrıntı nizam iki kat taks=0.40 kaks=0.50 konut alanı tanımlanarak ve batısındaki 7 metrelik kadastru yoluda uzatılarak imar planına işlenerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde bölgede konut inşaat alanı artırılmadığı gibi azalma meydana gelmiştir. Dolayısı ile yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adetini, bina yüksekliğini ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir.

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

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

• "(6) Ayrıntı veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/67

Tarihi: 11.03.2025

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

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

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

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmek 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.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, Tanımlar başlıklı, 5. Maddesinde;

• Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

• Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi, 102 ada, 1 sayılı parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alanın bir kısmını kapsadığı.

• 102 ada, 1 sayılı parselin kuzeyinde yer alan ve mer'i uygulama imar planında yol olarak tanımlı olan tescil harici alanın bir kısmının (yaklaşık:223 m²) konut alanı olarak tanımlanarak, mer'i durumdaki konut alanı ile birleştirildiği.

• Mer'i uygulama imar planındaki yapılaşma koşulları, Ayrık nizam-2 kat (A-2), TAKS:0.40, KAKS:0.80 şeklinde tanımlanan konut alanının, uygulama imar planı değişiklik teklifi ile, Ayrık nizam-2 kat (A-2), TAKS:0.40- KAKS:0.50 şeklinde tanımlandığı.

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan inşaat alanı değişimin

UYGULAMA İMAR PLANI KONUT ALANI (m²) YAPILAŞMA KOŞULLARI İNŞAAT ALANI

(m²)

MER'İ 419 TAKS:0.40-

KAKS:0.80

335

TEKLİF 642 TAKS:0.40-

KAKS:0.50

321



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 67

Tarihi: 11.03.2025

DEĞİŞİM -14

şeklinde olduğu ve inşaat alanının azaltıldığı,

• Mer'i uygulama imar planında, 102 ada,1 sayılı parselin batısında tanımlı olan, yaya yolunun (7m) güney yönünde devam ettirildiği, ancak, söz konusu bölgenin, mer'i uygulama imar planı sınırının dışında kaldığı, bahse konu yolun mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında da tanımlı olduğu, ancak, değişiklik teklifinin, yalnızca uygulama imar planı ölçeğinde hazırlanmasının, mer'i mevzuatta tanımlanan, imar planları arasındaki hiyerarşi ilkesine aykırılık teşkil ettiği,

• Değişiklik teklifi ile uygulama imar planı sınırlarına dahil edilen ve plan kararı (yaya yolu tanımlanması) getirilen bölgeye ilişkin, mer'i mevzuat ile tanımlanan "...kurum görüşleri.... " ve "...jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporları...." nın dosyasında yer almadığı,

• Daire Başkanlığımız arşivinde yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifine altılık teşkil eden mer'i imar planlarının "jeolojik-jeoteknik etüt raporunun" bulunmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ve ekleri ile; Elbistan ilçesi, Akbayır/Osmangazi mahallesi, 102 ada, 1 parsel ve tescil harici alana ilişkin hazırlanan ve Elbistan Belediye Meclisi'nin, 05.02.2025 tarih ve 2025/21 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Akbayır/osmangazi Mahallesi 102 ada 1 nolu parsel ve tescil harici alana yönelik 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 KALIN
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/68

Tarihi: 11.03.2025

KONU: Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi 189 ada 6 parselde beton santrali tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: a) Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın 21.02.2025 tarih ve 22807 sayılı yazısı ve ekleri, Türkoğlu Belediyesi'nin 04.02.2025 tarih ve 14 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarihli ve 2024-10/8-(8.7) sayılı Meclis Kararı

TALEP

Türkoğlu Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi (KDKÇA'dan çıkarılarak Beton Santrali olarak tanımlanması), 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

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

MER'İ İMAR PLANI

• Yapılan incelemede Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 nolu parselde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararıyla onaylanan nazım imar planının bulunduğu ve bu nazım imar planına göre 189 ada 6 nolu parselin konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlı olduğu görülmüştür.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, bir kısmı konut dışı kentsel çalışma alanında (E=0.50, hmax=6.50, kuzey, güney ve doğu cephelerindeki yapı yaklaşma mesafesi=5 m, batı cephesindeki yapı yaklaşma mesafesi=25 m yapılaşma koşullarında). bir kısmı ise yolda kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

• İlgi (a) yazı eki Türkoğlu Belediyesi Meclis Kararı'nda "Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu ilçe sınırları içerisinde yer alan, Çakallıhasanağa mahallesi 189 ada 6 nolu parselin Konut dışı kentsel çalışma alanından çıkartılarak Beton Santrali alanı olmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği hazırlandığı anlaşılmıştır.

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

• İmar Komisyonu üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan Komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 5. maddesinin müzakeresine geçilmesine 04/02/2025 günü 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 dayandırarak yapılır. " şeklinde hususlar bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi üzerinde yapılan incelemede;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 68

Tarihi: 11.03.2025

• İlgi (a) yazı eki uygulama imar planı değişiklik teklifinin dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile onaylandığı,

• Planın 08.11.2024- 09.12.2024 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkartılmış olduğu ve askı süresi içerisinde söz konusu imar planına herhangi bir itiraz bulunmadığından nazım imar planının kesinleştiği,

• Plan açıklama raporunun 6. Plan Değişikliği Gerekçesi kısmında "Çevre yapılaşma teşekküllerine uyumlu bir fonksiyon oluşturmak ve nihayetinde planlama alanındaki mevcut fonksiyonun daha fonksiyonel kullanılması için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır." şeklinde açıklamaların bulunduğu,

• Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 parsel sayılı taşınmaz Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı(KDKÇA)'ından çıkartılarak, beton santrali (BS) alanına alındığı (yaklaşık:9746 m²),

• Beton santralinin yapılaşma koşullarının E(Emsal)=0.50, Yençok=6.50 m ve 50 metrelik yola cepheli kısmındaki yapı yaklaşma mesafesinin 25 m, diğer cephelerdeki yapı yaklaşma mesafesinin 5 m olarak tanımlandığı,

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

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

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

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

tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliğine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

• "1) UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR AYRI AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.

• 2) UYGULAMA İMAR PLANI: TÜRKÖĞÜLÜ İLÇESİ, ÇAKALLI HASANAĞA MAHALLESİ, 189 ADA 6 NOLU PARSELI KAPSAR.

• 3) UYGULAMA İMAR PLANINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BETON SANTRALİ TANIMI OLUŞTURULMUŞTUR. BETON SANTRALİ YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0.50 VE YENÇOK=6.50 METRE OLACAKTIR.

• 4) BETON SANTRALİNDE YAPILACAK DİĞER TESİSLERİN(SİLO VB.) YAPI YÜKSEKLİĞİ İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

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

• 6) MİMARİ PROJE AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLojİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

• 7) AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/68

Tarihi: 11.03.2025

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

• ÖNLEMLİ ALANLAR 5.2 (Ö.A-5.2): DOLGU ALANLAR

• İNCELEME ALANINDA BU ALANLARIN JEOLJİSİNİ "HOLOSEN" YAŞLI ALÜVYONA (QAL) AİT KAHVERENGİMSİ RENKLİ ÇAKIL, KUM, SİLT KİL KARIŞIMI BİRİMLER

OLUŞTURMAKTADIR. BU ALANLARIN TOPOĞRAFİK EĞİMİ %0-10 ARASINDA DEĞİŞMEKTEDİR. "HOLOSEN" YAŞLI ALÜVYONA (QAL) AİT ZEMİN BİRİMLER KIVAMLILIK İNDİSİNE GÖRE "YARI KATI (ÇOK SERT)", SIKIŞABİLİRLİK DERECESESİ "ORTA-YÜKSEK SIKIŞABİLİR", PLASTİKLİK DERECESESİ "AZ PLASTİK-PLASTİK", ŞİŞME ÖZELLİĞİ "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" TİR. İNCELEME ALANINDA YAPILAN SK-44, SK-58, SK-59, SK-60 NOLU SONDAJ KUYULARINDA 3.00-7.00 M ARALIĞINDA DEĞİŞEN DOLGU BİRİM BULUNMASI NEDENİ İLE İNCELEME ALANI DOLGU ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖA-5.2 SİMGESİ İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

• BU ALANLARDA;

• DOLGU BİRİMİN KALINLIĞI VE YAYILIMI BELİRLENMELİ, DOLGU BİRİM TAŞIYICI ÖZELLİKTE OLMADIĞINDAN YA HARFEDİLMELİ YA DA YAPI TEMELLERİ DOLGU BİRİMİN ALTINDAKİ JEOLJİK BİRİMLERİN STABİLİTE/MÜHENDİSLİK SORUNU

BEKLENMEYEN KESİMLERİ OTURTULMALI YA DA TAŞITTIRILMALIDIR.

• ALÜVYONA (QAL) AİT BİRİMLERDE ŞİŞME "DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" OLUP ŞİŞME PROBLEMLERİNE YÖNELİK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERDE AYRINTILI ŞİŞME ANALİZLERİ YAPILMALI VE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

• ALÜVYONA (QAL) AİT BİRİMLERDE MEYDANA GELECEK OTURMA-FARKLI OTURMA ANALİZLERİ YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK YAPILMALI ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

• ALÜVYONA (QAL) AİT BİRİMLERİN HETEROJEN YAPIDA OLMASI SEBEBİ İLE İNCELEME ALANINDA ZEMİN BÜYÜTMESİ, ŞİŞME, OTURMA-FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B. MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ, YAPILAN ANALİZLERE GÖRE TÜM ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

• YAPILAŞMAYI OLUMSUZ ETKİLEYEBİLECEK HER TÜRLÜ ZEMİN SORUNLARINA YÖNELİK GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ (KAZIK, JET-GROUT, TAŞ KOLON, SIKIŞTIRMA ENJEKSİYONU, DİNAMİK KOMPAKSİYON V.B.) İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLLÜĞÜNDE UYGULANMALIDIR.

• ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAK SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMESESİ HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE UYGULANMALIDIR.

• ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÜM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.

• İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 68

Tarihi: 11.03.2025

PROJELENDİRİLMİŞ İKSA VE İSTİNAT YAPILARI İLE ŞEVLER DESTEKLENMELİDİR.

• YOL, ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR.

• YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENAJ SİTEMLERİ YAPILMALIDIR.

• YAPI TEMELLERİ ALÜVYONA (QAL) AİT BİRİMLERİN MUHENDİSLİK/STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELERİNE OTURTTURULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.

• İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ/MEVSİMSSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÜM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.

• HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.

• MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

• 9) UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."

Bahse konu uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan; Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mahallesi, 189 ada 6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi (KDKÇA'dan çıkarılarak Beton Santrali olarak tanımlanması)'nin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Çakallı Hasanağa Mah. 189 ada 6 parselde beton santrali tanımlanmasına 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 ERSANAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye