



PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Tarihi : 11.01.2024
12.01.2024
15.01.2024
16.01.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Tekliflere ilişkin konular, üzerinde plan ve bütçe komisyonunca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor :1 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 26'ncı maddesine göre Büyükşehir Belediyesi mülkiyeti-tasarrufunda bulunan Dulkadiroğlu İlçesi, Yenigazipaşa Mahallesi bulunan Çamlıca Restoran ve Sosyal Tesis işletmesinin 10 yıl süre ve %1+KDV hâsılat paylaşımı AKBEL A.Ş.'ye devredilmesine, tesiste yapılacak bakım, onarım, yapım, yenileme ve tefriş işlerinin belediye encümeni iznine bağlı olarak yapılmasına ve bu şekilde doğacak masraflardan izne uygunluğu encümenince kabul edilen tutarların belediye tarafından AKBEL A.Ş.'ye ödenmesi,

Rapor No: 2 5957 sayılı Sebze ve Meyve Toptancı Halleri Hakkındaki Yönetmeliğin 31'inci maddesinin 3'üncü fıkrasına istinaden, Onikişubat İlçesi Sebze ve Meyve Toptancı Hali 2024 yılına ait 1 yıllık kiralama bedeli olarak her bir dükkân için teminat miktarının belirlenmesi,

Rapor No: 3 Belediyemiz Hukuk Müşavirliğinin İcra Dairelerinde ve ihtiyaç olan diğer alanlarda kullanılması amacı ile 2023 yılı için 30 Milyon TL olan teminat mektubu limitimizin 20 Milyon TL artırılarak 2024 yılı için 50 Milyon TL'ye çıkartılması,

Rapor No: 4 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 51 ve 52'nci maddelerine istinaden; İtfaiye ve Zabıta personellerine ödenecek aylık maktu fazla çalışma ücretinin, 2024 yılı için Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nun (K) cetvelinde belirtilen (tutar) üst limit kadar olması,

Rapor No: 5 Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Fatih, Mağralı ve Saçaklızade Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 36 Ha. yüz ölçümlü alanda mülkiyeti **Kamuya** ait taşınmazların 4706 sayılı Kanununun 5. Maddesi kapsamında hak sahiplerine devri, talep edilmesi halinde 5 yıla kadar 60 eşit taksitle ödenmesi, elde edilecek gelirin Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına aktarılma işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Büyükşehir Belediye Encümenine yetki verilmesi,

Komisyونumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR
Komisyon Başkanı

Rıfat KANTARCI
Komisyon Başkan V.

Cuma BAYAZIT
Üye

Fevzi ERGİN
Üye

Ünal PEKÖZ
Raportör



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No:

2024/01

ULAŞIM KOMİSYONU RAPORU

Tarihi: 17.01.2024

KONU: Plaka İhalesi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının teklifi Ulaşım Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İlimiz merkez ilçeler ve diğer ilçeler dahil (S), (J), (T), (H), (M), (K) plakalarının 10 yıllığına ihale yoluyla kiraya verilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ali EKEN
Komisyon Başkanı

Harika Fatma AÇIKSARI
Komisyon Başkan V.

Ahmet ÖZALP
Üye

Ayhan KARABULUT
Üye

Tevfik YENİPİNAR
Üye

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

Rapor No:2024/ /

Tarihi: 18.12.2023

KONU: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi,623 ada,5 ve 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda kalan bölgeye ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.10.2023 tarihli ve 159109 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 17.05.2023 tarih ve 10558 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda yer alan bölgenin bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Konut ve yol alanının, ibadet alanına alınması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

•Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, arsa vasıflı 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların, Ayşe Gül PETEK mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

•623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların doğusunda yer alan ve plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan bölge, tescil harici alan niteliğindedir.

MER'İ İMAR PLANI

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

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, ortayoğunluklu (121-150 kişi/ha) gelişme konut alanında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ayırık nizam-4 kat (A-4), KAKS:0.40 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmaktadır.

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

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, yol olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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



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

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

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

•Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alanın, ibadet alanı (yaklaşık:1522 m²) olarak tanımlandığı (Konut alanı + yol alanı=İbadet Alanı)

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

•Değişiklik teklifine ait plan açıklama raporunun 5. Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında “Parseller mülkiyet sahibi tarafından, ibadet alanı yapılmak üzere hibe edilecek olup plan değişikliği yapılması yönünde talebi bulunmaktadır. Plan değişikliği sonrasında hibe gerçekleşecektir. Bu amaç ile söz konusu parseller ve doğusundaki alanda belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır." şeklinde açıklama bulunduğu,

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

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

tespit edilmiştir.

Alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Gelişme Konut Alanı (orta)	18676,13	17381,10
Park Alanı	305,18	307,18
İbadet Alanı	-	1552,51
Yol Alanı	259,49	-

İlgi yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, 623 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda yer alan bölgenin bir kısmını kapsayan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin (Konut alanı + yol = İbadet Alanı), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi

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

Rapor No:2024/ /

Tarihi: 18.12.2023

ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi,623 ada,5 ve 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve bu taşınmazların doğusunda kalan bölgeye ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ 2

Tarihi: 19.12.2023

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.gazipaşa mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2022 tarihli ve 73189 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 28.06.2021 tarihli ve 24933 sayılı Başkanlık Olur'u.
b) 28/11/2018 tarih ve 09-19 sayılı UKOME kararı.

TALEP

Kentimizin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, Başkanlığımızca imar planında ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde; Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahallelerinde UKOME Kararının revize edilmesi sonucu Kuzey Çevre Yolunda değişiklik yapılması ve bağlantı yollarının yeniden düzenlenmesi, yüksek kamulaştırma maliyetlerinin giderilmesi amacıyla DOP oranlarının düzenlenmesi ve nüfus-sosyal donatı dengesinin sağlanarak sağlıklı yaşanabilir mekanlar oluşturma hedefiyle 440 hektarlık bir alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planında revizyona gidilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Bahse konu alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı hazırlanmasına ilişkin ilgi (a) Başkanlık Oluru alınmıştır.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında çalışma alanındaki alan kullanımları; meskun konut alanı, gelişme konut alanı ve 2. derece yol olarak tanımlıdır. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise meskun konut alanı, gelişme konut alanı, ticaret+konut alanı, sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanı tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Revizyon nazım imar planı için;

Türk Telekomünikasyon A.Ş. 27/12/2021 tarih ve 218900 sayılı yazısı ile,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı 07/12/2021 tarih ve 50312 sayılı yazısı ile,

KASKİ Genel Müdürlüğü 24299 sayılı yazısı ile,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü 1658315 sayılı yazısı ile

ARMADAŞ 12/10/2021 tarih ve 779 sayılı yazısı ile,

AKEDAŞ 05/10/2021 tarih ve 4602202 sayılı yazısı ile,



TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü 871064 sayılı yazısı ile,
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 1862822 sayılı yazısı ile görüşlerini bildirmiş olup görüş yazıları dosyasında mevcuttur.

DEĞERLENDİRME- SONUC

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanmıştır. UKOME Karar ekinin revize edilmesi sonucu Kuzey Çevre Yolunda değişiklik yapılması ve bağlantı yollarının yeniden düzenlenmesi, yüksek kamulaştırma maliyetlerinin giderilmesi amacıyla DOP oranlarının düzenlenmesi ve nüfus-sosyal donatı dengesinin sağlanarak sağlıklı yaşanabilir mekanlar oluşturma hedefiyle revizyon çalışması yapılmıştır.

İller Bankası Anonim Şirketi Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı 1. Grup Yeraltı Etütleri Şube Müdürlüğü tarafından yapılmış ve 30/03/2011 tarihinde onaylanan doğu bölgesi jeolojik etüt raporunda çalışma alanı Uygun Alan-1 ve Uygun Alan-2 olarak belirlenmiştir.

Uygun Alan-1 (UA-1): Zemin Ortamlar: Planlama aşamasında; UA-1 ile gösterilen bu alanlarda "bina önem katsayısı" yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar: Planlama aşamasında; UA-2 ile gösterilen alanlarda da "bina önem katsayısı" yüksek binalar öncelikli olarak tercih edilebilir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda;

Meskun Alanlar İçin;

Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları (301 - 600 kişi/ha); 38,7 ha

Gelişme Alanları İçin;

Orta Yoğunluklu Konut Alanları (121 - 250 kişi/ha); 109,8 ha

Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları (251-400 kişi/ha); 48,2 ha

Ticaret+Konut Alanları İçin;

Orta yoğunluklu olacağı kabul edilmiştir. (121-250 kişi/ha); 16 ha

Bu alan şehrin bir parçası olduğu için, projeksiyon nüfus değil kapasite nüfus hesaplanmıştır. Kapasite nüfus ise ortalama olarak alan büyüklükleri ve yoğunluk üzerinden hesaplanmıştır.

Meskûn Konut Alanları (Yüksek)	Alan Büyüklüğü	En Düşük Yoğunluk	En Yüksek Yoğunluk
	38,7 ha	301	600
		11.648 kişi	23.220 kişi

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ 2

Tarihi: 19.12.2023

Gelişme Konut Alanları (Orta) Alan Büyüklüğü 109,8 ha En Düşük Yoğunluk 121 En Yüksek Yoğunluk 250
13.285 kişi 27.450 kişi

Gelişme Konut Alanları (Yüksek) Alan Büyüklüğü 48.2 ha En Düşük Yoğunluk 251 En Yüksek Yoğunluk 400
12.098 kişi 19.280 kişi

Ticaret+Konut Alanları (Orta) Alan Büyüklüğü 13,6 ha En Düşük Yoğunluk 121 En Yüksek Yoğunluk 250
(Toplam 16 ha, %85'i konut alındığında) 1645 kişi 3400 kişi

En düşük yoğunluğa göre hesaplanan toplam nüfus 38.676 kişi, en yüksek yoğunluğa göre hesaplanan toplam nüfus 73.350 kişidir. Bölgenin kent merkezinin hinterlandında yer alması, Kuzey Çevre Yolunun bu bölgeden geçmesi ve kent merkeziyle güçlü bağlantılarının oluşması sonucunda planlama alanında yaklaşık 55.180 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Meri nazım imar planı ile revizyon nazım imar planı karşılaştırmalı alan kullanım tablosu

KULLANIM TÜRÜ	Mer'i Plan		Revizyon Plan		FARK (MERİ-REVİZYON PLAN)
	ALAN (m ²)	YÜZDE	ALAN (m ²)	YÜZDE	
GELİŞME KONUT ALANI	1,650,884.60	37.49	1,580,998.86	35.91	-69,885.14
MESKİN KONUT ALANI	293,967.00	6.68	386,793.10	8.78	92,826.10
TİCARET+KONUT ALANI	16,562.35	0.38	160,420.60	3.64	143,858.25
TİCARET ALANI	28,527.15	0.65	66,212.26	1.50	37,685.11
BELEDİYE HİZMET ALANI	21,960.37	0.50	30,156.20	0.68	8,195.83
KAMU HİZMET ALANI	5,093.80	0.12	8,700.80	0.20	3,607.00
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	43,789.31	0.99	53,910.18	1.22	10,120.87
SAĞLIK TESİS ALANI	29,562.48	0.67	35,593.42	0.81	6,030.94
EĞİTİM ALANI	94,549.76	2.15	124,695.03	2.83	30,145.27
İHADET ALANI	55,593.92	1.26	68,948.52	1.57	13,354.60
PAKİ - EKİKREASYON ALANI	874,612.68	19.86	1,067,196.27	24.24	192,583.59
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7,535.38	0.17	1,922.89	0.04	-5,612.49
İÇME SUYU TESİS ALANLARI	0.00	0.00	44,408.38	1.01	44,408.38
YOL-EREV	1,280,344.8	29.08	773,026.49	17.56	-507,318.31
TOPLAM	4,402,983.00	100.00	4,402,983.00	100.00	0

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre sosyal teknik altyapı alanlarından bazılarında her ne kadar eksiklik olduğu görülse de meri nazım imar planındaki sosyal donatılara ayrılan alanların, revizyon nazım imar planı ile artırıldığı görülmektedir.



1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı plan notlarında;

1. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi nazım imar planı notları, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.
3. Kahramanmaraş Havaalanında, "Havaalanı Yapım, İşletim ve Sertifikalandırma Yönetmeliği", "Havaalanları Çevresindeki Yapılaşmalara İlişkin Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce Yayınlanan Genelge" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
4. 18/12/2020 tarihli Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Havacılık Raporunun onay tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmalarda ve yapılacak imar düzenlemelerinde mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania planı kriterlerine ilaveten Ulaştırma Bakanlığının 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Genelgesinde belirtilen hususlara uyulacaktır."

1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planındaki donatı alanlarının mevzuat gereği istenen asgari standartların değerlendirilmesi aşağıdaki tablodaki gibidir.

KULLANIM	TEKLİF (m ²)	STANDART	FARK (m ²)
		(m ²) (yaklaşık 55.180 nüfus)	
PARK VE YEŞİL ALAN	1,067,196.27	551,800.00	515,396.27
EĞİTİM ALANI	124,695.03	110,360.00	14,335.03
SAĞLIK ALANI	35,593.42	82,770.00	-47,176.58
İBADET ALANI	68,948.52	27,590.00	41,358.52
SOSYAL TESİS ALANI	53,910.18	41,842.50	12,067.68
KÜLTÜREL TESİS ALANI			
TEKNİK ALTYAPI ALANI	46,331.27	55,180.00	-8,848.73

Teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak KASKİ Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü, ARMADAŞ, AKEDAŞ ve TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğünden görüşler alınmış, alınan görüşlere istinaden talep edilen altyapı alanları planda tanımlanmıştır. Sağlık tesis alanı sosyal donatı tablosunda her ne kadar eksik görünse de bu plan Kahramanmaraş merkez imar planının bir parçası olduğundan ve kent ölçeğinde sağlık tesis alanları planlı olduğundan revizyon imar planında yalnız mahalle ölçeğinde sağlık tesis alanı tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 10. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **2**

Tarihi: 19.12.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.gazipaşa mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alana ilişkin 14.12.2023 tarih ve 2023/11-5-21 sayılı meclis kararı alındığından dosyanın ilgisine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 nolu parsel, 123 ada, 1 nolu parsel, 124 ada, 28 ve 29 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.10.2023 tarihli ve 154806 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.08.2023 tarihli 27580 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

Elbistan Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Göksun İlçesi, Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 parsel, 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 28 ve 29 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, mera vasıflı,

•596358.16 m² yüzölçümlü, 121 ada, 70 parsel,

•19621.52 m² yüzölçümlü, 123 ada, 1 parsel,

•71208.72 m² yüzölçümlü, 124 ada, 28 parsel,

•51644.27 m² yüzölçümlü 124 ada, 29 parsellerin mülkiyetinin Kamu Orta Malı'na ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

•Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 parsel, 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 28 ve 29 parseller içerisinde yer alan planlama alanı, Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Köy Yerleşik Alan Sınırında kalmaktadır.

•Bahse konu alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 parsel, 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 28 ve 29 parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

•TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 04.06.2021 tarih ve 695762 sayılı,

•ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 29.09.2021 tarih ve 75 sayılı,

•Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 26.10.2021 tarih ve 170705 sayılı,

•Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.09.2021 tarih ve 604259 sayılı,

•Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve 3072295 sayılı,

•Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve

1921977 sayılı,



- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 20.09.2021 tarih ve 403722 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve 11691 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 24.10.2021 tarih ve 149278 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün E-13644051-169.99-1929786 sayılı yazısı ve ekleri,
- Mülga Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.07.2021 tarih ve 1295651 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2021 tarih ve 454040 sayılı,
- Elbistan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 129 sayılı,
- Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 09.06.2021 tarih ve 1339521 sayılı yazısı ve ekleri,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.06.2021 tarih ve 83433 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2023 tarih ve 3817331 sayılı,
- Elbistan Milli Emlak Şefliği'nin 12.10.2021 tarih ve 1937041 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve 1560189 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih ve 2509467 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.07.2021 tarih ve 202202.E sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 11.06.2021 tarih ve 3496524 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2021 tarih ve 21453 sayılı,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2021 tarih ve 24159 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

İlgi yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

- Plan açıklama raporunun 6.Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında teklif planın "Elbistan Belediyesi tarafından bu parsellerin değerlendirilmesi amacı ile konut alanı amaçlı imar planı



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/3

Tarihi: 19.12.2023

yapılması talep edilmektedir. Özellikle 6 Şubat Kahramanmaraş Depremi sonrasında konut alanı açığı oluşmuş düzenli, planlı ve daha sağlıklı yapılaşmaların da önünün açılması” amacıyla hazırlandığı,

•Planlama alanının Gökçek Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde, mera vasıflı, Kamu Orta Malı mülkiyetindeki 121 ada, 70 parsel, 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 28 ve 29 parseller üzerinde yer aldığı,

•İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 31.05.2023 tarihinde onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna göre bahse konu alan yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği,

•Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli halihazır haritasının Elbistan Belediye Başkanlığı tarafından 19.07.2022 tarihinde onaylandığı,

•Söz konusu alanda yaklaşık 4842 m² düşük yoğunlukta (51-150 kişi/ha) mevcut konut alanı, 65825 m² düşük yoğunlukta (51-120 kişi/ha) gelişme konut alanı, 11668 m² park alanı, 1028 m² ibadet alanı, 881 m² sosyal tesis alanı ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolu ile 7 metre genişliğinde yaya yollarının planlandığı,

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı-Düşük	65825,97	60,32
Mevcut Konut Alanı-Düşük	4842,88	4,44
Sosyal Tesis Alanı	881,97	0,81
İbadet Alanı	1028,57	0,94
Park ve Yeşil Alan	11668,73	10,69
Yollar	24876,44	22,80
TOPLAM	109124,56	100,00

•Plan açıklama raporunun 7.Planlama Kararları kısmında “Planlama alanında düşük yoğunluk konut alanı önerilmiş, brüt nüfus yoğunluğu 82 ki/ha olarak belirlenmiştir. Bu yoğunluğa göre planlama alanında;

-82 ki/ha x 7,07 ha = 580 kişi yaşayacak olup,

-580 x 20,25 m² = 11745 m² donatı alanı ihtiyacı bulunmakta olup planlama alanı içinde toplamda 13529,27 m² donatı alanı açılmıştır.” denilmekte olduğu,

•Ancak konut alanları için minimum yoğunluk değerleri üzerinden yapılan nüfus hesabı:

Min. 51 kişi/ha x 0,484288= 24,6 =25 kişi

Min. 51 kişi/ha x 6,582597= 335.7 = 336 kişi

Min. Toplam=336+25= 361 kişi olup,

•Konut alanları için maksimum yoğunluk değerleri üzerinden yapılan nüfus hesabı:

Max. 150 kişi/ha x 0,484288= 72,6 =73 kişi

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

Rapor No:2024/3

Tarihi: 19.12.2023

Max. 120 kişi/ha x 6,582597= 789,9 = 790 kişi

Max. Toplam=790+73=863 kişi

•Yapılan nüfus hesaplamalarına göre söz konusu alandaki nüfusun minimum 361 kişi, maksimum ise 863 kişi olduğu, nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanı hesaplanırken maksimum nüfus baz alındığında $863 \times 20,25 = 17475,75 \text{ m}^2$ teknik ve sosyal altyapı alanı ayrılması gerektiği ancak plan teklifinde toplam $13579,27 \text{ m}^2$ teknik ve sosyal altyapı alanı tanımlandığı,

•Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2023 tarih ve 3817331 sayılı kurum görüşünde "Konu incelenmiştir.Buna göre söz konusu alan içinden dere geçmemektedir. Ancak bahse konu alan sınırından geçen Oluklu Deresinin sol sahilinin şev başından itibaren 20 m yaklaşmaması ve bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, olası taşkın riskine karşı ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması şartıyla Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, köy yerleşik alan sınırı içerisinde imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Ancak söz konusu Oluklu Deresine ilişkin herhangi bir sayısal veri iletilmediği, bu sebeple de imar planını etkileyip etkilemediğinin anlaşılamadığı, ilave olarak hali hazır harita üzerinde yapılan incelemede herhangi bir dere yatağının bulunmadığı,

•Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.09.2021 tarih ve 2509467 sayılı kurum görüşünde "İlgi yazınız ekinde gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde; Belediyenizce yapılacak olan bahse konu imar planının onaylı Gökçek Köy Yerleşik Alan Sınırları içerisinde kaldığından dolayı Müdürlüğümüzce 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denildiği,

•AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.07.2021 tarih ve 202202.E sayılı kurum görüşünde "İlgi yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenerek sahada yapılan çalışmalar sonucu, söz konusu taşınmazda Şirketimiz sorumluluğu altında bulunan Köy OG Şebeke ve Köy AG Şebeke bulunmaktadır. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. Sahada net verilerin tarafınızca alınarak yapılacak olan İmar Planına Direk Yerleri Pilon Yeri vasfında $3 \times 3 \text{ m}^2$ ebatında, hat altı İrtifak Alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmelidir. Ancak; ilgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, Gökçek Mahallesi köy yerleşik alan sınırları içerisinde kullanım amacı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca yoktur." denilmektedir. Kurum görüşünde bahsedilen enerji nakil hattının 121 ada 170 parsel üzerinde tanımlandığı tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 parsel, 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 28 ve 29 parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, yukarıda bahsi geçen hususlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) Maddesi ve diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 3

Tarihi: 19.12.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Gökçek Mahallesi, 121 ada, 70 nolu parsel, 123 ada, 1 nolu parsel, 124 ada, 28 ve 29 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi DOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mahallesi, 9948 ada 2-3 nolu parsel ve 156 ada 92-94-96 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2023 tarihli ve 122158 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 12.12.2022 tarihli 44622 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan teklifi

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mah. 9948 ada 2-3 parsel ve 156 ada 92-94-96 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli meri nazım imar planında;

Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mah. 9948 ada 2-3 parseller 16.09.2021 tarih 2021-08/9-yy sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Fuar Panayır ve Festival Alanı olarak; 156 ada 92-94 ve 96 parseller ise Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mah. 9948 ada 2-3 parseller 11.11.2021 tarih 2021-10/10-z sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile E=1,20 Yencok=2 kat yapılaşma şartlarında Fuar Panayır ve Festival Alanı olarak tanımlı; 156 ada 92-94 ve 96 parseller ise plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

MÜLKİYET

Teklif edilen plan tadilatı, Hasancıklı Mah. 9948 ada 2-3 parseller ile 156 ada 92-94 ve 96 parselleri kapsamakta olup, 9948 ada 2 - 3 parseller ve 156 ada 96 - 92 parseller Maliye Hazinesi adına, 156 ada 94 parsel ise Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca kamulaştırılmış alan olarak tapuda kayıtlı olduğu görülmüştür. Mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

•Teklif dilen imar plan tadilatı Hasancıklı Mah. 9948 ada 2-3 parsel ve 156 ada 92-94-96 parselleri kapsadığı,

•1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Fuar Panayır ve Festival Alanı olarak tanımlı 9948 ada 2 parselin bir kısmı 3 parselin tamamının teklif imar planı ile Turizm Alanı olarak tanımlanmış olduğu,

•Kaldırılan Fuar Panayır ve Festival Alanının 6.000 m2 yüzölçümünde olduğu,
•Yerine eşdeğer alan olarak 156 ada 92-94 ve 96 parsellerde bulunan Tarımsal Niteliği Korunacak Alanın (TNKA) Fuar Panayır ve Festival Alanı 4.700 m2 olarak tanımlanmış olduğu,

•Ancak kaldırılan 6.000 m2 Fuar Panayır ve Festival alanının yerine 4.700 m2 eşdeğer alan gösterilmesi durumunda 1.300 m2 eksik gösterilmiş olduğu ve eşdeğer alanın sağlanmamış olacağı,

•1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ise ilave plan yapılması gerektiği,

•Turizm Alanı olarak tanımlanacak 9948 ada 2 – 3 parselin batı yönünde 25 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğu



•25 metre kapasiteli taşıt yolunun Turizm Alanının oluşturacağı trafik yükü açısından olumsuz şartlar oluşturmayacağı,

•Teklif plan için hazırlanan Plan notlarında; "Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." denilmektedir. Söz konusu tadilatın ölçeği 1/5000 olduğundan Uygulama İmar Planı yerine Nazım İmar Planı denilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mahallesi, 9948 ada 2-3 nolu parsel ve 156 ada 92-94-96 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alana ilişkin komisyonumuza yeni dosya sunulduğundan dosyanın ilçe belediyesine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada, 4 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.10.2023 tarihli ve 159106 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 15.05.2023 tarih ve 10542 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ndan çıkartılarak, Sosyal Tesis Alanı'na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

•Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 1346,84 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı, 462 ada,4 parsel sayılı taşınmazın, Göksun Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 462 ada,4 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 17.07.2020 tarih ve 2020-06/10-(aaa) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak tanımlanmıştır.

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, 17.07.2020 tarih ve 2020-06/10-(aaa)sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, E=1.20 Yençok=12.50 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

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

•Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 462 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, Belediye Hizmet Alanı (BHA:İtfaiye Alanı)'ndan çıkartılarak " Sosyal Tesis Alanı"na alındığı,

•Mer'i nazım imar planında, Harbiye mahallesi, 462 ada, 5 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan "Belediye Hizmet Alanı (BHA)"nın korunduğu,

(Handwritten signatures)

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

Rapor No:2024/ 5

Tarihi: 21.12.2023

•Plan açıklama raporunun 5. Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında “Planlama alanında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından daha önce plan değişikliği yapılarak belediye hizmet alanı ikiye bölünmüş ve güneyde kalan alan 1/5000 nazım imar planında BHA, 1/1000 uygulama imar planında BHA (itfaiye alanı) olarak tanımlanmıştır. Ancak daha sonra bu alanda itfaiye alanı yapılmayarak başka bir alanda istihdam edilmiştir. Yeni itfaiye alanı Yenimahalle 433 ada 47 nolu parsel alınmıştır. İtfaiye alanının başka bir parselde yapılması sebebi ile boşalan 462 ada 4 nolu parselde belediyesince sosyal tesis alanı yapılması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu amaçla nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.” şeklinde açıklamanın yer aldığı,

•Mer'i nazım imar planında tanımlı olan " Belediye Hizmet Alanı" nın kaldırılarak " Sosyal Tesis Alanı"na alınması ile birlikte, mer'i nazım imar planındaki, sosyal ve teknik altyapı büyüklüğünün (m²) korunduğu,

tespit edilmiştir.

Alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Belediye Hizmet Alanı	1346,83 -
Sosyal Tesis Alanı -	1346,83

Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ından çıkartılarak, Sosyal Tesis Alanı'na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada, 4 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanif TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye



KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Y.gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller ile Dereli Mahallesi 2018 ve 2019 nolu parsellerde imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2023 tarihli ve 122987 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Başkanlık Makamınının 12/01/2023 tarih ve 122407 sayılı Oluru.
b) Fen İşleri Dairesi Başkanlığınının 08/06/2022 tarih ve 84716 sayılı yazısı ve ekleri.
c) Büyükşehir Belediye Meclisininin 29/05/2020 tarih ve 2020-05/11-b sayılı kararı.

TALEP

Fen İşleri Dairesi Başkanlığınının ilgi (b) yazısında Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3, 4 nolu parsellerde imar planı değişikliği yapılması talebinde bulunulmuştur. Talebe ilişkin olarak Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3, 4 nolu parseller ile Dereli Mahallesi 2018 ve 2019 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması için ilgi (a) Başkanlık Oluru alınmıştır.

MÜLKİYET

Yapılan araştırmada Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3, 4 nolu parsellerin mülkiyetinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine ait olduğu; Dereli Mahallesi 2018 parselin maliye hazinesine ve 2019 nolu parselin ise şahıs mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Y.Gazipaşa mahallesi 982 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller ilgi (c) meclis kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile turizm+ticaret alanı olarak tanımlanmıştır. Dereli Mahallesi 2018 ve 2019 nolu parseller ise 17/08/2018 tarih ve 2018/493 sayılı meclis kararı ile onanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında park alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Fen İşleri Dairesi Başkanlığınının ilgi (b) yazısına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile meri uygulama imar planında piknik ve rekreasyon alanı tanımlı olan, Y.Gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellerin yaklaşık 6800 m² lik kısmı turizm+ticaret alanı ve yol tanımına alınmıştır. Bu kısımdan kaldırılan yeşil alan; meri nazım imar planında park, uygulama imar planında konut alanı tanımlı olan Dereli Mahallesi 2018 ve 2019 nolu parsellerde eş değer miktarda tanımlanmıştır. Konut alanınının park alanına cepheli yapı yaklaşma mesafesi ise 5 m olarak tanımlanmıştır. Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile alt ölçekli plan üst ölçekli plana uyumlu hale getirilmiştir.

Turizm+ticaret fonksiyonuna alınan bölgede yapılaşma koşulları E: 1.2 Yencok=4 Kat olarak tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri ön bahçeden 20 m, arka bahçeden 5 m, kuzey cephe yan bahçeden 5 m olarak tanımlanmıştır.

Yazımız eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesinin "...nazım imar plânınının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)(3) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **6**

Tarihi: 21.12.2023

yaptırmak.(4)" hükmü gereğince değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Y.gazipaşa Mahallesi 982 ada 2, 3 ve 4 nolu parseller ile Dereli Mahallesi 2018 ve 2019 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklifin Alışekisine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi kapsamında değerlendirilmek üzere ilgisine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/ 7

Tarihi: 21.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi, teleferik hattına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.11.2023 tarihli ve 161675 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Başkanlık Makamınının 13.11.2023 tarihli ve 59117952-754-161221 sayılı Olur'u.

TALEP

İlgi Başkanlık Olur'u ile Teleferik hattı güzergahı içerisinde, TOKİ tarafından hazırlanmış ve tarafımıza sunulmuş olan imar plan değişikliği talebinin bulunduğu ve Teleferik hattı yapım işinin yatırım programı kapsamında çıkarıldığı belirtilerek, söz konusu alanda; meri nazım ve uygulama imar planlarında tanımlı Teleferik Hattının kaldırılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması istenmektedir. Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c ve 7/m maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat ilçesi, muhtelif mahallelerde, Teleferik hattı güzergahına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.10.2017 tarih ve 2017/594 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Onikişubat ilçesi, muhtelif mahallelerde, Teleferik hattı güzergahı içerisinde, TOKİ tarafından hazırlanmış ve tarafımıza sunulmuş olan imar plan değişikliği talebine istinaden ve Teleferik hattı yapım işinin yatırım programı kapsamında çıkarılması nedeniyle, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.10.2017 tarih ve 2017/594 sayılı kararı ile onaylan teleferik hattı güzergahı meri planlardan kaldırılmıştır.

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

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

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

İlgi Başkanlık Olur'u ekinde yer alan, : Onikişubat ilçesi, muhtelif mahallelerde, Teleferik hattı güzergahına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(c) ve 7(m) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/7

Tarihi: 21.12.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, teleferik hattına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 8

Tarihi: 21.12.2023

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

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.12.2023 tarihli ve 164477 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.11.2023 tarih ve E.63430 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 01.11.2023 tarih 2023/118 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında, 3. Özel hükümler 3.1.1 Uygulama esasları başlığı altındaki "Yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." ile "İbadet Yeri: bu alanlarda imar planında belirtilen çekme mesafelerini ihlal etmemek şartıyla Hmax:Serbest' tir. İbadet amaçlı yapı haricinde yapılacak olan sosyal tesislerde ise MaxKat:2'dir." Maddelerinin kaldırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

•Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen ilgi yazıya istinaden talep edilen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilişkin olarak imar plan değişikliği talebinde; Yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." ile "İbadet Yeri: bu alanlarda imar planında belirtilen çekme mesafelerini ihlal etmemek şartıyla Hmax:Serbest' tir. İbadet amaçlı yapı haricinde yapılacak olan sosyal tesislerde ise MaxKat:2'dir." maddelerinin kaldırılması Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür." denilmektedir.

•01.11.2023 tarih 2023/118 karar numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; "1/1000 ölçekli uygulama imar plan notları teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan paftası ve teklif plan raporu üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu Belediyesinin 31.10.2023 tarih ve 62840 sayılı Başkanlık Oluru ile plan değişikliği hazırlandığı,

•Sunulan teklifin ilçe meclis kararı ile aynen onandığı,

•1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarından 2 maddenin kaldırılmış olduğu,

•Bu maddelerin 3. Özel hükümler 3.1.1 Uygulama esasları başlığı altındaki "Yapı yaklaşma mesafeleri ve emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez." maddesi ile,

•3. Özel hükümler 3.1.4.2 "İbadet Yeri: bu alanlarda imar planında belirtilen çekme mesafelerini ihlal etmemek şartıyla Hmax: Serbest' tir. İbadet amaçlı yapı haricinde yapılacak olan sosyal tesislerde ise MaxKat:2'dir." Maddesi olduğu,

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

Rapor No:2024/ 8

Tarihi: 21.12.2023

•Söz konusu bu maddelerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği maddelerinden madde 5 (6) ile ters düştüğü,

•Planlı alanlar imar yönetmeliği Madde 5 (6) ; “Ayrık 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.” denildiğinden, plan notlarında bulunan bahse konu maddelerin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Planlı alanlar imar yönetmeliği Madde 5 (6) ; “Ayrık 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.” Denilmektedir.

Planlı alanlar imar yönetmeliği Madde 5 (19- 1); İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.” 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.” denilmektedir.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/ 9

Tarihi: 28.12.2023

KONU: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi karayolu kamulaştırma sınırı ve çevresi ile plan notuna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2023 tarihli ve 159760 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 27.12.2022 tarihli ve 9480 sayılı Göksun Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı ve 05.12.2022 tarih ve 2022/94 sayılı Göksun Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri.

b) 10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

Göksun Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün ilgi (a) yazısı ile; Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin yapılmış olan, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, Göksun Belediyesi' nin 05.12.2022 tarih ve 2022/94 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

Planlama alanı içinde imar uygulaması yapılmamış olup kadastro parselleri mevcuttur. Planlama alanı yaklaşık 146 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alan içindeki parsellerin önemli bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup geriye kalan parseller Maliye Hazinesine, Köy Tüzel Kişiliğine ve Kamu Orta Malına aittir.

MERİ İMAR PLANI

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notu değişikliğine ilişkin planlamaya konu alan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı, Çayır-Mera, Fay Zonu, Enerji Nakil Hattı, Tarım Alanı, Sulama Alanı, 1. Derece ve 2. Derece yol ile Köy Yolu tanımlandığı tespit edilmiştir.

10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha), Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Park alanı, Eğitim Alanı, Sağlık alanı, Sosyal Tesis alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan), BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan), Yüksek Öğretim Alanı, Resmî Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanı), Ticaret (Ticaret+Konut Alanı), Enerji Nakil Hattı ve Yol tanımlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Konut Alanlarında yapılaşma koşulları E:1,00 Yençok:4 kat olarak önerilmiştir. Ticaret+Konut Alanlarında ise E:1,20 Yençok:4 kat, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında E:1,00 Yençok:12,50 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Sosyal ve teknik altyapı alanlarında (ibadet alanı hariç), idari hizmet alanı ve depolama alanında E:1,20 Yençok:12,50 önerilmiştir. İbadet alanında ise tüm cephelerden 5' er metre yapı yaklaşma mesafesi



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/9

Tarihi: 28.12.2023

tanımlanmıştır. Ayrıca Göksun Devlet Hastanesinde E:1,20 Yençok: serbest yapılaşma koşulu önerilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediyesi' nin 05.12.2022 tarih ve 2022/94 sayılı Meclis Kararında; "Yapılan görüşmeler neticesinde; Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi'nin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili hazırlanan Komisyon Raporunda;

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi ile onaylanan ve Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı Ve Çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği uygun görülmektedir. Belediye İmar Komisyonunca Yantepe Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin yapılmasına Komisyonca oy birliği ile karar verilmiştir.

Komisyon raporu doğrultusunda; İlçemiz Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin kabulüne Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

Plan notu paftasının (L37D22A1C) 2. Kullanım Kararları 2.1.3. nolu plan notunda "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; imar planında uygulama sınırı olarak sınırlanmış alanda parsel büyüklüğü 6000 m² ve üzeri olan konut ve tick tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri %10 artırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir....." denilmektedir. İmar planı onayı sonrasında yapılacak olan imar uygulamasının da önünün açılması, parsel alanlarının oluşturulmasında daha esnek olunabilmesi ve daha uygulanabilir bir büyüklük olması nedeni ile 6000 m² ibaresi 5000 m² olarak değiştirilerek yeni plan notu aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

2.1.3. "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; imar planında uygulama sınırı olarak sınırlanmış alanda parsel büyüklüğü 5000 m² ve üzeri olan konut ve tick tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri %10 artırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir....."

Ayrıca aşağıdaki plan notları da plan notu paftasına eklenmiştir.

2.1.17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. görüşü alınacaktır.

2.1.18. TEİAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 23.11.2022-23.12.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plana ilişkin itiraz bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha), Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Park alanı, Eğitim Alanı, Sağlık alanı, Sosyal Tesis alanı, İbadet Alanı, Teknik



Altyapı Alanı, TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan), BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan), Yüksek Öğretim Alanı, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanı), Tick (Ticaret+Konut Alanı), Enerji Nakil Hattı ve Yol tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kesinleşmiş olup, nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan Göksun Belediyesi ilgi (a) yazısı ile 05.12.2022 tarih ve 2022/94 sayılı İlçe Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tarafımıza gönderilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve Açıklama Raporu incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı' nda Kentsel Gelişme Alanı, Çayır-Mera, Fay Zonu, Enerji Nakil Hattı, Tarım Alanı, Sulama Alanı, 1. Derece ve 2. Derece yol ile Köy Yolu fonksiyonlarının öngörüldüğü tespit edilmiştir.

10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrasında Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha), Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Park alanı, Eğitim Alanı, Sağlık alanı, Sosyal Tesis alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan), BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan), Yüksek Öğretim Alanı, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanı), Tick (Ticaret+Konut Alanı), Enerji Nakil Hattı ve Yol tanımlıdır.

2. 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.

Kanun maddesi doğrultusunda Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için aşağıda belirtilen kurum görüşleri alınmıştır.

- Göksun Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü' nün 30.03.2020 tarihli ve E.297730 sayılı görüşü,
- Göksun Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü' nün 14.04.2020 tarihli ve E.387 sayılı görüşü,
- Göksun Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü' nün 14.04.2020 tarihli ve E.6370803 sayılı görüşü,
- Göksun Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği' nin 28.05.2021 tarihli 1004099 sayılı görüşü (1202, 1472 parsellere ilişkin) ve 13.07.2020 tarih ve E.18077 sayılı görüşü (282, 1140, 1149, 1150, 1151, 1182 parsellere ilişkin)

3/9



•Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün 08.01.2021 tarihli ve 316204 sayılı görüşünde; "Söz konusu imar planı Göksun-Elbistan devlet yolunun Km:4+240' a isabet etmektedir. Bahse konu yeni açılacak olan 40 m imar koridorunun kesiştiği bu alanda yeni bir rotary tipi kavşak projesi tasarlanmış ve mevcutta var olan Çardak kavşağının iptal edilerek bağlantı yolu olacak şekilde proje çalışılmış olup Cd ortamında yazımız ekinde gönderilmektedir.

Ayrıca yeni açılacak olan 40 m imar koridoru üzerinde işaretlemiş olduğumuz 1 ve 2 numaralı imar yollarının karayolları Trafik Güvenliği El Kitabına göre kavşaklarda geometrik değişikliğin başladığı noktadan diğer bağlantı yoluna en az 300 m örülme mesafesi şartını sağlamadığından dolayı kapatılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur." Denilmektedir. Ekte gönderilen karayolu kamulaştırma sınırı, Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı (YKK) ve ilgili düzenlemeler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine aktarılmıştır.

•İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün 27.07.2021 tarihli ve 3151 sayılı görüşü,

•KSÜ Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı' nın 27.05.2021 tarihli ve 32210 sayılı görüşü,

•Teiaş Genel Müdürlüğü Çevre Ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı' nın 18.06.2021 tarihli ve 714399 sayılı görüşü, Teiaş 12. Bölge Müdürlüğü Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü' nün 29.07.2022 tarihli ve 1349115 sayılı görüşü yazımız eki dosyada yer almaktadır. Teiaş görüşlerine istinaden ilgili plan notu imar planı değişikliğine eklenmiş ve 1475 nolu taşınmaz plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

3. MEVZUAT

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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), (c) ve (e) bentleri, 15, 18. maddesi ve Ek madde 6. ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi ve 14. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (k) bendi, 12., 21., 24. ve 26. maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

4. JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin Mülga İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılarak 24.08.2010 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı ÖA-2 (önemli alan 2), ÖA-3 (önemli alan 3), ÖA-5.1. (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

5. NÜFUS PROJEKSİYONU VE ALAN YOĞUNLUK DAĞILIMLARI

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde planlamaya konu alanda; Gelişme Konut Alanlarında E:1,00 Yençok:4 kat, güneydeki ve ana ulaşım aksları üzerindeki Ticaret+Konut Alanlarında (Tick) E:1,20 Yençok:4 kat tanımlanmıştır. "Ticaret+konut tanımlı alanlarda konut



kullanımı parselin toplam emsalinin %80' ini geçemez." Plan hükmü doğrultusunda Tick alanlarında %80 konut kullanımı kabul edilmiştir. Plan Açıklama Raporunda da belirtildiği üzere mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı planlama sınırı içerisinde 8530,03 kişi yaşarken, teklif plan değişikliğinde 9285,36 kişi yaşayacağı öngörülmüştür. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yaşayacak nüfusta 755 kişilik artış söz konusudur.

6. ULAŞIM YAPISI

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün 08.01.2021 tarihli ve 316204 sayılı yazısı ile gönderilen kamulaştırma sınırı doğrultusunda teklif plan değişikliğinde; TOKİ alanından gelerek Elbistan karayoluna bağlanan 20 metrelik yol doğu yönünde 40 metre olarak devam ettirilmiştir. Meri imar planında 30 ve 35 metre olan kuzey-güney yönünde uzanan Elbistan karayolu, Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü görüş eki kapsamında teklif plan değişikliğinde 50 metre olarak tanımlanmış ancak belli bir kesimden sonra görüş eki krokisi dışında kaldığından 35 metre olarak gösterilmiştir. Söz konusu kısım 1/5000 ölçekli nazım imar planı yol genişlik gösteriminde sehven 30 m olarak gösterilse de ölçüm yapıldığında nazım imar planında da 35 m olarak hesaplanmaktadır.

Tasarı kamulaştırma sınırından etkilenen, planlama alanı içindeki diğer yol ve kavşaklarda düzenlemeler yapılmıştır. Ancak genel olarak incelendiğinde 25 m, 20 m ve diğer bağlantılarda meri ve teklif plan değişikliği arasında, kamulaştırma sınırı dışında büyük farklılıklar yapılmadığı tespit edilmiştir.

7. FONKSİYON DAĞILIMLARI ve ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ

İmar planı değişikliğine konu alanda E:1,00 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında Gelişme Konut Alanları, E:1,20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut Alanları (Tick) tanımlanmıştır. Cami hariç sosyal donatı alanlarında, ticaret alanlarında, belediye hizmet alanı, idari hizmet alanı ve depolama alanında E:1,20 Yençok:12,50 yapılaşma koşulları tanımlıdır. Göksun Devlet Hastanesi ve Üniversite Alanında E:1,20 Yençok: serbest olarak belirlenmiştir. Cami alanlarında tüm cephelerden 5' er m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

Plan Açıklama Raporunda; arazi kullanım kararları doğrultusunda oluşturulan alan dağılımına meri ve teklif uygulama imar planlarındaki arazi kullanım kararlarına ilişkin karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Anaokulu Alanı	5749,26	5749,76	+0,50
Belediye Hizmet Alanı	16732,11	9637,11	-7095,00
Depo Alanı	5547,45	6652,12	+1104,67
Gelişme Konut Alanı	306215,65	287187,89	-19027,76
İbadet Alanı	10820,77	11252,66	+431,89
İdari Hizmet Alanı	14500,45	12781,13	-1719,32
İlkokul Alanı	18761,82	23575,98	+4814,16
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	56391,68	-	-56391,68
Lise Alanı	10806,86	10806,75	-0,11

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

Rapor No:2024/ 9

Tarihi: 28.12.2023

Ortaokul Alanı	19523,07	19523,07	-
Park Alanı	133033,90	140487,72	+7453,82
Sağlık Alanı	143893,77	145175,24	+1281,47
Sosyal Tesis Alanı	13220,03	14082,88	+862,85
Spor Alanı	7199,28	7199,28	-
Teknik Altyapı Alanı	2934,87	3970,40	+1035,53
Ticaret Alanı	19466,11	19466,11	-
Ticaret-Konut Alanı	188764,84	253546,72	+64781,88
Yüksek Öğretim Alanı	221940,41	221944,08	+3,67
Pilon	-	178,16	+178,16

8. DONATI ALANLARININ STANDART UYUMLULUĞU

1/5000 ölçekli nazım imar planı çizim tekniği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı detayında olmamasından kaynaklı rakamsal değerlerde üst ölçek planlar ile farklılıklar gözlenebilir. Aşağıdaki tabloda plandaki donatı alanlarının mevzuat gereği istenen asgari standartların değerlendirilmesi sunulmuştur.

İmar planı değişikliğine konu alanda 755 kişilik nüfus artışı öngörüldüğünden, yapılan hesaplamalar neticesinde teklif plan değişikliğinde öngörülen nüfus artışı için $755,33 \times 20,75 = 15673,1$ m² donatı ihtiyacı olduğu ve toplam 381823,74 m² sosyal donatı alanı önerildiği tespit edilmiştir. İlave olarak gösterilen donatı alanı ise 15880,11 m² dir. Ayrıca artan nüfusa yetecek ilave olarak önerilen toplam sosyal donatı alan büyüklüğü Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre eğitim alanı ve açık yeşil alan haricinde kişi başı standartları ve asgari alan büyüklüklerini sağlamaktadır. Eğitim alanında yaklaşık 95 m² lik, açık yeşil alanda ise 100 m² lik fark söz konusudur.

KULLANIM-ASGARİ STANDART (m ² /ki) 75001-150000 Aralığı	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (m ²)	İLAVE AÇILAN ALAN (m ²)	MİN. AÇILMASI GEREKEN (m ²)
Eğitim Alanı-6,50	54841,01	59655,56	4814,55	4909,65
İbadet Alanı-0,50	10820,77	11252,66	431,89	377,67
Sağlık Alanı-1,50	143893,77	145175,24	1281,47	1133,00
Sosyal Tesis Alanı-1,00	13220,03	14082,88	862,85	755,33
Açık ve Yeşil Alan-10,00 (Spor Alanı Dâhil)	140233,18	147621,25	7453,82	7553,30
Teknik Altyapı Alanı-1,25	2934,87	3970,40	1035,53	946,58
Toplam-20,75	365943,63	381823,74	15880,11	15673,10

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

Rapor No:2024/ 9

Tarihi: 28.12.2023

Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi sınırları içinde belirlenen alanda; fiziki, doğal ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanım dengesini sağlamak, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla, arazi kullanım kararları ile kullanım fonksiyonlarının belirlendiği, yapı ve nüfus yoğunluklarının tanımlandığı, ulaşım sistemlerinin revize edildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

İlgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Başkanlığımızca incelendiğinde plan değişikliğini yönlendiren hususlar 5 konu başlığı altında değerlendirilmiştir;

I.Üst Ölçekli Plan Kararları**II.Önceki İmar Planları****III.Kamulaştırma Sınırı****IV.Kurum Görüşleri****V.Mülkiyet Verisi****I. Üst Ölçekli Plan Kararları**

Planlamaya konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı, Çayır-Mera, Fay Zonu, Enerji Nakil Hattı, Tarım Alanı, Sulama Alanı, 1. Derece ve 2. Derece yol ile Köy Yolu tanımlandığı tespit edilmiştir.

10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrasında Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı (251-400 kişi/ha), Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha), Belediye Hizmet Alanı, Depolama Alanı, Park alanı, Eğitim Alanı, Sağlık alanı, Sosyal Tesis alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, TNKA (Tarımsal Niteliği Korunacak Alan), BAKDEA (Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan), Yüksek Öğretim Alanı, Resmi Kurum Alanı (Kamu Hizmet Alanı), Ticaret (Ticaret+Konut Alanı), Enerji Nakil Hattı ve Yol tanımlıdır.

II. Önceki İmar Planları

İlimiz 30.03.2014 tarihi itibari ile 6360 sayılı Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyesi vasfı kazanmış olup, Başkanlığımızca çalışmalar yürütülen mevcut imar planı incelendiğinde; planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı 2017 yılında yapılmış olup yerleşkenin en son planıdır.

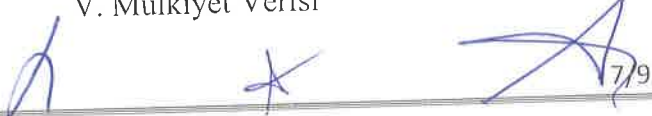
III. Kamulaştırma Sınırı

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün 08.01.2021 tarihli ve 316204 sayılı yazısı ile gönderilen kamulaştırma sınırı doğrultusunda teklif plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda ulaşım bağlantıları ve yapı adalarında düzenleme yapılmıştır.

IV. Kurum Görüşleri

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin İlçe Müftülüğü, İlçe Sağlık Müdürlüğü, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, Milli Emlak Şefliği, Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü, İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü, KSÜ Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı, Teiaş Genel Müdürlüğü' nün görüşleri alınmıştır.

V. Mülkiyet Verisi





KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 9

Tarihi: 28.12.2023

Planlama alanı içinde imar uygulaması yapılmamış olup kadastro parselleri mevcuttur. Planlama alanı yaklaşık 146 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alan içindeki parsellerin önemli bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup geriye kalan parseller Maliye Hazinesine, Köy Tüzel Kişiliğine ve Kamu Orta Malına aittir.

ÖNERİLER ve SONUÇ

Yukarıda açıklanan yaklaşık 146 hektarı kapsayan Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı, kurum görüşleri ve mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Sonuç olarak; kamulaştırma sınırı doğrultusunda ulaşım bağlantıları ve yapı adalarında düzenlemeler yapılmıştır. Meri imar planında 30 metre olan kuzey-güney yönünde uzanan Elbistan karayolu, Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü görüş eki kapsamında teklif plan değişikliğinde 50 metre olarak tanımlanmış ancak belli bir kesimden sonra görüş eki krokisi dışında kaldığından 35 metre olarak gösterilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(6/a)' da "Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz." denilmektedir. Teklif plan değişikliğinde 755 kişi nüfus artışı olduğu görülmüştür. Artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak olan yeterli sosyal ve teknik altyapı alanları toplam alan olarak önerilmiş olup, kişi başına düşen sosyal donatı alanları incelendiğinde eğitim alanı ve açık-yeşil alanlarda yaklaşık 95-100 m² lik eksik olduğu görülmüştür. İlgili kurumlardan plan değişikliğine ilişkin görüş alınarak gerekli konum değişiklikleri yapılmıştır.

Yantepe mahallesinin hemen hemen bütününde imar planı değişikliği yapılması nedeniyle meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen Uygulama Sınırı 1' de de yeni imar planı değişikliğine göre düzenleme yapılmıştır. Bu durumdan dolayı da 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırları farklılık göstermektedir.

Plan notu paftasının (L37D22A1C) 2. Kullanım Kararları 2.1.3. nolu plan notunda "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; imar planında uygulama sınırı olarak sınırlanmış alanda parsel büyüklüğü 6000 m² ve üzeri olan konut ve ticaret tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri %10 artırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir....." denilmektedir. İmar planı onayı sonrasında yapılacak olan imar uygulamasının da önünün açılması, parsel alanlarının oluşturulmasında daha esnek olunabilmesi ve daha uygulanabilir bir büyüklük olması nedeni ile 6000 m² ibaresi 5000 m² olarak değiştirilerek yeni plan notu aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

2.1.3. "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla; imar planında uygulama sınırı olarak sınırlanmış alanda parsel büyüklüğü 5000 m² ve üzeri olan konut ve ticaret tanımlı parsellerde emsal (kaks) değeri %10 artırılıp maksimum 6 kat yapı yapılabilir....."

Ayrıca aşağıdaki plan notları da plan notu paftasına eklenmiştir.

2.1.17. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. görüşü alınacaktır.



2.1.18. TEİAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yapılaşma koşulları incelendiğinde; Yençok:4 kat, Yençok:12,50 gibi gösterimlerin yer aldığı tespit edilmiştir. Ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde Bina Yüksekliği Yençok ibareli gösterimlerde metre ölçüsünün belirtilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı eki, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresi ile Plan Notuna İlişkin Yaklaşık 146 Hektar Alana sahip 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi karayolu kamulaştırma sınırı ve çevresi ile plan notuna ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-14 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan Göksun İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklikleri doğrultusunda 2.1.2, 2.1.3 ve 2.1.4 maddelerinin iptal edilmesi, 2.1.6, 2.1.17 ve 2.1.18 maddelerinin aynen kalması şartıyla İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftası Komisyonumuzca **ta dilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9705 ada 4 nolu parselin doğusu ve 8391 ada 2 parsel kuzey batısına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.12.2023 tarihli ve 164892 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediyesi'nin 06.11.2023 tarihli ve E.48128 sayılı plan değişikliği teklifi ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9705 ada 4 nolu parselin doğusu Park Alanı olarak tanımlı iken Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesi ve 8391 ada 2 parsel kuzey batısı 1/5000 ölçekli planda Konut alanı iken park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9705 ada 4 nolu parselin doğusu ve 8391 ada 2 parsel kuzey batısı kamuya terklı alanlardır.

MER'İ PLAN

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında, Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 9705 ada 4 no'lu parselin doğusu Park Alanı 8391 ada 2 no'lu parsel kuzey batısı Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında, Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 9705 ada 4 no'lu parselin doğusu Park Alanı 8391 ada 2 no'lu parsel kuzey batısı kaldırım olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında, Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 9705 ada 4 no'lu parselin doğusu Park Alanı 8391 ada 2 no'lu parsel kuzey batısı Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak tanımlıdır. Yüksek yoğunluklu konut alanı eşdeğer alan gösterilerek yeni bir Sosyal Tesis Alanı oluşturulmuştur. Ancak; 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında, 8391 ada 2 no'lu parsel kuzey batısı kaldırım olarak tanımlıdır. 1/5000 ölçekli plan brüt yoğunlukları temsil eder ve tasarımın devamı açısından bir ada içerisinde birden fazla kullanımlara yer verebilir (kaldırım, yaya öncelikli yol, park vb.). Bu sebeple söz konusu alanın eşdeğer alan gösterimi planlama ilkeleri ile uyuşmamaktadır.

Ayrıca belediyesi tarafından daha önce sunulan; Üngüt mahallesi 9705 ada 4 no'lu parselin doğusunun Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı tanımlanması talebi, 21.07.2022 tarih ve 2022/07-10/kk sayılı meclis kararı ile reddedilmiştir. Karar bu kısmın haricinde tadilen onaylanmıştır. İlgili meclis ve komisyon kararı yazımız ekinde sunulmuştur.

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



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

Teklif Konu plan değişikliğine esas hazırlanan Plan Açıklama Raporunda;

“3.2. Jeolojik Yapı

İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan 30/03/2011 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı UA-2 (Uygun Alan 2) olarak değerlendirilmiştir. Kahramanmaraş Merkez İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarında bu alanlarla ilgili olarak; “UA-2 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı yüksek binalar, öncelikli edilmelidir. Yoğunluğu fazla olmayan, orta ve yüksek katlı yapılaşmaya gidilebilir.” Hükmü bulunmaktadır.

4. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Üngüt mahallesi, 9705 ada, 4 no’lu parsel doğusunda Park Alanı olarak tanımlı alanın bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu ve konumu göz önüne alınarak bölgenin ihtiyacını karşılaması için 9705 ada, 4 no’lu parselin doğusundaki alan içerisinde Sosyal Tesis Alanı yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; 9705 ada, 4 parselin doğusunda bulunan park alanı tanımlı alan içerisinde yaklaşık 317,23 m²’lik Sosyal Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Sosyal donatı dengesinin sağlanması amacıyla 8391 ada 2 no’lu parselin kuzey batısında 317,23 m²’lik Park Alanı tanımı oluşturulmuştur.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK (m ²)
Yüksek Yoğunluk Gelişme Konut Alanı	37.585,74	37.107,86	-477,88
Sosyal Tesis Alanı	0	317,23	+317,23
Park ve Yeşil Alan	317,23	317,23	0

denilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri ile Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9705 ada 4 nolu parselin doğusu Park Alanı olarak tanımlı iken Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesi ve 8391 ada 2 parsel kuzey batısı 1/5000 ölçekli planda Konut alanı iken park alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7(b) maddesi ve ilgili mer’i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.





KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 10

Tarihi: 02.01.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9705 ada 4 nolu parselin doğusu ve 8391 ada 2 parsel kuzey batısına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS

Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 Ada 50 ve 51 nolu Parsellerde 1/5000 Ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2023 tarihli ve 164930 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 06.11.2023 tarihli 47748 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

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

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

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

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

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

• Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih 2854841 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 26.08.2023 tarih 2850121 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 nolu parseller Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olmadığı (Olumlu) ancak taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahalede taşınır- taşınmaz kültür varlığına rastlanılması durumunda 2863 sayılı kanununun 4. Maddesinde yer alan "Haber Verme



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 11

Tarihi: 02.01.2024

Zorunluluğu” hükmü gereğince, çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğine veya Müdürlüğümüze ivedi olarak bildirilmesi gerekmektedir.”;

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

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

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

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

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

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

• D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 29.11.2023 tarih 4057925 sayılı yazısında, “Buna göre; Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesinde bulunan 164 ada 50 ve 51 nolu parseller üzerine sosyal tesis alanı (yurt alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli nazım





KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/11

Tarihi: 02.01.2024

imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”,

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

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

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

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

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

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

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

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

• ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.09.2022 tarih 907 sayılı yazısında; “Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 ada 50 ve 51 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar

[Handwritten signatures and initials]



planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda, gereğini bilgilerinize arz ederim.” denilmektedir.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

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

Mevzii nazım imar planı açıklama raporunda;

“3.2. Jeolojik Yapı

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

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

Planlama alanı % 0-10 arası eğime sahiptir.

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

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

Planlama alanı yerel sınıfı ZC ve ZD olarak belirlenmiştir.

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

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

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

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

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

5. TEKLİF PLAN





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

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

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

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

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

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

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

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

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

[Handwritten signatures and initials]

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

Rapor No:2024/ 11

Tarihi: 02.01.2024

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Dereboğazı Mahallesi 164 Ada 50 ve 51 nolu Parsellerde 1/5000 Ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 Ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye



KONU: Elbistan İlçesi Karaelbistan/osmangazi Mahallesi 211 ada 10 nolu parsel için bağlantı yolu 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2023 tarihli ve 166024 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 13.09.2023 tarih ve E.76401 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi Karaelbistan/Osmangazi mahallesi 211 ada 10 parselde bulunan Atıksu Arıtma Tesisine doğalgaz hattı çekilebilmesi için bağlantı yolu tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c ve 7/g maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi Karaelbistan/Osmangazi mahallesi 211 ada 10 parsel için bağlantı yolu; 182 ada 12 parsel, 211 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 278 ada 25, 26, 27 parselleri ve bir kısım yol alanını kapsamakta olup söz konusu parseller özel mülkiyete aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi Karaelbistan/Osmangazi mahallesi 182 ada 12 parsel, 211 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 278 ada 25, 26, 27 parselleri ve bir kısım yol alanını kapsayan bölge 1/5000 ölçekli nazım imar planında 10 metre taşıt yolu olarak tanımlanmakta olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Elbistan ilçesi Karaelbistan/Osmangazi mahallesi 211 ada 10 parselde yer alan Atıksu Arıtma Tesisine doğalgaz hattı çekilebilmesi için bağlantı yolu yapılmasına ilişkin; 182 ada 12 parsel, 211 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 278 ada 25, 26, 27 parselleri ve bir kısım yol alanını kapsayan bölge 1/5000 ölçekli nazım imar planında 10 metre taşıt yolu olarak tanımlanmaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. Maddesinde;

“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.”
Denilmektedir.

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

Rapor No:2024/ 12

Tarihi: 02.01.2024

Elbistan ilçesi Karaelbistan/Osmangazi mahallesi 182 ada 12 parsel, 211 ada 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 278 ada 25, 26, 27 parselleri ve bir kısım yol alanını kapsayan bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(c) ve 7(g) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Karaelbistan/osmangazi Mahallesi 211 ada 10 nolu parsel için bağlantı yolu 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/13

Tarihi: 02.01.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Çiçek Mahallesi 5837 ada 21 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2023 tarihli ve 156128 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: İrfan KİREMİT'in 17.08.2023 tarih ve 31084 kurum sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselde sanayi alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu 6.958,80 m2 yüz ölçümlü parselin mülkiyetinin İrfan KİREMİT'e ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve E.44625 sayılı yazısında; "... 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 ve parselin güneyinden geçen Söğütlü çayı ile ilgili risklerin DSİ tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir." Denilmektedir.

* KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.03.2021 tarih ve 4498 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü 04.03.2021 tarih ve E.2357808/7438 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 12.03.2021 tarih ve E.281676 sayılı yazısında; "... söz konusu parsel, uhdesi Kuruluşumuza ait 201100040 nolu maden arama ruhsatı ve aynı ruhsat içinde yayılım gösteren kömür sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bu sebeple Maden Kanunu ve ilgili mevzuatlar ile belirlenen Kuruluşumuza ait tüm haklar saklı kalmak şartı ile ve bölgede gelecek yıllarda muhtemelen madencilik faaliyetlerinden doğabilecek zararlara ilişkin Kuruluşumuzun sorumluluk kabul



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 13

Tarihi: 02.01.2024

etmeyeceği koşulu ile söz konusu imar planı çalışmasının yapılmasında Kuruluşumuzca bir sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir.

*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığının 10.12.2021 tarih ve E.2021381872 sayılı yazısında; “Bu kapsamda, imar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı anılan manen ruhsat sahasının yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği, kazanılmış haklarının korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması ve hazırlanacak olan imar planına işlenmesi kaydıyla, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılması olumlu mütalaa edilmekte olup ayrıca imar planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte plan onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır.” Denilmektedir.

* Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 18.03.2021 tarih ve 12024 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 14.04.2021 tarih ve 100/366 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 14.04.2021 tarih ve E.785212 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün 09.03.2021 tarih ve E.1041170 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 19.03.2021 tarih ve E.8700 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 26.03.2021 tarih ve E.1259453 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 15.03.2021 tarih ve E.1704611 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 15.10.2021 tarih ve 3036940 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 10.03.2021 tarih ve E.377472 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 11.03.2021 tarih ve E.600466 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 04.03.2021 tarih ve E.2371361 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 12.03.2021 tarih ve E.44045 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



* Milli Savunma Bakanlığı Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 05.03.2021 tarih ve 146629 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının 16.03.2021 tarih ve E.586842 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 12.03.2021 tarih ve E.103926 sayılı yazısında; "Görüş sorulan alanda, Genel Müdürlüğümüz adına tescilli 938 numaralı Buluculuk hakkımız bulunmaktadır. İşletme aşamasında bu hak devreye girmiş olacaktır. İşletme aşamaları ve bölgede devam eden işletme faaliyetleri hakkında Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden (MAPEG) ve EÜAŞ Genel Müdürlüğünden bilgi edinilebilecektir. Bahse konu Buluculuk belgesinin bir sureti (Ek-1) ve krokisi (Ek-2) koordinatları içerecek şekilde yazımız ekinde sunulmaktadır.

Genel Müdürlüğümüzün herhangi bir hak kaybına uğramaması için, yapılacak planlama çalışmalarında yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle yapılmakta olan ve yapılacak işletme faaliyetlerine engel teşkil etmemesi halinde, Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, Kuruluşumuz çalışmalarını açısından herhangi bir sakınca oluşturmayacaktır." Denilmektedir.

Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel ÖA-1.1 (sıvılaşma tehlikesi açısından önlemliler alanlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; 6864,20 m² alana sahip Sanayi Alanı ve söz konusu parselin güney cephesindeki kadaströ yol kullanılarak 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı anlaşılmıştır.

Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda parsel, ÖA-1.1 (sıvılaşma tehlikesi açısından önlemliler alanlar) olarak tanımlanmış olup, Söğütlü çayına mesamesi yaklaşık 50 metredir. Parsel aynı zamanda maden arama ruhsatı ve aynı ruhsat içinde yayılım gösteren kömür sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **13**

Tarihi: 02.01.2024

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Çiçek mahallesi 5837 ada 21 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Çiçek Mahallesi 5837 ada 21 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarihli ve 120793 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.10.2022 tarihli ve E.19795 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Elbistan Belediyesine ait olan Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 5.330,25 m² yüz ölçümlü 103 ada 23 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise çayır-mera alanı ve doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

- * Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.09.2022 tarih ve E.143070 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.2022 tarih ve 120/45 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının Bila tarih ve E.2257035 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.07.2020 tarih ve E.19201 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında; "Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 parsel (Karakuyu) yakınından geçen Murunun deresinde, dere mihverinden itibaren 10 m solda, 10 m sağda olmak üzere toplam 20 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir." İfadesi yer almaktadır.

- * AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2020 tarih ve E.126666 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

- * Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 25.02.2021 tarih ve 581039 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;

- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,

- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,

- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E.130844 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,

- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.44349 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-2 (uygun alan – kaya ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Yoğunsöğüt mahallesi 5.330,25 m² yüz ölçümlü 103 ada 23 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 3.314,05 m² Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı

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

Rapor No:2024/ 14

Tarihi: 02.01.2024

oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 658,63 m2 Park Alanı ve 1.323,38 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun gelişme konut alanı içerisinde oluşacak bürüt nüfus 60 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 32 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 658,63 park alanı oluşturulmuştur. Söz konusu parsel köy yerleşik alan sınırları dışında yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Elbistan İlçesi, Horhor Mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarihli ve 120794 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.10.2022 tarihli ve 19795 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Elbistan Belediyesine ait olan Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 6.983,73 m2 yüz ölçümlü 4101 ada 2 nolu parselin ve 4.470,66 m2 yüzölçümlü 4102 ada 11 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.09.2022 tarih ve E.143070 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.2022 tarih ve 120/45 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının Bila tarih ve E.2257035 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.07.2020 tarih ve E.19201 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2020 tarih ve E.126666 sayılı yazısı ekinde yer alan haritada söz konusu alanda AG hattı bulunduğu belirtilmiştir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 15

Tarihi: 02.01.2024

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 25.02.2021 tarih ve 581039 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;

- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,

- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,

- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E.130844 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,

- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.44349 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-1 (uygun alan – zemin ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 7.065,83 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması

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

Rapor No:2024/ 15

Tarihi: 02.01.2024

amacıyla 1.407,87 m2 Park Alanı ve 4.127,07 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun gelişme konut alanı içerisinde oluşacak bürüt nüfus 55 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 69 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusunun ihtiyacını karşılaması amacıyla 1.407,87 m2 park alanı oluşturulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Horhor Mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/ 16

Tarihi: 02.01.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 108 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarihli ve 120795 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.10.2022 tarihli ve E.19795 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Elbistan Belediyesine ait olan Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 3.783,47 m2 yüz ölçümlü 108 ada 89 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 23.09.2022 tarih ve E.143070 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.2022 tarih ve 120/45 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının Bila tarih ve E.2257035 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 23.07.2020 tarih ve E.19201 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında; "Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 108 ada 89 parselden geçen Vıcık deresinde, dere mihverinden itibaren 15 m solda, 15 m sağda olmak üzere toplam 30 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir." İfadesi yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2020 tarih ve E.126666 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

1/3



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 16

Tarihi: 02.01.2024

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 25.02.2021 tarih ve 581039 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısında; “Yoğunsöğüt mahallesinde 108 ada 89 nolu parselin yüksek gerilim hattına ait elektrik direkleriyle ilgili olarak Akedaş’tan gelen görüşe göre önlem alınması şartıyla imara açılması gerektiği kanaatine varılmıştır.” ifadesi yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;

- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,

- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,

- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E.130844 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,

- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.44349 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-2 (uygun alan – kaya ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Yoğunsöğüt mahallesi 3.783,47 m2 yüz ölçümlü 108 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 2.462,95 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı

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

Rapor No:2024/ 16

Tarihi: 02.01.2024

oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 496,99 m2 Park Alanı ve 1281,28 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun gelişme konut alanı içerisinde oluşacak bürüt nüfus 57 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 24 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 496,99 park alanı oluşturulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 108 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS

Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye



KONU: Elbistan İlçesi, Beştepe Mahallesi 121 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarihli ve 120796 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.10.2022 tarihli ve E.19795 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Elbistan Belediyesine ait olan Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 18.633,87 m2 yüz ölçümlü 121 ada 89 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.09.2022 tarih ve E.143070 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.2022 tarih ve 120/45 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının Bila tarih ve E.2257035 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.07.2020 tarih ve E.19201 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2020 tarih ve E.126666 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.02.2021 tarih ve 581039 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

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

Rapor No:2024/17

Tarihi: 02.01.2024

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;

- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,

- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,

- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E.130844 sayılı yazısı,

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,

- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.44349 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselle ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-1 (uygun alan – zemin ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Beştepe mahallesi 18.633,87 m2 yüz ölçümlü 121 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 12.722,22 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 2.533,79 m2 Park Alanı ve 5.739,87 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun gelişme konut alanı içerisinde oluşacak bürüt nüfus 59 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre

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

Rapor No:2024/ 17

Tarihi: 02.01.2024

planlama alanı içerisinde 124 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 2.533,79 m2 park alanı oluşturulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Beştepe Mahallesi 121 ada 89 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/ 18

Tarihi: 02.01.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Toprakhisar Mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarihli ve 120797 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 06.10.2022 tarihli ve E.19795 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Elbistan Belediyesine ait olan Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin gelişme konut alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 4.674,50 m² yüz ölçümlü 109 ada 26 nolu parsel ve 10.289,25 m² yüz ölçümlü 110 ada 12 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı ve bir kısmı ise köy yerleşik alanı ve civarı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.09.2022 tarih ve E.143070 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.07.2022 tarih ve 120/45 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığının Bila tarih ve E.2257035 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.07.2020 tarih ve E.19201 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında; "Elbistan ilçesi, Toprakhisar Mahallesinde bulunan ve yazımız ekinde sunulan halihazır haritada gösterilen alanın güneydoğusundan geçen dereninde, dere mihverinden itibaren 10 m solda, 10 m sağda olmak üzere toplam 20 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması, söz konusu alanın güneybatısından geçen dereninde, dere mihverinden itibaren 6 m solda, 6 m sağda olmak üzere toplam 12 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir." İfadesi yer almaktadır.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 27.07.2020 tarih ve E.126666 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/18

Tarihi: 02.01.2024

- * Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 07.04.2021 tarih ve 1113824 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısında; "Toprakhisar mahallesi 110 ada 12 nolu parselde bulunan sondaj kuyusuna 100 metre kaynak koruma alanı bırakılması kaydıyla imara açılması gerektiği kanaatine varılmıştır." İfadesi yer almaktadır.
- * Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;
- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,
- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,
- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E.130844 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,
- Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.44349 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- Elbistan İlçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-2 (uygun alan – kaya ortamı) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Rapor No:2024/ 18

Tarihi: 02.01.2024

İlimiz Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 9.014,26 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 1.792,26 m2 Park Alanı ve 5.177,23 m2 yol alanı oluşturulmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun gelişme konut alanı içerisinde oluşacak bürüt nüfus 55 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 88 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 1.792,26 m2 park alanı oluşturulmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Toprakhisar Mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde 1/5000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/19

Tarihi: 02.01.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Körücek Mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.12.2023 tarihli ve 164927 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 07.11.2023 tarihli ve E.31091 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti Kamu Orta Malı olan Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlandığı, söz konusu mahallelerde yeni yerleşim yerleri oluşturmak amacı ile parsellerin konut alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, mezarlık alanı, park ve yol olarak planlandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise köy yerleşik alanı ve civarı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.83423 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 29.09.2021 tarih ve 120/76 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 02.07.2021 tarih ve E.2409383/21455 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.1295647 sayılı yazısı ile eki 06.07.2021 tarihli raporu dosyasında yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.1491627 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

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

Rapor No:2024/ 19

Tarihi: 02.01.2024

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin Bila tarih ve 202202 sayılı yazısında; "Şirketimiz sorumluluğu altında bulunan köy OG şebeke ve köy AG şebeke bulunmaktadır. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık olarak sunulmaktadır. Sahada net verilerin tarafınızca alınarak yapılacak olan imar planına direk yerleri pylon yeri vasfında 3x3 m2 ebatında, hat altı irtifak alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmelidir." ifadesi yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.403733 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kültür ve Turizm Bakanlığı Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün Bila tarih ve E.1929786 sayılı yazısı ve eki Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.11.2021 tarih ve E.1921977 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 11.06.2021 tarih ve E.3496500 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* KASKİ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.11691 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 18.09.2023 tarih ve E.84260005 sayılı yazısında; "Söz konusu yapılacak olan imar planında Anaokulu yapımı için en az 2000 m2, İlkokul, Ortaokul ve Lise yapımı için en az 5000 m2 olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması durumunda sakınca bulunmamaktadır." İfadesi yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün Bila tarih ve 2509490 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 16.06.2021 tarih ve E.1449 sayılı yazısı ve eki 10.06.2021 tarihli İnceleme Raporu dosyasında yer almaktadır.

* Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 01.06.2021 tarih ve E.454036 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1937041 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 23.09.2021 tarih ve E.604259 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.149256 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 09.06.2021 tarih ve E.1339452 sayılı yazısı ve eki 04.06.2021 tarihli İnceleme Raporu dosyasında yer almaktadır.

* Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 17.11.2021 tarih ve E.3072280 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.



*Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEİAŞ Genel Müdürlüğü Gaziantep 12. Bölge Müdürlüğü'nün Bila tarih ve E.695750 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219428 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parsellere ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 28.09.2023 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel ÖA-2.1 (önemli alan – önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; düşük yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, mezarlık alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 parsel, 5098 ada 1 parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 44524,14 m² Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 7281,45 Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılaması amacıyla 4288,29 m² Park ve Yeşil Alan, 3889,66 m² eğitim alanı, 1662,69 m² ibadet alanı ve 22215,77 m² yol alanı oluşturulmuştur. Ayrıca mevcutta bulunan 10232,12 m² mezarlık alanı korunmuştur. Planlama alanında, düşük yoğun konut alanları içerisinde oluşacak brüt nüfus 90 kişi/ha olacağı öngörülmüştür. Buna göre planlama alanı içerisinde yaklaşık 466 kişinin yaşayacağı hesaplanarak, planlama alanı içerisinde oluşacak projeksiyon nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla 9840,64 m² donatı alanı oluşturulmuştur.

Plan açıklama raporunda; "Planlama alanında düşük yoğunluk konut alanı önerilmiş, brüt nüfus yoğunluğu 90 ki/ha olarak belirlenmiştir. Bu yoğunluğa göre planlama alanında;

$90 \text{ ki/ha} \times 5,180559 \text{ ha} = 466,25 \text{ kişi}$ yaşayacak olup,

$466,25 \times 20,25 \text{ m}^2 = 9441,56 \text{ m}^2$ donatı alanı ihtiyacı bulunmakta olup planlama alanı içinde toplamda 9840,64 m² donatı alanı açılmıştır." İfadesi yer almaktadır.

Ayrıca; bilindiği üzere, 06.02.2023 tarihinde ilimizde vuku bulan depremler nedeni ile kadastro verilerine yönelik değişimlere ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü Kadaströ 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

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

Rapor No:2024/19

Tarihi: 02.01.2024

imar uygulaması çalışmalarında Kadastro Müdürlüklerinden temin edilecek güncel verilere göre işlem yapılması gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Körücek mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parsel ile ilişkili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Körücek Mahallesi 5100 ada 16, 23 nolu parseller, 5097 ada 1 nolu parsel, 5098 ada 1 nolu parsel ve 5090 ada 59 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1490 ada 302 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.08.2023 tarihli ve 149348 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığının 11.07.2023 tarihli ve 56577 sayılı yazısı ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 2023/33 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi 1490 ada 302 nolu parselde, uygulama imar planında farklı yapı nizamı belirlenmiş yapı adasının, yapı nizamının düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için, Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 2023/33 sayılı kararı alınarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi 1490 ada 302 nolu parsel mülkiyetinin Müjdat BAYAZIT'a ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 1490 ada, 302 no'lu parsel Karma Kullanım Alanları olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Planlama alanı sınırlarını oluşturan imar adası Karma Kullanım Alanları olarak tanımlı olup yapılaşma şartlarında; alanın kuzey doğu tarafı Kitle Nizam 4 kat, güney batı tarafı ise E(Emsal): 1.20 ve Max.Kat(Maksimum Kat Adedi): 4 olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 2023/33 sayılı kararında;

“Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen ilgi dilekçeye istinaden talep edilen, Yenişehir Mahallesi 1490 ada 302 parselle ilişkin imar plan değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

Belediye Başkanı Necati OKAY: Yenişehir Mahallesi 1490 ada 302 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi 1490 ada 302 nolu parselde, uygulama imar planında farklı yapı nizamı belirlenmiş yapı adasının, yapı nizamının düzenlenmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı başkanlığımıza sunulmuştur.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/20

Tarihi: 02.01.2024

Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 1490 ada, 302nolu parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporunda;

“Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kitle Nizam tanımı kaldırılmış olup alan içerisinde 1.20 olan emsal değer 1.44’e yükseltilerek mevcutta [(1018,57*1,20) + (459,75*4)]= 3061,28 m² olan Toplam İnşaat Alanı; (2112,81*1,44)= 3042,44 m² olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 30 metrelik yola bakan cephesinden 6,8 metre olan ön çekme mesafesi bölge imar planları göz önüne alınarak plan bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla 10 metre olarak planlanmıştır.

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

Teklif plan değişikliği incelendiğinde; mevcutta 3061 m² olan inşaat alanı değerinin tadilat sonucunda 3042 m² olarak değiştirildiği anlaşılmıştır. İnşaat alanı düşmüş ancak taban alanı katsayısı 975,91 m²’den 1135,52 m²’ye çıkarılarak, 160,61 m² taban alanı artışı oluşmuştur.

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

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." Denilmektedir. Yapılan plan değişikliği ile nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği değişmemiş, ancak zemin katın ticaret olması nedeniyle, taban alanı kat sayısının artmasının, parselde değer artışı oluşturduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Ayrıca; bilindiği üzere, 06.02.2023 tarihinde ilimizde vuku bulan depremler nedeni ile kadastro verilerine yönelik değişimlere ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından Teknik Raporlar düzenlenmiştir. Bu raporlarda özetle; "depremler nedeni ile koordinat farklılıklarının her bölgede farklı yön ve miktarlarda olduğu, kayıklık miktarının birim içerisinde sistematik olmadığı, özellikle fay hatlarının geçtiği alanlarda, faydan uzaklaştıkça kayıklık miktarının değiştiği, fayın farklı



yönlerinde farklı kayıklık miktarlarının oluştuğu, 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 yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi 1490 ada 302 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1490 ada 302 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklife ilişkin tanımlanan Emsal;1.44 değerinin, Emsal;1.40 olarak işlenmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 442 ada 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli İlave nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.01.2024 tarihli ve 169341 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 07.12.2023 tarih ve 54696 sayılı Akkent Planlama' nın dilekçesi ve eki 1/5000 ölçekli İlave NİP teklif dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ile; Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mah. 442 ada 1-2 parsellere ilişkin Güneş Enerji Santrali ve yol yapılabilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Plan teklifi; 5216 sayılı Kanunu 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mah. 29.137,41 m² yüzölçümlü 442 ada 1 parsel ile 4.393,02 m² yüzölçümlü 442 ada 2 parsel Cuma Altun adına kayıtlı olup; mülkiyet bilgileri dosya ekinde sunulmuştur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mah. 442 ada 1-2 parseller 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mah. 442 ada 1-2 parsellerde yapılması düşünülen Güneş Enerjisi Santrali için 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin;

- 1.AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 05.05.2023 tarih ve 182874 sayılı çağrı mektubu
- 2.AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.05.2023 tarih ve 183505 sayılı yazısı
- 3.ARMADAŞ Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 24.05.2023 tarih 296 sayılı yazısı
- 4.BOTAŞ Akdeniz İşleme Müdürlüğü'nün 2023 tarih ve E.2742140 sayılı yazısı
- 5.Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih 2400990 sayılı yazısı
- 6.AFAD Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih ve E.574547 sayılı yazısı
- 7.Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve E.4750007 sayılı yazısı
- 8.KASKİ Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 25.05.2023 tarih E.65187 sayılı yazısı
- 9.Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü' nün 23.05.2023 tarih ve E.1180402 sayılı yazısı



10.Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.06.2023 tarih E.3921401 sayılı yazısı ve eki 02.11.2022 tarih E.3095791 sayılı Müze Müdürlüğü yazısı

11.Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 26.05.2023 tarih E.6517866 sayılı yazısı ve eki teknik raporunda; "... proje alanı 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MWm ve üzerinde olan güneş enerji santralleri için ÇED Yönetmeliği kapsamında müdürlüğümüze başvurulması şartı ile talep edilen yerde imar planı yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

12.DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müd.'nün 30.10.2023 tarih 3936795 sayılı yazısında; "*Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesinde bulunan 442 ada 1 ve 2 nolu parselden Çöğnüş Deresi ve Kuru Derenin geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların (442 ada 1 ve 2 nolu parsel) güneyinden geçen Çöğnüş Deresinin üzerinde bulunan kadastro yolundan itibaren 5 m mesafeye kalıcı tesis yapılmaması, 442 ada 2 nolu parselin batısından geçen kuru derenin ve Çöğnüş Deresinin olası taşkınlara karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla sakınca bulunmamaktadır.*" Denilmektedir.

13.EÜAŞ Elektrik Üretim Anonim Şirketi 23.05.2023 tarih 835796 sayılı yazısı

14.MTA Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 24.05.2023 tarih 317088 sayılı yazısı

15.Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Orman İşletme Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih E.8288546 sayılı yazısı ve eki komisyon inceleme raporu

16.T.E.İ.A.Ş Genel Müdürlüğü 23.05.2023 tarih ve E.1856192 sayılı yazısı

17.İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 05.07.2023 tarih 10401991 sayılı yazısında; "...442 ada 1 ve 2 nolu parselin istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ayrıca 9 Aralık 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.maddesinin 8.fıkrasında belirtilen "*Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir*" hükmü gereğince söz konusu talebe ilişkin planların 2 (iki) yıl içerisinde onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir." Denilmektedir.

18.Türk Telekom A.Ş'nin 29.05.2023 tarih 135395 sayılı yazısı

ile uygun görüşler alındığı görülmüştür.

05.12.2023 Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunun onaylanmış olduğu görülmüştür.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı eki teklif plan paftası incelendiğinde,

•Plan yapılması talep edilen alanın Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mah. 442 ada 1-2 parsellerin

bir kısmını kapsadığı,



•Söz konusu bu parselin nazım ve uygulama imar planlarında plan onama sınırı dışında kaldığı,

•442 ada 1-2 parsellerin 29.081,45 m²'si Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali) tanımlandığı,

•442 ada 1 parselin 25.054,42 m²'si ile 442 ada 2 parselin 4.027,02 m²'si GES olarak,

•442 ada 2 parselin geriye kalan 366 m²'lik alanda ise 10 m'lik taşıt yolu tanımlandığı

•Teklif planla tanımlanan 10 metrelik taşıt yolu ile alakalı Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün alınmamış olduğu

•DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müd.'nün 30.10.2023 tarih 3936795 sayılı yazısında; "Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesinde bulunan 442 ada 1 ve 2 nolu parselden Çöğnüş Deresi ve Kuru Derenin geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların (442 ada 1 ve 2 nolu parsel) güneyinden geçen Çöğnüş Deresinin üzerinde bulunan kadastro yolundan itibaren 5 m mesafeye kalıcı tesis yapılmaması, 442 ada 2 nolu parselin batısından geçen kuru derenin ve Çöğnüş Deresinin olası taşkınlarla karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla sakınca bulunmamaktadır." Denildiği, yazıda bahsedilen derenin plan paftasında gösterilmediği, bu sebeple bahsedilen Çöğnüş Deresinin üzerinde bulunan kadastro yolundan itibaren 5 m mesafeye kalıcı tesis yapılmaması şartının denetlenemediği tespit edilmiştir.

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

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

2.Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi 442 ada, 1 ve 2 no'lu parselleri kapsar.

3.Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

4.DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 30/10/2023 tarih ve 3936795 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "442 ada, 1 ve 2 no'lu parsel güneyinden geçen Çöğnüş Deresinin üzerinde bulunan kadastro yolundan itibaren 5 m mesafeye kalıcı tesis yapılmaması, 442 ada, 2 no'lu parselin batısından geçen kuru derenin ve Çöğnüş Deresinin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulması zorunludur" görüşüne uyulacaktır.

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

6.Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **21**

Tarihi: 04.01.2024

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 442 ada 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli İlave nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli İlave nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş Mahallesi, 580 ada 17 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.02.2023 tarihli ve 126496 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 28.12.2022 tarih ve E.48682 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.12.2022 tarih 2022/190 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Ferhuş Mah. 580 ada 17 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah. 714,72 m² yüzölçümlü 580 ada 17 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup; mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah. 580 ada 17 parsel 13.10.2022 tarih ve 2022-10/06-07/08 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında İbadet Alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise AT nizam Konut Alanı olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi sırasında alınan 2672361 Sayılı Dulkadiroğlu İlçe Müftülüğünün yazısı ve eki Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 12.08.2022 tarih 4295612 sayılı yazısı

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan paftası incelendiğinde;

- Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah. 580 ada 17 parseli kapsadığı
- Ferhuş Mah. 580 ada 17 parsel üzerinde zeminde Ziyaret Camii bulunduğu
- Yerinde camii bulunmasına rağmen meri imar planlarında konut alanı olarak tanımlı olduğu,
- Mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu,
- 13.10.2022 tarih ve 2022-10/06-07/08 sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında İbadet Alanı olarak tanımlandığı,
- 1/5000'e göre 1/1000 uygulama imar planı hazırlandığı,
- Yapılaşma koşulları olarak tüm cephesinde 1 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı,



- Çevresindeki yapılaşmaların AT nizam Konut Alanı olduğu,
- Teklif plandaki 1 metrelik çekme mesafelerinin zeminde bulunan yapılar dikkate alınarak belirlenmiş olduğu, ancak yapı yaklaşma mesafesi; yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi göstereceğinden, belirlenen bu 1 metrenin şehircilik ilkeleri, güvenlik, konfor, mahremiyet gibi konular gereği etik olmayacağı,
- Etrafında bulunan yapı nizamı gereği avlusu olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmiş olmasının görünüş ve plan açısından uygun olacağı,
- Söz konusu parselin batıda 15 metrelik taşıt yoluna, güneyde ise 7 metrelik yaya yoluna cepheli olduğu,
- Diyanet İşleri Bakanlığı Dulkadiroğlu İlçe Müftülüğü adına tahsisinin yapılabilmesi için imar planlarında İbadet Alanı olarak tanımlanması talep edildiği
- Talebin Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı tarafından yapıldığı
- Ferhuş Mah. 580 ada 17 parselin Konut Alanından çıkartılarak İbadet Alanı olarak tanımlanmasına yönelik Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.08.2022 tarih 4295612 sayılı kurum görüşü alındığı,
- Söz konusu kurum görüşünde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği maddelerine göre incelendiği ve teklif edilen plan tadilatının Hazinenin hak ve menfaatlerinin korunması kaydı ile sakınca bulunmadığı belirtildiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Yürüme Mesafeleri Madde 12; (3) "Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaştırılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir." Denildiği ve bu maddeye istinaden incelendiğinde taşınmazın bulunduğu alanda 400 metre yarıçaplı alan içerisinde İbadet Alanı tanımı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklif imar plan tadilatına yönelik hazırlanan plan notlarında "Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejantlarına ve notlarına 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." denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/22

Tarihi: 04.01.2024

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş Mahallesi, 580 ada 17 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/23

Tarihi: 04.01.2024

KONU: Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt (Oruçpınar) Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parselde 3 adet enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.01.2024 tarihli ve 169339 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Çağlayancerit Belediye Başkanlığı'nın 04.12.2023 tarihli 8307 sayılı yazısı ve ekleri, Çağlayancerit Belediyesi'nin 01.11.2023 tarihli ve 25 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2023 tarih ve 2023-07/8.2 sayılı kararı.

TALEP

Çağlayancerit Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt (Oruçpınar) Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parselde 3 adet Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin (RES), 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; plan teklifine konu alanın Oruçpınar Mahallesinde bulunduğu bahsedilmekte olup, yapılan araştırmalarda söz konusu alanın Küçüküngüt Mahallesinde yer aldığı tespit edilmiştir. Buna göre; Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt Mahallesi, 8.021.992,64 m² yüzölçümlü, orman vasıflı, 158 ada, 192 nolu parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Yapılan incelemede Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parsel içerisinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) 17.08.2023 tarihli 2023-07/8.2 sayılı ve 18.02.2019 tarihli 2019/127 sayılı meclis kararı ile 17.07.2017 tarihli 2017/440 sayılı meclis kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 18.12.2017 tarihli 2017/759 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda tanımlanmış enerji üretim alanlarının ve 10 metrelik taşıt yollarının bulunduğu görülmüştür.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2023 tarih ve 2023-07/8.2 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre; x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları ve x=4176500-4177000, y=621500-622000 koordinatları arasında üç adet enerji üretim alanının ve 10 metrelik taşıt yolunun bulunduğu görülmüştür.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları arasında 10 metre genişliğinde taşıt yolunun bulunduğu, ve x=4176500-4177000, y=621500-622000 koordinatları arasında ise herhangi bir uygulama imar planının bulunmadığı görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

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

h p A



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/23

Tarihi: 04.01.2024

"Belediye Başkanı Hanifi SARIALTUN sayın üyeler, gündemimizin 1. Maddesinde Cerit Rüzgar Enerji Santrali 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı vardır dedi. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28.10.2023 ve E-19415027-000-7912 sayılı yazılarında;

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.08.2023 tarih ve 07-08-02 sayılı kararı ile onaylanan 1/500 Ölçekli Nazım İmar Planı uygun olarak 1/1000 ölçekli planlama hazırlanmış olup Belediyemiz meclisinde onaylanmak üzere tarafımıza gelmiştir.

Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt ve Oruçpınar Mahalleleri 158 ada 192 parselde 3 adet Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 2023/3 sayılı İmar ve Şehircilik Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile karar verilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının komisyon raporu ve ekte sunulan açıklama raporu da dikkate alınarak Belediyemiz meclisinde görüşülüp karar bağlanması ve Büyükşehir meclisinde onaylanmak üzere Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğüne gönderilmesine Çağlayancerit Belediye meclisinde oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parselde 3 adet Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (RES) Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 17.05.2023 tarih ve 1846773 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 06.06.2023 tarih ve 331 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 14.06.2023 tarih ve 153082 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 29.12.2022 tarih ve 1946974 sayılı,
- Kahramanmaraş Bilim, Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 27.08.2012 tarih ve 5089 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 27.12.2022 tarih ve 732469 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarih ve 67897 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarih ve 278116 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.10.2012 tarih ve 3294 sayılı yazısı ve eki,
- Mülga Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.10.2012 tarih ve 9240 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 17.09.2012 tarih ve 47298 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 19.06.2013 tarihli 836 sayılı ve 19.06.2013 tarihli 6518 sayılı yazısı ve eki,
- Mülga Kahramanmaraş İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü'nün 24.09.2012 tarih ve 9914 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.12.2012 tarih ve 2437 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 12.09.2012 tarih ve 425100 sayılı,



- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.10.2012 tarih ve 1427 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 07.06.2023 tarih ve 19643129 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 27.12.2022 tarih ve 44701 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 18.01.2023 tarih ve 2075 sayılı,
- BOTAŞ International Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 26.05.2023 tarih ve 8955 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Nazım imar planı:

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

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

•Orman vasıflı 158 ada 192 nolu parsel içerisinde, x=4176500-4177000, y=621500-622000, x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları arasında bulunan alanlarda her biri 26569 m² büyüklüğünde olmak üzere toplam 3 adet ve 79707 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanları tanımlandığı,

•x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları arasında tanımlanan iki adet enerji üretim alanlarına erişimin mer'î plandaki 10 metrelik taşıt yolundan sağlandığı,

•x=4176500-4177000, y=621500-622000 koordinatları arasında tanımlanan enerji üretim alanına erişim için ise 10 metrelik taşıt yolu bağlantısının eklendiği,

•Plan açıklama raporunun Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında; planlama alanının Cerit Rüzgâr Enerji Santrali olarak faaliyette olduğu, lisans sahasının tamamını kapsayacak şekilde kurum görüşleri, hâlihazır harita ve mikro bölgeleme etüdünün tamamlanarak ilk imar planının 2013 yılında yapılmış olduğu ve Kahramanmaraş İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi tarafından onaylandığı,

•Dosya içerisinde yer alan 15.01.2015 tarihli ve 17.03.00 nolu kesin izin taahhüt senedinde; 6831 sayılı Orman Kanununun 17/3 ve 18. Maddeleri gereğince, Pakmem Elektrik üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine 32 yıl süresince (10.10.2014-19.01.2046) devlet ormanı üzerinde kesin izin verildiğinin ifade edildiği,

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

Rapor No:2024/23

Tarihi: 04.01.2024

•x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları arasında tanımlanan iki adet enerji üretim alanına ilişkin halihazır haritaların Kahramanmaraş Valiliği tarafından 21.05.2013 tarihinde onaylandığı,

•x=4176500-4177000, y=621500-622000 koordinatları arasında tanımlanan enerji üretim alanına ilişkin halihazır haritaların ise 2022 yılında Çağlayancerit Belediye Başkanlığı tarafından onaylandığı,

•x=4175500-4176000, y=619000-620000 koordinatları arasında tanımlanan iki adet enerji üretim alanına ilişkin mikro bölgeleme etüt raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.06.2013 tarihinde onaylandığı ve yerleşime uygunluk haritasında Uygun Alan Kaya Ortamlar (UA-2) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği,

•x=4176500-4177000, y=621500-622000 koordinatları arasında tanımlanan enerji üretim alanına ilişkin ise ayrıca etüt çalışması yapıldığı ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun 05.04.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylandığı ve yerleşime uygunluk haritasında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirildiği görülmüştür.

İlgi yazı ekinde yer alan; Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt (Oruçpınar) Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parselde 3 adet Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin (RES), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çağlayancerit İlçesi, Küçüküngüt (Oruçpınar) Mahallesi, 158 ada, 192 nolu parselde 3 adet enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Tarihi: 04.01.2024

KONU: Andırın İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 179 ada 28, 58 ve 60 nolu parseller ile 180 ada 8 ve 12 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.12.2022 tarihli ve 118154 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: TEİAŞ Gaziantep 12. Bölge Müdürlüğü'nün 16.11.2022 tarih ve E.1540170 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü teşekkülünün yatırım programı kapsamında tesis edilecek olan 380 kV Kahramanmaraş 380 TM – Andırın 380 TM Enerji İletim Hattının Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi sınırları içerisinde kalan imar sahalarına isabet ettiği, bu doğrultuda imar tadilatlarının hazırlandığı belirtilerek, hat güzergâhına uygun şekilde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28 parselin TEİAŞ Genel Müdürlüğüne, 179 ada 58, 60 parsel ve 180 ada 8, 12 parselin ise özel mülkiyete ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli nazım imar planında; Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28 parsel "Enerji Dağıtım Alanı" 179 ada 58, 60 parsel ve 180 ada 8, 12 parseller ise "konut alanı, park ve yol" olarak tanımlanmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28 parsel "Enerji Dağıtım Alanı" 179 ada 58, 60 parsel ve 180 ada 8, 12 parseller ise "A-3 yapılaşma koşullarında konut alanı, park ve yol" olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28, 58 ve 60 parseller ile 180 ada 8 ve 12 parsellerde Enerji nakil hattı tanımlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28 parsel "Enerji Dağıtım Alanı" 179 ada 58, 60 parsel ve 180 ada 8, 12 parseller ise "konut alanı, park ve yol" olarak tanımlı iken mevcut imar planında fonksiyon değişikliği yapılmadan enerji nakil hattı güzergâhı işlenmiştir.

Kahramanmaraş İli, Andırın İlçesi 380 kV Kahramanmaraş 380 TM-Andırın 380 TM EİH 1/5000 Ölçekli nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda;

"PLAN HÜKÜMLERİ

1- 18/11/2021Tarih ve 90124Sayılı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı Olur'u ile onaylanan Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 10/11/2021Tarih 32- 4 Sayılı "Kamu Yararı Kararına" istinaden "380 Kv Kahramanmaraş380 –Andırın 380 Enerji İletim Hattı" güzergâhına isabet eden taşınmazlarda kamulaştırılma ve TEİAŞ lehine kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez.

2-Planlama alanında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup güzergâh altında TEİAŞ görüşü alınmadan ruhsat düzenleme ve imar uygulaması dâhil hiçbir işlem yapılmayacaktır.

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

Rapor No:2024/24

Tarihi: 04.01.2024

3-Plan hükümlerinde bulunmayan hususlarda yürürlükte bulunan imar planları ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." İfadesi yer almaktadır.

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi, Yenimahalle mahallesi 179 ada 28, 58 ve 60 parseller ile 180 ada 8 ve 12 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Yenimahalle Mahallesi 179 ada 28, 58 ve 60 nolu parseller ile 180 ada 8 ve 12 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/25

Tarihi: 16.01.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi, 494 ada, 1 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklif.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2024 tarihli ve 170966 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın, 09.01.2024 tarih ve 13349 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi, 494 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, az yoğunluklu gelişme konut alanından çıkartılarak, sosyal tesis alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi, 494 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

•Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 09.10.2018 tarih ve 572 sayılı kararı ile onaylanan, Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, az yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır.

•Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.01.2019 tarih ve 66 sayılı kararı ile onaylanan, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ayırık nizam-3 kat (A-3), TAKS:0.35, KAKS:1.05 yapılaşma koşullarında konut alanında kalmakta olup, yola terki bulunmaktadır.

MÜLKİYET

Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi;

• 1.969,25 m² büyüklüğünde ve sosyal tesis alanı niteliğindeki, 494 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, Pazarcık Belediyesi mülkiyetindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planı Değişiklikleri kısmında;

•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:



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/25

Tarihi: 16.01.2024

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

şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

•Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi, 494 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, mer'i nazım imar planında "Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalan kısımları "Sosyal Tesis Alanı" olarak tanımlanmaktadır.

•Mer'i nazım imar planında tanımlı olan "Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları"nda artış yapılmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan; Pazarcık İlçesi, Cengiz Topel mahallesi, 494 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, Mer'i Nazım İmar Planında "Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı"nda kalan kısımlarının "Sosyal Tesis Alanı"na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Cengiz Topel Mahallesi, 494 ada, 1 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **26**

Tarihi: 17.01.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4786 ada 15 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2024 tarihli ve 171882 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 16.01.2024 tarih ve 76718 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4786 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun, 7(b) ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi;

•4.384,77 m² büyüklüğünde ve eğitim alanı niteliğindeki, 4786 ada,15 parsel sayılı taşınmaz, Azmi Kaptanoğlu Özel Sağlık Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4786 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz;

•Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.11.2023 tarih ve 10-09/9- (23) sayılı kararı ile onaylanan, Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sağlık tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.20 yapılaşma koşullarında, özel eğitim tesisleri alanında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 09.01.2024 tarih ve 2024/17 sayılı kararı;

•"Komisyon İncelemesi:Üngüt mahallesi, 4786 ada,15 parselde imar plan tadilatı talebi, 09.01.2024 tarihli Belediye Meclis Toplantısında, 2024/004 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

•Komisyon Görüşü: Nazım plan değişikliği doğrultusunda yapılmış olan, 1/1000 ölçekli Üngüt mahallesi, 4786 ada,15 parselde imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

•KARAR: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile karar verilmiştir. " şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

(Handwritten signatures)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 26

Tarihi: 17.01.2024

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 6.Maddesinin, 2.bendinde;

(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.”

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 6.maddesinde;

“Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, EK-Madde-8'de;

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

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır.”

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

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılır.

şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

•Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.11.2023 tarih ve 10-09/9- (23) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlandığı,

•Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4786 ada,15 parsel sayılı taşınmazın, E(EMSAL):2.00 yapılaşma koşullarında “Özel Sağlık Tesis Alanı” olarak tanımlandığı,

•“Özel Sağlık Tesis Alanı” yapı yaklaşma mesafelerinin, doğu, güney ve batı cephelerinde 5m olarak, kuzey doğu cephesinde ise, 10 m olarak tanımlandığı, güney cephedeki yapı yaklaşma mesafesi ve ada kenarının sürekliliğinin bulunmadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 26

Tarihi: 17.01.2024

•4786 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz üzerinde ruhsatlı yapı bulunduğundan " Özel Sağlık Tesis Alanı"nın, güney cephesindeki ada kenarı ve yapı yaklaşma mesafelerinin, söz konusu yapı göz önüne alınarak tanımlandığı,

•Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):1.20 yapılaşma koşulu tanımlı olan, 4786 ada,15 parsel sayılı taşınmazın, değişiklik teklifi ile, E(EMSAL):2.00 olarak tanımlanması ile birlikte, mer'i mevzuatta tanımlanan değer artışının ortaya çıktığı,

tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4786 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın "E(EMSAL):2.00 yapılaşma koşulunda "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) ve 14. maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4786 ada 15 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alanın doğu cephesinden giriş tanımlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/27

Tarihi: 18.01.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3-4 nolu parseller ve tescil harici alana ilişkin 1/5000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2024 tarihli ve 172011 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 16.01.2024 tarihli 3251 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

İlgi dilekçe ile; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi sınırları içerisinde Kentsel Dönüşüm Alanı içinde bulunan 6127 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 5216 sayılı kanunun, 7 (c) ve (e) maddeleri ile 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesine istinaden işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellerin özel mülkiyete ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parseller 15.10.2018 tarih ve 2018/599 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) ilan edilmiştir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu;

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı, yaya yolu ve yüksek yoğunluklu konut alanı tanımlı iken 16.05.2019 tarih 2019/243-27 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile Merkezi İş Alanı tanımlanmış olup taşınmaz üzerinden TEDAŞ Enerji İletim Hattı geçmektedir.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu;

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alan mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında E:1,50 Maxkat:10 konut alanı, yaya yolu ve park alanı tanımlı iken 16.05.2019 tarih 2019/243-27 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar değişikliği ile E:1,20 Maxkat:3 Merkezi İş Alanı tanımlanmış olup taşınmaz üzerinden TEDAŞ Enerji İletim Hattı geçmektedir.

29.05.2020 tarih 2020/05-11-c sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Taks:0,60 E:1,70 Maxkat:10 ve bununla birlikte 6127 ada 2 parselin (yeni 3 ve 4 parsel) girişi (mahreç yönü) adanın kuzeyinde bulunan yol cephesi olarak tanımlanmış ve Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma sınırlarına olan cephelerden 10'ar metre, diğer cephelerden 5'er metre olarak belirlenmiştir.



23.09.2020 tarih 2020/08-5-tt sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile de "Söz konusu parselde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 19. maddesindeki, Merkezi iş alanı; başlığı içerisinde belirtilen fonksiyonlar yapılabilecek olup yönetmelik hükmü gereği plan değişikliğine gerek kalmaksızın özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilir." Plan notu eklenmiştir.

Bunun akabinde ise mülkiyet sahibi ilgi (b) 06.09.2022 tarih 49533 sayılı dilekçe ve eki dosya ile 6127 ada 3 parselde (yaklaşık 593 m2 büyüklüğünde ki alanda) 1,70 tanımlı olan Emsalin 1,60 olarak değiştirilmesi, 4 parselde (yaklaşık 6.158 m2 büyüklüğünde ki alanda) 1,70 olan Emsalin 2,20 olarak değiştirilmesine ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunmuş ve talebi Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisininin 16.09.2022 tarih ve 2022/09-11-21 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Dosyasında ve eki teklif plan paftalarında yapılan inceleme neticesinde;

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile;

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellerde tanımlı olan Merkezi İş Alanı imar adası sınırlarında değişiklik yapılarak 3 ve 4 parseller kuzeyindeki kadastral boşluğa doğru yaklaşık olarak 277 m2 imar adasında büyüme yapıldığı, yine imar adasının kuzey cephesinde yaklaşık 829 m2 yüzölçümünde Ticaret alanı tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile;

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellerde tanımlı olan Merkezi İş Alanı imar adası sınırlarında değişiklik yapılarak 3 ve 4 parseller kuzeyindeki kadastral boşluğa doğru imar adasında büyüme yapılmış, imar adasının kuzey cephesinde yaklaşık 829 m2 yüzölçümünde K-2 nizam Ticaret alanı tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir. Kalan MİA alanında ise mer'i planda tanımlı olan E:2,20 Taks:0,60 olan taban alanı ile, Karayolları Genel Müdürlüğü kamulaştırma sınırlarına olan cephelerden 10'ar metre, doğu cephesinde tanımlı olan 5 metre ön bahçe mesafelerinin korunmuş olduğu görülmektedir. Teklif edilen K2 Ticaret adasında ise tüm bahçe mesafeleri 3 metre olarak tanımlanmıştır. Ancak MİA alanı ile Ticaret alanı arasında çekme mesafesi ölçüsü tanımlanmamış olduğu görülmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile mer'i uygulama imar planında tanımlı olan mahreç yönü işaretinin kaldırıldığı, MİA alanının yeni mahreç yönünün tanımlanmadığı görülmektedir.

Her iki ölçekteki imar planında da taşınmaz üzerinden TEDAŞ Enerji İletim Hattı geçmektedir.

Dosyasında bulunan sayısal çizimde yapılan incelemeler neticesinde;

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- Plan değişikliğine konu imar adasında yaklaşık olarak 277 m2 büyüme,
- Ticaret Alanında 829 m2 artış,
- MİA alanında 552 m2 azalma gerçekleştiği tespit edilmiştir.



1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

- Plan değişikliğine konu imar adasında yaklaşık olarak 277 m2 büyüme,
- Ticaret Alanında 829 m2 artış,
- MİA alanında 552 m2 azalma,
- Plan değişikliğine konu imar adasında toplam inşaat alanının ise korunduğu tespit edilmiştir.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 6127 ada 3, 4 nolu parsellerin ve kuzeyindeki kadastral boşlukta kalan alanın bir kısmının ticaret alanı olarak tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 6127 ada 3, 4 nolu parsellerin bir kısmı mia alanından çıkartılarak ve kadastral boşlukta kalan alanda dahil edilerek 829 m2 ticaret alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları:

- 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

Plan değişikliğine konu nazım imar planı değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir. Bu nedenlerle yapılan nazım imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." Denilmektedir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 6127 ada 3, 4 nolu parsellerin ve kuzeyindeki kadastral boşlukta kalan alanın bir kısmının ticaret alanı olarak tanımlanması ve mia alanındaki yapı emsalinin 2.20 çıkarılması istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Üngüt mahallesi 6127 ada 3, 4 nolu parsellerin bir kısmı mia alanından çıkartılarak ve kadastral boşlukta kalan alanda dahil edilerek 829 m2 ticaret alanı ve mia alanında E=2.20 (yapı emsali) tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları:



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/27

Tarihi: 18.01.2024

1-Plan değişikliği onama sınırları içerisinde: bu planın onay tarihinden önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin plan notları geçerlidir.

2- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki parseller 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi koordinatlara göre yapılmış olup, deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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

7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan değişikliğine konu uygulama imar planı değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu 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.

İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

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

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

3194 sayılı İmar Kanunu

Ek Madde 8- Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

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



Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına, beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik,

Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

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

Değerleme raporları

MADDE 8 – (1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerlendirme raporunu en az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.



(2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerlendirme raporları 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerlendirme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde Ek-1'de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporları idareye sunulur.

(3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz.

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin ilgi yazı ve eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı kanunun, 7 (c) ve (e) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6127 ada 3-4 nolu parseller ve tescil harici alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2024 tarihli ve 171759 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 16.01.2024 tarihli ve 76717 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı ve 09.01.2024 tarih ve 2024/13 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri.
b) 16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.
c) 14.11.2023 tarihli ve 161665 sayılı Plan Yapım Olur' u.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) 16.01.2024 tarihli ve 76717 sayılı yazısı ile, Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; Onikişubat Belediyesi'nin 09.01.2024 tarih ve 2024/13 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7' nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ve 14' üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Planlamaya konu alanda taşınmazların büyük çoğunluğu şahıs mülkiyetindedir. Ayrıca Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Kaski, Karayolları Genel Müdürlüğü, Maliye Hazinesi ve Onikişubat Belediyesi mülkiyetinde olan taşınmazlar da mevcuttur.

Ayrıca planlama alanındaki taşınmazların niteliği incelendiğinde; büyük kısmının tarla ve bağ vasfında olduğu tespit edilmiş olup, mevcut yerleşim alanı içerisinde arsa vasıflı taşınmazların da bulunduğu görülmüştür.

MERİ İMAR PLANI

Planlamaya konu alan 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı, Fundalık Alan, Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Gelişme Alanı, Köy Yerleşik Alan Sınırı ve Cıvarı, Enerji Nakil Hattı, Dere ve Yol tanımlıdır.

16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (51-120 Kişi/Ha), Düşük Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (51-150 Kişi/Ha), Ticaret Alanı, Ticaret+Turizm Alanı (Tict), Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Bakım Akaryakıt ve Lpg İstasyonu, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Spor Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Kent Ormanı, Mezarlık Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Su Yüzeyi, Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı, Taşıt Yolu, Yaya Yolu, Genel Otopark, Bisiklet Yolu, Bisiklet Parkı, Enerji Nakil Hatları ve Koruma Kuşağı, İçme Suyu Ana Hattı, Kıyı Kenar Çizgisi ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı tanımlıdır.

A A p



08.06.2023 tarihli ve 2023-05/3 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan Meri 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında Meskun Konut Alanları Ayrık Nizam 3 kat (A-3), Gelişme Konut Alanları E:0,50 Yençok:7,50 m, Ticaret Alanları E:0,80 Yençok:8,50 m, Ticaret+Turizm (Tict) Alanları E: 1,00 Yençok:16,50 m, Sosyal Donatı Alanları E:1,00 Yençok: 8,50 m, İbadet Alanları E: 1,00, Teknik Altyapı Alanları E: 0,50 Yençok:8,50 m, Akaryakıt İstasyonları E:0,30 Yençok:9,50 m yapılaşma koşullarında tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 09.01.2024 tarih ve 2024/13 sayılı Meclis Kararı Komisyon Görüşünde; "Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif çizimdeki şekliyle Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

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

ONİKİŞUBAT İLÇESİ, HASANCIKLI VE KÜRTÜL MAHALLELERİ 08.06.2023 tarihli ve 2023-05/3 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU GEREKÇELERİ

1. Akaryakıt istasyonu güneyinde, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği Madde 45 gereğince 1 km' lik mesafede yeni istasyon açılmayacağı için sehven yapılan hatanın düzeltilmesi,
2. Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü talebine istinaden Bakım İşletme Şefliği için Resmi Kurum Alanı tanımlanması,
3. Akedaş ve Kaski görüşlerinin değişmesi sebebiyle enerji nakil hattı ve isale hatlarının imar planında denk geldiği kısımların revizyon gerektirmesi,
4. Mülkiyet durumu ve parselasyon planları dikkate alındığında uygulanabilirliğin sağlanması ve kamulaştırma durumlarının ortadan kaldırılması, yapılan düzenlemelere bağlı olarak Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında DOP oranı dengesinin kurulması,
5. Kıyı kenar sınırında sehven yapılan hatanın düzeltilmesi,
6. Bitişğinde bulunan meri imar planları ile bütünlük sağlanması adına sehven yapılan hatanın giderilmesi.
7. Ayrıca Teiaş 12. Bölge Müdürlüğü talebine istinaden imar planına plan notu eklenmesi ve Armadaş' ın İlçe Belediyesi' ne ilettiği talebine istinaden doğalgaz basınç düşürme istasyonu yerinin Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlanması.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

Onikişubat İlçesi Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 01.12.2023-02.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plana herhangi bir itiraz gelmemiş olup, revizyon nazım imar planı kesinleşmiştir.

Handwritten signature



Onikişubat Belediyesi ilgi (a) yazısı ile 09.01.2024 tarih ve 2024/13 sayılı İlçe Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tarafımıza gönderilmiştir.

İlgi (a) yazı eki olarak sunulan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planının Projeksiyon yılı 2030 olarak belirlenmiş olup, Kürtül Mahallesi için plan nüfus kabulü 4826 kişi olarak, Kahramanmaraş merkezi için ise plan nüfus kabulü 939.060 kişi kabul edilmiştir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Alanı, Fundalık Alan, Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Gelişme Alanı, Köy Yerleşik Alan Sınırı ve Civarı, Enerji Nakil Hattı, Dere ve Yol tanımlandığı tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-20 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 01.12.2023-02.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plana herhangi bir itiraz gelmemiş olup, revizyon nazım imar planı kesinleşmiştir.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İlçe Meclis Kararı alınarak Başkanlığımıza iletilmiştir.

2. 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.

Kanun maddesi doğrultusunda Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin Revizyon İmar Planı için ilgili Kurumların talepleri doğrultusunda aşağıda belirtilen görüşler yenilenmiştir.

•Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş' nin 23.10.2023 tarihli ve 192441 sayılı yazısında "Bahse konu alan incelenmiş olup, Şirketimizin bakım onarım ve kamulaştırma sorumluluğu altında bulunan enerji nakil hatları ve trafo binaları sayısal veri olarak hazırlanmış olup, yazımız ekinde gönderilmiştir. Farklı kesit ve uzunluklarda bulunan enerji nakil hatlarımızın irtifak alanları ve pilon yerlerine ait alanlar sayısal veriye işlenmiştir. Tarafınızca hazırlanacak olan imar planlarında hat güzergahlarımızın dikkate alınması, imar planlarında teknik alan olarak belirtilmesi, Tedaş Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan pilon yerlerinin korunarak herhangi bir hak kaybına uğratılmaması ve düzenlenecek olan yapı ruhsatlarında Elektrik Kuvvetli Akımlar Yönetmeliği' nin 46. Maddesinde yer alan güvenlik mesafelerinin korunması şartıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir. Görüş kapsamında tüm enerji nakil hatları ve koruma kuşakları revize edilmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/28

Tarihi: 17.01.2024

•Kaski Genel Müdürlüğü' nün 07.12.2023 tarihli ve 85915 sayılı yazısında "21.11.2018 tarihli ve E.4456 sayılı yazımızda, Hasancıklı imar planı çalışma bölgesinde karasu Q1200 mm Karasu Ana İsale Hattı ve Q200 mm Kürtül İsale Hattı bulunduğu ve imar planı çalışmalarında mevcut hattın korunması hususu belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlara ek olarak, Hasancıklı imar planı bölgesinde Expo Fuar Alanına içme suyu temini sağlayan kuyu bölgesinin teknik altyapı alanı ilan edilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." denilmektedir. Talep edilen teknik altyapı alanı imar planında meskun saha kısmında tanımlanmıştır. Ayrıca isale hatlarının denk geldiği kısımlara ilişkin imar planı revizyonu yapılmıştır.

•Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün 10.10.2023 tarihli ve 1321987 sayılı yazısı ile iletilen "Kahramanmaraş 55. Şube Sahası Ve Tünel Bakım İşletme Merkezi Yeri", 1/5000 ölçekli nazım imar planına uyumlu olarak Resmi Kurum Alanı (E:1,20 Yençok:12,50 m) tanımlanmıştır.

•Armadaş' ın 24.11.2023 tarihli ve 1127 sayılı İlçe Belediyesi' ne ilettiği talebi üzerine Hasancıklı Mahallesi Muhtarlığı yanında doğalgaz basınç düşürme istasyonu talebine ait Teknik Altyapı Alanı imar planına eklenmiştir.

•Teiaş 12. Bölge Müdürlüğü' nün 29.12.2023 tarihli ve 2233768 sayılı yazısında; "Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)' a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." Ve "TEİAŞ enerji iletim hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümleri' ne uyulacaktır." Şeklinde plan notlarının eklenmesi" talebi yer almaktadır.

3. MEVZUAT

Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin incelemesinde; 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), (c) ve (e) bentleri ve Ek madde 6. ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (i) bendi, 12., 21., 23., ve 25. maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

4. JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Onikişubat İlçesi, Hasancıklı Mahallesi 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli halihazır haritaları 12.06.2020 tarihinde Onikişubat Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 512 hektar alana ilişkin İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.08.2021 tarihinde onaylanmıştır. Etüt raporuna göre planlama alanı Önemli Alanlar ÖA-5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alanlar ÖA-2.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 28

Tarihi: 17.01.2024

5. NÜFUS PROJEKSİYONU VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DAĞILIMLARI

Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 430 hektar alana ilişkin Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, planlamaya konu alanın güneydoğu kısmında Düşük Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı (51-150 kişi/ha) bulunmakta olup, diğer kısımlarda Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları (51-120 kişi/ha) önerilmiştir. Konut alanlarında brüt nüfus yoğunluklarına göre yapılan hesaplamalar neticesinde 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında ortalama olarak 17.661 kişi nüfus yaşayacağı öngörülmektedir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında ise; Meskun Konut Alanları Ayrık Nizam 3 kat (A-3), Gelişme Konut Alanları E:0,50 Yençok:7,50 m, Ticaret Alanları E:0,80 Yençok:8,50 m, Ticaret+Turizm (Tict) Alanları E: 1,00 Yençok:16,50 m, Sosyal Donatı Alanları E:1,00 Yençok: 8,50 m, İbadet Alanları E: 1,00, Teknik Altyapı Alanları E: 0,50 Yençok:8,50 m, Akaryakıt İstasyonları E:0,30 Yençok:9,50 m yapılaşma koşullarında tanımlanmıştır.

Ticaret alanları Göksun-Kayseri Karayolunun batı kısmında Gökçemağara Deresi çevresinde ve gelişme konut alanları arasında mahalle ölçeğinde 2 adet önerilmiştir. Doğu kısmında ise gelişme konut alanları arasında, İncirli Deresinin kuzey kısmında önerilmiştir.

Ticaret+Turizm Alanları (Tict) Karayolu çevresinde ve organize sanayi yolu üzerinde (25 m) tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde; Meskun Konut Alanlarında yaklaşık 2.404 kişi, Gelişme Konut Alanlarında 11.808 kişi, olmak üzere toplam öneri nüfus yaklaşık olarak 14.212 kişi kabul edilmiştir.

6. ULAŞIM YAPISI

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün görüşü doğrultusunda kılavuz plan baz alınarak alanın batı kısmında 100 m genişliğinde Güney Çevre Yolu ve Kahramanmaraş-Göksun Devlet yolu kuzey-güney-doğu aksında olmak üzere imar planı çalışmasında gösterilmiştir. Alanın doğusunda İncirli Deresi civarında başlayıp, Karayolu üzerinden geçerek batı kısma devam eden 20 m genişliğinde alan içerisinde ring oluşturan ana ulaşım aksı oluşturulmuştur. Diğer taşıt yolları 15 m ve 10 m genişliğinde önerilmiştir. Konut alanları içerisinde, plan bütününde mahremiyet gözetilerek önerilen dönüş kurpları yer almaktadır. Ayrıca 12.12.2019 tarihli ve 30976 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Bisiklet Yolları Yönetmeliği kapsamında planlama alanında 5 m genişliğinde bisiklet yolu ve bisiklet parkları tanımlanmıştır. Yaya yolu niteliğindeki yollar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7 m olarak tanımlanmıştır. Karayoluna bağlantı sağlayan kavşak noktalarında ise ilgili İdaresince hazırlanacak olan projeye göre uygulama gerçekleştirilecektir.

7. FONKSİYON DAĞILIMLARI ve ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ

Planlama alanı çevresi incelendiğinde; güneyinde Expo 2023 alanı, Expo Gelişim alanı, Osb Alanı ve Sağlık Koruma Bandı, doğusunda Sır Barajı, kuzeyinde ise Orman Sınırının yer aldığı tespit edilmiş olup, batı sınırı ise plan dışıdır.

Planlama alanının güneydoğu kısmında Yerleşik Konut Alanı bulunmakta olup, diğer kısımlarda Gelişme Konut Alanları önerilmiştir. Kahramanmaraş-Göksun devlet yolu üzerinde genel olarak 2 adet Akaryakıt İstasyonu, Ticaret Alanları, Ticaret-Turizm Alanları (Tict) ile Park Alanları



tanımlanmıştır. Planlama alanında bir adet 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Ayrıca kuzey kısımda Afad görüşü ile iletilen ancak plan onama sınırı dışında kalan Yapı Yasaklı Alan gösterilmiştir. Alanın güneyinde 1 adet mevcut Mezarlık Alanı ve Ticaret+Turizm (Tict) Alanları tanımlanmıştır. Sosyal donatı alanları alan bütününde dengeli bir dağılım gösterecek şekilde önerilmiştir. Ayrıca kurum görüşleri doğrultusunda Kaski isale hatları, enerji nakil hatları ve dereler imar planı çalışmasında gösterilmiştir. Sır Barajı Kıyı Kenar Çizgisi de imar planı çalışmasına güneydoğu kısımda denk gelmekte olup, planlama çalışmaları bu doğrultuda yapılmıştır. Ticaret alanlarının da büyük kısmı Gökçemağara Deresi çevresinde tanımlanan yeşil alan içerisinde yer almaktadır. Alansal büyüklüklere dair detaylar 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı açıklama raporunda bulunmaktadır.

8. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

“1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Notları Bir Bütündür.

1.2. Yapılaşmadan Evvel Zemin Yapısının Etüd Edilmesi, “Yapılaşmaya Esas Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etütlerin” Yaptırılması, Etüt Sonuçlarının Tüm Mühendislik Projelerinde Dikkate Alınması Şarttır.

1.3. 2021 Yılında Efe Geoteknik Zemin İyileştirme Firması Tarafından Hazırlanmış Ve 09.08.2021 Tarihinde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Onaylanmış “Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi, Hasancıklı Mahallesi 511,91 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” Bulguları Ve Önerileri Uygulamada Dikkate Alınacaktır.

1.4. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş)'A Ait Enerji İletim Tesisleri Yakınında Ve Çevresinde Yapılacak Her Türlü Proje, Uygulama Ve İnşaat Öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Görüşü Alınacaktır.

1.5. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (Ekat) Yönetmeliği Hükümlerine Uyulması Şarttır.

1.6. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine Uyulması Şarttır.

1.7. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Şarttır.

1.8. Kahramanmaraş-Göksun Yolu'ndan, Meskun Konut Alanları, Mevcut Akaryakıt-Lpg İstasyonları İle Bu Yoldan 25 Metre Yapı Yaklaşma Sınırı Tanımlanan Ticaret-Turizm Karma Kullanım Alanı Dışında Hiç Bir Kullanım Cephe Alamayacaktır. Söz Konusu Tesisler Dışında Geçiş Yolu İzni Verilmeyecektir.

1.9. Gökçemağara Deresi Haricinde, Diğer Kanal, Dere Vb. Su Yüzeyi Olarak Belirtilen Güzergâhlarda, İslah Projesi Yapılmadan, Dsi Tarafından Belirlenmiş Taşkın Koruma Alanları Oluşturulmadan Ve Dsi'nin Uygun Görüşü Alınmadan Hiçbir Yapılaşmaya İzin Verilmeyecektir.

1.10. Kahramanmaraş-Göksun Devlet Yolu Bağlantılarında, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Uygun Görüşü Alınarak, İlgili İdaresince Hazırlanacak Projeye Uygun Olarak Uygulama Gerçekleştirilecektir.

(Handwritten signatures)



1.11. Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Yürürlükteki Diğer Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.

1.12. İmar Planları Hazırlık Sürecinde Alınan Tüm Kamu, Kurum Ve Kuruluş Görüşlerine Uyulacaktır.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. Çekme Kat, Çatı Katı Ve Çatı Arası Piyes Yapılamaz. Beşik Çatı Ve Kısmi Teras Çatı Yapılamaz. Kıрма Çatıda Çatı Eğimi Saçak Ucundan Başlatılacak Olup Parapet Yapılmayacaktır.

2.2. Binalar, Bina Köşe Kotları Ortalamasına Göre Kot Verilecektir. Yapı Adalarında Birden Fazla Bodrum Kat Yapılmayacaktır. Oluşacak İstinat Duvarlarının Yüksekliğinin 5,00 Metreyi Geçmesi Halinde Kademelendirilecektir.

3.1. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Konut Alanları

3.1.1.Konut Alanlarında Binalar, Parselin Çekme Mesafesine Uygun Olarak Yapılmak Zorundadır. Parsel İçerisinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Belirtilen Doğrudan Işık Ve Hava Alma Şartını Sağlamak Kaydıyla Birbirine Kenar Kısmından Bitişik Konut Binaları Yapılabilecektir. Bitişik Konut Binalarında Toplam Cephe Uzunluğu 40 Metreyi Geçmeyecektir.

3.1.2.Binalar, Yerleşik Alanlarda $E=0.90$, Gelişme Konut Alanlarında $E=0.50$ Değerini Aşmadan Yapılabilecektir. Taks 0,40 Değerini Aşmayacaktır

3.1.3.Gelişme Konut Alanlarında Minimum Parsel Büyüklüğü 1000 M²'Dir. 3.1.4.Gelişme Konut Alanlarında $E=0.50$ Ve Yençok=7.50 Metre Olarak Yapılaşma Koşulları Belirlenmiştir. Konut Adalarının Her Cephesinden 5'er Metre Yapı Yaklaşma Mesafeleri Bırakılacaktır.

3.1.5.Günübirlik İhtiyaçların Karşılabilmesi İçin 5000 M² Ve Üzeri Konut Alanı Tanımlı İmar Parsellerinde Toplam Emsal Alanının %5'i Kadar Bağımsız Kütle Olacak Şekilde Ticaret Yapısı Yapılabilecektir. Ancak Gazino Ve Düğün Salonu Yapılmayacaktır.

3.1.6.Dikey Kat Mülkiyeti Tesis Edilemeyecektir.

3.2. Ticaret Alanları

3.2.1. Ticaret Alanlarında Binalar $E=0.80$ Yençok=8.50 Metre Değerlerini Aşmadan Yapılabilecektir. Asma Kat Yapılmayacaktır.

3.2.2. Gazino Ve Düğün Salonu Yapılmayacaktır.

3.2.3. Bu Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 1000 M²'Dir.

3.3. Ticaret-Turizm (Tict) Alanları

3.3.1. Ticaret-Turizm Alanlarında (Tict) Binalar $E=1.00$ Yençok=16,50 Metre Değerlerini Aşmadan Yapılabilecektir. Asma Kat Yapılmayacaktır.

3.3.2. Bu Alanlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 1000 M²'Dir.

İlgili 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Başkanlığımızca incelendiğinde plan revizyonu gerektiren hususlar 4 konu başlığı altında değerlendirilmiştir;



- I. Sehven yapılan hatalar
- II. Yenilenen Kurum Görüşleri ve Talepleri
- III. Uygulanabilirliğin sağlanması ve Dop oranı dengesinin kurulması
- IV. Meri imar planları ile bütünlük sağlanması ve kenarlaştırma

ÖNERİLER ve SONUÇ

Onikişubat İlçesi Hasancıklı Mahallesi İlave İmar Planı İçin toplam 36,4289 hektarlık alana dair Kamu Yararı Kararına ilişkin 14.01.2019 tarihli ve 2019/59 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı alınmıştır. Sonrasında gerekli tüm süreçler tamamlanmış olup, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün olumlu görüşü dosyasına eklenmiştir. Yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 Ölçekli revizyon uygulama imar planı, meri imar planları, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Sonuç olarak; planlama alanında Güney Çevre Yolu, Kahramanmaraş-Göksun Devlet Yolu ve güneydeki Expo Alanı ile bir bütün olarak düşünülerek ulaşım bağlantıları oluşturulmuştur. Topografyanın elverişli olmadığı alanlar, dere çevreleri, enerji nakil hatları ve zemin etütünde elverişli olmayan alanlar imar planı çalışmasında özellikle park alanı olarak değerlendirilmiştir. Kahramanmaraş-Göksun Devlet Yolu güneyinde, Osb yolu üzerinde Ticaret+Turizm (Tict) alanları tanımlanmıştır. Planlama alanı kuzeyinde, güney çevre yolu ile karayolunun kavşak noktasında, akaryakıt istasyonunun üst kısmında tanımlanan Sosyal Tesis Alanı, İlimiz için simgesel bir Edebiyat Noktası olarak öngörülerek şehirlerarası hizmete hitap etmesi düşünülmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 16.11.2023 tarihli ve 2023-10/9-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 01.12.2023-02.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plana herhangi bir itiraz gelmemiş olup, revizyon nazım imar planı kesinleşmiştir.

Nazım imar planı doğrultusunda; Onikişubat Belediyesi' nin 09.01.2024 tarih ve 2024/13 sayılı İlçe Meclis Kararı alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı tarafımıza gönderilmiş ve Başkanlığımızca incelenmiştir. Bahsi geçen revizyon gerekçeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının hazırlandığı ve öneri nüfusa yetecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının da tanımlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği madde 4(k)' da "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"

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

Rapor No:2024/ 28

Tarihi: 17.01.2024

Madde 24(3)' te "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 25(1)' de "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." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki, Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, yazımız ekinde sunulmuş olup; İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) ve 14' üncü maddelerine ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Hasancıklı ve Kürtül Mahalleleri yaklaşık 430 hektar alana ilişkin 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanif TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 Ada 1 Parsel, 125 Ada 1 Parsel, 213 Ada 1 Parsel, 214 Ada 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 ve 102 Nolu Parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2024 tarihli ve 171886 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 26.12.2023 tarihli ve 74297 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Kumarlı Mah. 214 ada, 1 parsel MSZ Tar. Hay. Gıd. Tur. Ene. Taş. İnş. Pet. Su Ür. San. ve Tic. LTD. ŞTİ. adına, 214 ada, 8, 10, 11,12, 15, 100 ve 102 parseller şahıs mülkiyeti olduğu, 213 ada 1 parsel, 123 ada 1 parsel ve 125 ada 1 parsel Maliye Hazinesine ait olduğu görülmekte olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır. 188 ada 1 parsel de Orman kadastro niteliğindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellerin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında ise Orman Alanı tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellerin Enerji Üretim Alanı tanımlanması için;

- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 06.10.2023 tarih 2789836 sayılı yazısı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 23.01.2023 tarih 21340 sayılı yazısı, Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 15.06.2022 tarih 851222 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 2695393 sayılı yazısı,
- TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 1043960 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş DSİ. 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 2394566 sayılı yazısı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/29

Tarihi: 17.01.2024

- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü İzin ve İrtifak Şube Müd.'nün 12.04.2023 tarih 7842103 sayılı yazısı,
- T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun 04.08.2022 tarih ÖN/11096-11/05193 sayılı ön lisansı,
- Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 13.07.2023 tarih 7177 sayılı ÇED Olumlu Belgesi,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 593899 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.06.2022 tarih 330437 sayılı yazısı,
- Orman Genel Müdürlüğü Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğü'nün 4973865 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 10.10.2023 tarih 22662226 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarih 51566417 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 6397595 sayılı yazısı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2022 tarih 6356098 sayılı yazısı ve eki 21.07.2022 tarih 6291775 sayılı Bakanlık Olur'u,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2818351 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 202202 sayılı yazısı ile,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 220647 sayılı yazısı,
- KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 05.08.2022 tarih 43610 sayılı yazısı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 10.10.2023 tarih 52962 sayılı yazısı ile imar planına esas kurum görüşleri alınmış olup, söz konusu görüşler dosyasındadır.
- Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüd 10.01.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklif dosyası ve eki plan paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 213 ada 1 parsel ve 214 ada 1 parselin bir kısmına yaklaşık 3.155 m2 Regülatör Alanı tanımlandığı, 214 ada 100 ve 102 parsellerin bir kısmına da yaklaşık 2.173 m2 Enerji Üretim Alanı tanımlandığı, regülatör alanı ile enerji üretim alanı bağlantısını sağlayacak şekilde aralarında 10 m. genişliğinde imar yolu tanımlandığı görülmektedir.

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

Rapor No:2024/ 29

Tarihi: 17.01.2024

01.11.2023 tarih 7752 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararında Onikişubat İlçesi Kumarlı Mah. 214 ada 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 parsellerde Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından acele kamulaştırılması kararı bulunmaktadır. Ancak planlama alanı söz konusu parseller dışında 213 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 123 ada 1 parsel, 214 ada 102 parsel ve 188 ada 1 parseli kapsamaktadır. Kamulaştırma kararı dışında ki taşınmazlarda da planlama yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

213 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 123 ada 1 parseller Maliye Hazinesine ait olup, imar planı yapılmasına ilişkin herhangi bir kurum görüşü, muvafakat vb. belge dosyasında bulunmamaktadır. Dosyasında bulunan EPDK'nın 30.03.2023 tarihli 11774-1 sayılı kararında yalnızca 123 ada 1 parsel ve 125 ada 1 parselde irtifak hakkı tesis edilmesi uygun görüldüğü belirtilmektedir. 213 ada 1 parsel ile ilgili herhangi bir bilgi, belge, veri vb. dosyasında bulunmamaktadır.

214 ada 102 parsel ile ilgili olarak ise taşınmazın kamulaştırılmak üzere ifrazı sonucu oluşacak ve kamulaştırma sahasında kalacak kısmına ilişkin satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. İmar planı yapılmasına ilişkin bir muvafakat vb. belge bulunmamaktadır.

Planlama sahası içerisinde orman parselleri bulunmakta olup, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü İzin ve İrtifak Şube Müd.'nün 12.04.2023 tarih 7842103 sayılı ile plana konu alana ön izin verildiği görülmekte olup, ilgili yazı dosyasındadır.

Kahramanmaraş DSİ. 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü 2394566 sayılı yazısında; "Yükleme havuzu ve cebra borunun dere yatakları ile kesiştiği kısımlarda dere yataklarının doğal akışının engellenmemesi, inşaat esnasında oluşacak hafriyatın yağışlarda dere yataklarına sürüklenmeyecek şekilde depolanması, cebra borunun dere yatakları ile kesiştiği kısımlarda derelerin talveg kotunun en az 1 m. altından geçirilmesi, HES inşaatı sırasında yapılacak geçiş yapılarının dere yataklarının taşkınlarını karşılayacak ebatlarda yapılması şartıyla...sakinca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

İlgi yazıda Kumarlı Mah. 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 parseller ifade edilmiştir. Ancak söz konusu taşınmazlar dışında 123 ada 1 parsel, 188 ada 1 parsel de planlama sahasına girmektedir. Üst yazı ile eki plan teklifi birbiri ile örtüşmemektedir.

Teklif nazım imar planı açıklama raporunda;

“3.2. Jeolojik Yapı

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

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

Planlama alanı 0-40° arası eğime sahiptir.



Planlama alanında yükleme havuzu bölgesinde yüzlek veren alüvon biriminin kiltası seviyelerinde yapılan kesme kutusu deney sonucuna göre terzaghi formülü kullanılarak hesap edilen taşıma gücü değeri $q_a:25.33-28.66\text{kg/cm}^2$ arasında olduğu belirlenmiştir.

Planlama alanının Jeolojisini Menzelet formasyonu kiltası-kumtaşı birimi ve alüvyon biriminin kil seviyeleri ile yamaç molozunun bloklu iri taneli killi çakıl seviyeleri oluşturmaktadır.

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kumarlı mahallesi, 123 ada, 1 no'lu, 125 ada, 1 no'lu, 213 ada, 1 no'lu, 214 ada, 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 ve 102 no'lu parselleri ve 188 ada, 1 no'lu orman parseli içerisinde; Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle söz konusu planlama alanı içerisinde 2,451 MWm / 2,378 MWe kurulu güce sahip Kumarlı HES projesinin yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kumarlı mahallesi, 123 ada, 1 no'lu, 125 ada, 1 no'lu, 213 ada, 1 no'lu, 214 ada, 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 ve 102 no'lu parselleri ve 188 ada, 1 no'lu orman parseli içerisinde; 2,451 MWm / 2,378 MWe kurulu güce sahip Kumarlı HES projesinin yapılabilmesi amacıyla Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından 04/08/2022 tarih ve 11096-11 sayılı karar ile verilen Ön lisansa (Ek4), 25/07/2023 tarihinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile ONBEL Temizlik İnşaat Gıda Sosyal Hizmetler Taşımacılık Turizm Madencilik Medya Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan Su Kullanım Hakkı Anlaşmasına (Ek5) ve 13/07/2023 tarih 7177 sayılı karar ile Çevresel Etki Değerlendirme Belgesine (Ek6) istinaden hazırlanan imar planında söz konusu alan içerisinde yaklaşık 2.173,79 m² 'lik Enerji Üretim Alanı, yaklaşık 3.155,32 m² 'lik Regülatör Alanı ve İletim Tüneli oluşturulmuştur.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kumarlı mahallesi, M37-a-11-c ve M37-a-16-b paftaları içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4190500-4191500, Y:546000-547000 koordinatları arasında bulunan 123 ada, 1, 125 ada, 1, 213 ada, 1, 214 ada, 1, 8, 10, 11, 12, 15, 102 ve 100 no'lu parseller ve 188 ada, 1 no'lu orman parseli içerisinde Hidroelektrik Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan; Planlama alanı sınırlarını oluşturan; 123 ada, 1 parsel, 125 ada, 1 parsel, 213 ada, 1 parsel maliye hazinesi, 214 ada, 1 parsel MSZ Tar. Hay. Gıd. Tur. Ene. Taş. İnş. Pet. Su Ür. San. ve Tic. LTD. ŞTİ., 214 ada, 8 ve 10 parseller Hüseyin Yozcu ve müşterekleri adına, 214 ada, 11 no'lu parsel İbrahim Köse ve müşterekleri adına, 214 ada, 12 parsel Faris Yozcu ve müşterekleri adına, 214 ada, 15 parsel Dudu Kaya adına, 214 ada, 100 parsel Durdu Taşçı ve müşterekleri adına, 214 ada, 102 parsel Gazi Çetin ve müşterekleri adına tapuda tescillidir. 188 ada 1 no'lu orman parsel ile ilgili olarak Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü 12/04/2023 tarih ve



7842103 sayılı yazı ile ONBEL Temizlik İnş. Gıda Sos. Hiz. Taş. Tur. Mad. Medya Enerji San. Ve Tic. A.Ş.' Orman Ön izin Belgesi vermiştir.

Planlama alanı içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Kumarlı mahallesi, 123 ada, 1 no'lu, 125 ada, 1 no'lu, 213 ada, 1 no'lu, 214 ada, 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 ve 102 no'lu parselleri ve 188 ada, 1 no'lu orman parseli içerisinde; 2,451 MWm / 2,378 MWe kurulu güce sahip Kumarlı HES projesinin yapılabilmesi amacıyla Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından 04/08/2022 tarih ve 11096-11 sayılı karar ile verilen Önlisansına (Ek4), 25/07/2023 tarihinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile ONBEL Temizlik İnşaat Gıda Sosyal Hizmetler Taşımacılık Turizm Madencilik Medya Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan Su Kullanım Hakkı Anlaşmasına (Ek5) ve 13/07/2023 tarih 7177 sayılı karar ile Çevresel Etki Değerlendirme Belgesine (Ek6) istinaden hazırlanan imar planında söz konusu alan içerisinde yaklaşık 2.173,79 m² 'lik Enerji Üretim Alanı, yaklaşık 3.155,32 m² 'lik Regülatör Alanı ve İletim Tüneli oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Kumarlı mahallesi, 123 ada, 1 no'lu parsel, 125 ada, 1 no'lu parsel, 213 ada, 1 no'lu parsel, 214 ada, 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100, 102 no'lu parselleri ve 188 ada, 1 no'lu orman parselini kapsar.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.

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

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **29**

Tarihi: 17.01.2024

İlgi yazı eki ve Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Kumarlı Mahallesi 124 Ada 1 Parsel, 125 Ada 1 Parsel, 213 Ada 1 Parsel, 214 Ada 1, 8, 10, 11, 12, 15, 100 ve 102 Nolu Parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye



KONU: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 5376 ada 1 parsel, 5377 ada 1 parsel, 5378 ada 1 parsel, 5379 ada 1 parsel, 5380 ada 1 parsel, 5381 ada 1 parsel, parsel ve 8862 ada 3 parsel güneyinde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2023 tarihli ve 166347 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi:

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 5376 ada 1 parsel, 5377 ada 1 parsel, 5378 ada 1 parsel, 5379 ada 1 parsel, 5380 ada 1 parsel, 5381 ada 1 parsel, parsel ve 8862 ada 3 parsel güneyine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu taşınmazlara ait güncel tapu kayıt örnekleri dosyasında bulunmamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 5376 ada 1 parsel, 5377 ada 1 parsel, 5378 ada 1 parsel, 5379 ada 1 parsel, 5380 ada 1 parsel, 5381 ada 1 parsel, parseller 1/5.000 ölçekli mer'İ nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı, 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise yine Konut dışı kentsel çalışma alanı- Galericiiler Sİtesi Hmax:6,50 tanımlıdır.

8862 ada 3 parsel güneyi ise mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/000 ölçekli uygulama imar planında park alanı tanımlı olup, aynı zamanda taşkın alan sınırı içinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası ve plan paftası incelenmiş olup;

* Nazım imar planı değişikliği ile mer'i nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlı olan 448 ada ile 4483 ada arasında kalan alanda kadastro sınırlarına uygun olarak yeni KDKÇA imar adaları, yaya yolları , park alanı ve otopark oluşturulduğu,

* 8862 ada 3 parsel güneyinde bulunan park alanında ise yaklaşık olarak 2.185 m2 büyüklüğünde Ticaret Alanı tanımladığı görülmektedir. Tanımlanan ticaret alanının doğusunda taşkın sahası taraması bulunmakta olup, plan değişikliğine esas olmak üzere DSİ kurum görüşü alınmadığı anlaşılmıştır.

Planlama alanına ilişkin mekânsal kullanım büyüklükleri ise aşağıdaki gibidir,

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	24.468	10.320	-14.128
Ticaret Alanı	0	2.185	+2.185
Park ve Yeşil Alan	8.969	7.714	- 1.253
Genel Otopark Alanı	0	3.600	+3.600



Plan değişikliği ile park alanında 1.253 m2 azalma gerçekleşmekte olup, azalan park alanına eşdeğer alan gösterilmemiştir ve plan değişikliğine esas olmak üzere Park ve Bahçeler Müd. Kurum görüşü alınmadığı tespit edilmiştir.

Bunun yanı sıra önerilen imar adaları ile mevcut zemindeki yapılaşma ve kullanımlar örtüşmemektedir.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu ve 5382 ada, 1 no'lu parsellerde Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alanda Genel Otopark Alanı ve Park Alanı ihtiyacını karşılamak ayrıca planlama alanında Ticaret Alanı fonksiyonu eksikliğini giderebilmek amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu ve 5382 ada, 1 no'lu parsellerde Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alanda 3600,36 m²'lik Genel Otopark Alanı ve 2442,06 m²'lik Park Alanı önerilmiştir. Ayrıca 8862 ada, no'lu parsel güneyine 2185,48 m²'lik Ticaret Alanı önerilmiştir.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	FARK (m ²)
Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	83.468,16	69.333,16	-14.153,00
Ticaret Alanı	0	2185,48	+2185,48
Park ve Yeşil Alan	8969,56	8976,79	+7,23
Genel Otopark Alanı	0	3600,36	+3600,36

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, M37-c-18-c paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4158500-4160000, Y:578500-579000 koordinatları arasında bulunan 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu, 5382 ada, 1 no'lu Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alanda Genel Otopark Alanı ve Park Alanı ihtiyacını karşılamak ayrıca planlama alanında Ticaret Alanı fonksiyonu eksikliğini giderebilmek amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu ve 5382 ada, 1 no'lu parseller Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ve 8862 ada, 3 no'lu parsel güneyi Park Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Hayrullah mahallesi, 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu ve 5382 ada, 1 no'lu parseller Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Galericiler Sitesi) olarak



ve 8862 ada, 3 no'lu parsel güneyi Park Alanı olarak tanımlıdır. Ayrıca söz konusu parselde Galerici Sitesi Hmax= 6.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; 5376 ada, 1 no'lu, 5377 ada, 1 no'lu, 5378 ada, 1 no'lu, 5379 ada, 1 no'lu, 5380 ada, 1 no'lu, 5381 ada, 1 no'lu ve 5382 ada, 1 no'lu parsellerde Komut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlı alanda 3600,36 m²'lik Genel Otopark Alanı ve 2442,06 m²'lik Park Alanı önerilmiştir. Ayrıca 8862 ada, no'lu parsel güneyine 2185,48 m²'lik Ticaret Alanı önerilmiştir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

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.

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 5376 ada 1 parsel, 5377 ada 1 parsel, 5378 ada 1 parsel, 5379 ada 1 parsel, 5380 ada 1 parsel, 5381 ada 1 parsel, parsel ve 8862 ada 3 parsel

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

Rapor No:2024/30

Tarihi: 17.01.2024

güneyine ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 5376 ada 1 parsel, 5377 ada 1 parsel, 5378 ada 1 parsel, 5379 ada 1 parsel, 5380 ada 1 parsel, 5381 ada 1 parsel, parsel ve 8862 ada 3 parsel güneyinde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; komisyonumuza sunulan yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftası dosyasına eklenmiş olup, Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2024/ 31

Tarihi: 18.01.2024

KONU: Elbistan İlçesi Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2024 tarihli ve 171885 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 13.12.2023 tarihli ve E.33261 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 09.06.2021 tarih ve E. 22093 sayılı yazında; Elbistan İlçesi İdari sınırları içerisinde, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının Elbistan Belediyesince yaptırılabilceğinin ifade edildiği, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere, Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının Belediyesince hazırlandığı ve plan tekliflerinin kurumlarınca uygun bulunduğu belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Komisyonumuza sunulan yeni teklif plan paftaları dosyasına eklenmiş olup 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye