

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:2****2025/02****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** ...02.2025
...02.2025
...02.2025

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No:1 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesinin (d) bendine ve 68'inci maddesine istinaden;

a) Belediyemizin, gerektiğinde nakit ihtiyacını karşılamak üzere kamu veya özel sermayeli bankalardan 620.000.000,00 TL (AltıyüzyirmimilyonTürkLirası) kredi kullanımı hususunda Büyükşehir Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'e yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Büyükşehir Belediyemiz bağlı kuruluşu olan Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi (KASKİ) Genel Müdürlüğünün, İller Bankası A.Ş.'den kullanacağı cari harcamaların finansmanında kullanmak üzere 300.000.000 TL (Üçyüz milyonTürkLirası) nakit krediye ilişkin düzenlenen kredi sözleşmelerinden kaynaklanan her türlü ödeme yükümlüğünü sözleşme hükümleri çerçevesinde yerine getirememesi ve/veya kredi teminatlarının yetersiz kalması halinde Büyükşehir Belediyemizin Hazine ve Maliye Bakanlığı ve/veya Banka tarafından dağıtılan yasal paylarının mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamını garanti olarak gösterilmesine ve konuya ilişkin her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi için Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'e yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:-2: Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2022 tarih ve 2022/01-2 c) sayılı Meclis Kararı güncellenerek, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesinin (e) bendine istinaden; Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Programında yer alan "Kahramanmaraş Karacaoğlan İl Halk Kütüphanesi" yapımı proje çalışmalarının başlatılabilmesi için mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 3339 ada 1 parselde kayıtlı, 19.045,88 m² yüzölçümlü taşınmaz ile 4150 ada 2 parselde kayıtlı 812,99 m² yüzölçümlü taşınmazın, "Kütüphane Binası" yapılmak üzere, Kültür ve Turizm Bakanlığı adına yeniden tahsisine ve protokol imzalamak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:-3: 5393 sayılı Belediye Kanunun 26'ncı maddesine istinaden, Mülkiyeti Belediyemize ait Ankara İli, Altındağ İlçesi, İnönü Mahallesi 388 ada 25 parsel numaralı 2 katlı karma A ve B blok ofis, işyeri arsası vasıflı taşınmazdaki; A blok zemin kat 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı taşınmaz, A Blok zemin+1. kat 2 bağımsız bölüm numaralı dükkan vasıflı taşınmaz ile B blok Zemin+1. kat 1 bağımsız bölüm numaralı sosyal tesis vasıflı taşınmazların işletmesinin Akbel A.Ş.'ye 5 yıllığına %1+ KDV oranında devri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:4 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin (e) bendine istinaden; Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait şehrimizin muhtelif yerlerinde bulunan ve ekli listede belirtilen 12 adet taşınmazın satışı komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-1)

Rapor No:5 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin (g) bendine istinaden;

a) Çevre kirliliğinin giderilmesi, çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve temizlenmesinde kullanılmak üzere acilen "Enkaz Geri Kazanım Ekipmanı"na ihtiyaç duyulmaktadır. Mali imkanlarımızın yetersizliği sebebiyle temin edilemeyen Enkaz Geri Kazanım Ekipmanının satın alınabilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan, Bakanlığın uygun gördüğü miktarda yardım talebinde bulunulmasına, Belediyemiz adına yardımla ilgili konularda Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'e yetki verilmesine, yardımın tarafımıza tahsisi yapıldığı takdirde, Belediye Başkanı veya görevlendireceği bir yetkili tarafından teslim alınmasına, alınan yardımın maksadı doğrultusunda kullanılmasına, yardımla ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na verilen taahhütname hükümlerinin yerine getirilmesine ve Bakanlıkça istenen bütün bilgi ve belgelerin gönderilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**2025/02****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** 02.02.2025
02.02.2025
11.02.2025

b) Çevre kirliliğinin giderilmesi, çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve temizlenmesinde kullanılmak üzere acilen "Çöp Konteyneri"ne ihtiyaç duyulmaktadır. Mali imkânlarımızın yetersizliği sebebiyle temin edilemeyen "Çöp Konteyneri" satın alınabilmesi için Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan, Bakanlığın uygun gördüğü miktarda yardım talibinde bulunulmasına Belediyemiz adına yardımla ilgili konularda Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'e yetki verilmesine, yardımın tarafımıza tahsisi yapıldığı takdirde, Belediye Başkanı veya görevlendireceği bir yetkili tarafından teslim alınmasına, alınan yardımın maksadı doğrultusunda kullanılmasına, yardımla ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilen taahhütname hükümlerinin yerine getirilmesine ve Bakanlıkça istenen bütün bilgi ve belgelerin gönderilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

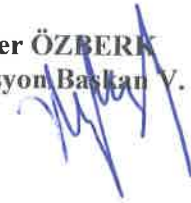
c) Hava kirliliğinin giderilmesi, hava kalitesinin korunması ve iyileştirilmesine kullanılmak üzere hava kalitesinin iyileştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Mali imkanlarımızın yetersizliği sebebiyle Hava Kalitesinin İyileştirilebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan, Bakanlığın uygun gördüğü miktarda yardım talebinde bulunulmasına, Belediyemiz adına yardımla ilgili konularda Belediye Başkanı Fırat GÖRGEL'e yetki verilmesine, yardımın tarafımıza tahsisi yapıldığı takdirde, Belediye Başkanı veya görevlendireceği bir yetkili tarafından teslim alınmasına, alınan yardımın maksadı doğrultusunda kullanılmasına, yardımla ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilen taahhütname hükümlerinin yerine getirilmesine ve Bakanlıkça istenen bütün bilgi ve belgelerin gönderilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No:6 237 Sayılı Taşıt Kanununun 10'uncu maddesine istinaden, Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak ve mini iş makinesi havuzunu güçlendirmek adına; 1 Adet 3 Tonluk Mini Ekskavatör (Lastik Paletli), 1 Adet 4 Tonluk Mini Ekskavatör (Lastik Paletli), 1 Adet Mini Yükleyici ve 1 Adet en az 30 Tonluk Çift Kırmalı Vinç alınması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

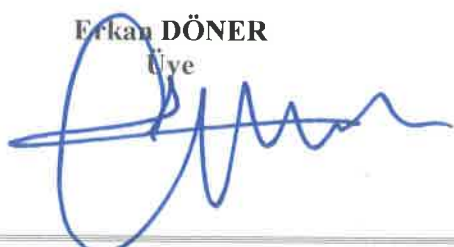
Rapor No:7: 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 25'inci maddesine istinaden; Belediyemiz 2025 Yılı Gelir Tarifesinin Yol, Yapım, Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Aykome Şube Müdürlüğü başlığı altında yer alan açıklamalar kısmına "Üstyapı tamiratlarının kendileri tarafından yapılması kaydıyla, deprem kaynaklı olarak kamu tarafından yapılan/yapılacak olan toplu konut ve işyerlerine ait altyapı çalışmalarında Kahramanmaraş Türk Telekom A.Ş.'nin, Belediyemizce alınan kazı ruhsat bedellerinden muaf tutulması(kanunen alınması zorunlu olan harçlar hariç)" şeklinde ilave madde eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

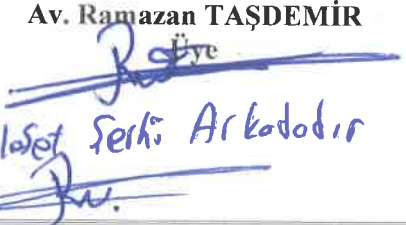
Rapor No:8: 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18'inci maddesinin (m) bendine istinaden, KASKİ Tarifeler Yönetmeliğinde, ekte yer alan güncellemelerin yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-2)


Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

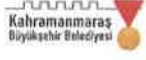

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkanı V.


Yasar YILDIZ
Üye


Erkan DÖNER
Üye


Av. Ramazan TAŞDEMİR
Muhasef Serhi Arkadodir

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 2025/02/04 sayılı meclis karar ekidir



SATIŞI YAPILACAK MÜSTAKİL PARSELLER LİSTESİ

SIRA NO	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK
1	Onikişubat	Hayrullah	4491	18	2699,38	Arsa
2	Onikişubat	Önsen	433	9	1622,74	Arsa
3	Onikişubat	Önsen	448	9	1306,61	Arsa
4	Onikişubat	Önsen	462	4	1939,28	Arsa
5	Onikişubat	Önsen	465	6	1531,4	Arsa
6	Onikişubat	Önsen	480	1	1329,52	Arsa
7	Onikişubat	Önsen	483	3	1628,3	Arsa
8	Onikişubat	Önsen	487	1	1216,61	Arsa
9	Onikişubat	Önsen	487	2	1334,38	Arsa
10	Onikişubat	Önsen	487	4	1521,31	Arsa
11	Dulkadiroğlu	Ferhuş	1303	1	2750,3	Arsa
12	Dulkadiroğlu	Yenişehir	8942	1	5660,58	Arsa

Y R S M C

C



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TARİFELER YÖNETMELİĞİ

MADDE 7-

MEVCUT HALİ

f) İşyeri tarifi uygulanan aboneler:

Her çeşit meslek sanat faaliyeti ve zanaatın icra edildiği yerlerle, bürolar, ticarethaneler, fırınlar, kahvehaneler, lokantalar, gazinolar, oteller, moteller, hamamlar, özel (sağlık kurumları, aile sağlığı merkezleri, eğitim kurumları, yurt, pansiyon, kreş ve benzeri kuruluşlar) ve diğer mal ve hizmet üreten işyerlerine ve Tüm kitler (EÜAŞ, BOTAŞ vs. özelleştirilenler kuruluşlar dâhil) bulunduğu yerleşim yerine uygulanan, İşyeri su tarifi uygulanır. (21/05/2018 tarih ve 2018/15 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

f) İşyeri tarifi uygulanan aboneler:

Sunulan mal veya hizmet karşılığı bir bedel alınarak gelir sağlamak gayesi ile sürekli veya geçici olarak her çeşit meslek sanat faaliyeti ve zanaatın icra edildiği yerler ile diğer ticari hizmet üretilen tüm yerlerde su tüketen ve/veya atıksu üreten abonelerdir. Endüstriyel atıksuyu bulunmayan diğer ticari faaliyette bulunan yerler işyeri aboneleri olarak tarifelenir. İşyeri aboneleri mesken tarifesinin 3. kademesi ile eşit olarak, KSUB %50 olarak fiyatlandırılır. 2. kademesi mesken birim fiyatının 2,50 katı olarak fiyatlandırılır.

MEVCUT HÂLİ

g) Sanayi tarifi uygulanan aboneler:

1) Hammadde üreten veya şekil, nitelik, nicelik değiştirerek seri olarak mamul veya yarı mamul madde üreten ve işyeri ile konut tarifi dışında kalan yerler.

2) Endüstriyel nitelikte kullanılmış suyu bulunan yerlere sanayi tarifi uygulanır. İşyerinde ön arıtma tesisi yapan ve doğru işletenlerin "İşyeri aboneleri" tarifi ile aynı tarifieden ücretlendirilecektir ve işyeri aboneleri olarak değerlendirilecektir. İş yerinde ön arıtma yapmayan abonelerin iş yeri abone tarifesinin 2 katı ile ücretlendirilerek "Sanayi aboneleri" olarak adlandırılıp ilgili ücret tarifi değişikliği yapılacaktır.

TEKLİF EDİLEN

g) Sanayi tarifi uygulanan aboneler:

Hammadde üreten veya şekil, nitelik, nicelik değiştirerek seri olarak mamul veya yarı mamul madde haline getiren yerler ile faaliyeti gereği endüstriyel nitelikte atıksu üreten yerler sanayi aboneleri olarak tarifelenir. Sanayi aboneleri mesken tarifesinin 1. kademesinin 3,25 katı olarak, KSUB %50 olarak fiyatlandırılır. 2. kademesi 1. kademesinin 2 katı olarak fiyatlandırılır.

b) 6360 Sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilen İlçe Belediyeleri ve mahallelere (31.03.2014 tarihinden önce köy olan yerler) ait aboneler:

c y 2/12



Madde 7 (b) bendine aşağıdaki şekliyle 4. alt bendin eklenmesi:

4) Şehir merkezinde abonesi olup da, 6360 Sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilen mahallelerde (köy veya kasaba iken mahalle statüsü kazanan mahallelerde) ikinci veya daha fazla abonesi bulunan abonelerin tarifesi yerleşik alan içinde veya dışında olduğuna bakılmaksızın bağlı olduğu ilçe merkezine uygulanan tarifenin üçüncü kademesine geçirilir. Söz konusu yerde ikamet edildiğinin ikametgâh belgesi ibraz edilmesi ve şehir merkezindeki abonesinin başka birisi tarafından kullanıldığının ispatı (kira sözleşmesi vs.) durumunda bulunduğu yerin tarifesi uygulanmaya devam edilir ve şehir merkezindeki abonelik gerçek kullanıcının adına tesis edilir. (Bu yönetmeliğin 9. maddesinin h bendi gereği Su kullanılan yerde suyu kullanan özel veya tüzel kişiler KASKİ ile Abone Sözleşmesi yapmak zorundadır.)

MADDE 13-

MEVCUT HÂLİ

m) “KASKİ, sayaçları satın alıp, abonelere satacağı gibi, aboneler de standartlara uygun olmak koşuluyla KASKİ’nin belirleyeceği tipte sayacı satın almakta serbesttirler.” (26.05.2021) tarih ve 2021/01 sayılı Genel Kurul Kararı ile kaldırılmıştır.)

TEKLİF EDİLEN

m) Sayaçlar, KASKİ tarafından satın alınıp, abonelere sayaç bedeli ve sökme takma bedeli 4 eşit taksitte tahakkuk ettirilir. Aboneler tarafından piyasadan satın alınan sayaçlar kabul edilmeyecektir.

MEVCUT HÂLİ

r) Aboneler, su sayaçlarını KASKİ’nin belirleyeceği şekil de korumakla yükümlüdürler. İdare mali sayacı kiran, kullanılamayacak hale getirilen, dona karşı tedbir almayan, onarılamayacak şekilde bozan, sayaç mührüne müdahale edip kiran, kaybeden aboneden sayacın rayiç bedeli ile sökme takma ücreti tahsil edilir. Abone takılacak yeni su sayacını KASKİ standartlarına göre piyasadan da temin edebilir. Bu durumda abone, yeni sayacını KASKİ ‘ye kaydettirip, sökme takma ücretini ödeyerek KASKİ görevlilerine taktıracaktır. KASKİ görevlileri dışında sayaca müdahale edilmeyecektir. Abonece sayacın koruma yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, sayacın mekanik endeksinin okunmasının engellenmesi veya idarece abonenin su tüketimlerinde dengesizliklerin tespit edilmesi durumlarında KASKİ re’sen sayaç değişimi yapabilir. (26.05:2021 tarih ve 2021/01 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

r) Aboneler, su sayaçlarını KASKİ’nin belirleyeceği şekilde korumakla yükümlüdürler. İdare mali sayacı kiran, kullanılamayacak hale getirilen, dona karşı tedbir almayan, onarılamayacak şekilde bozan, sayaç mührüne müdahale edip kiran, kaybeden aboneden sayacın rayiç bedeli ile sökme takma ücreti tahsil edilir. Abone, takılacak yeni su sayacını KASKİ’den temin edecektir. Abone, yeni sayacının sökme takma ücretini ödeyerek KASKİ görevlilerine taktıracaktır. KASKİ görevlileri dışında sayaca müdahale edilmeyecektir. Abonece sayacın koruma yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, sayacın mekanik endeksinin okunmasının engellenmesi veya idarece abonenin su tüketimlerinde dengesizliklerin tespit edilmesi durumlarında KASKİ re’sen sayacın ücreti karşılığında değişimini yapabilir.

4



MADDE 13-

MEVCUT HÂLİ

t) Aboneler, su sayaçlarını Kaskının belirleyeceği şekilde korumakla yükümlüdürler. İdare mali sayacı kiran, kullanılamayacak hale getirilen, dona karşı tedbir almayan, onarılamayacak şekilde bozan, sayaç mührüne müdahale edip kiran, kaybeden aboneden sayacın rayiç bedeli ile sökme takma ücreti tahsil edilir. Abone takılacak yeni su sayacını KASKİ standartlarına göre piyasadan da temin edebilir. Bu durumda abone, yeni sayacını KASKİ'ye kaydettirip, sökme takma ücretini ödeyerek KASKİ görevlilerine taktıracaktır. Kaskı görevlileri dışında sayaca müdahale edilmeyecektir. Abonece sayacın koruma yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, sayacın mekanik endeksinin okunmasının engellenmesi veya idarece abonenin su tüketimlerinde dengesizliklerin tespit edilmesi durumlarında KASKİ re'sen sayaç değişimi yapabilir. (26.05:2021 tarih ve 2021/01 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

t) Aboneler, su sayaçlarını KASKİ'nin belirleyeceği şekilde korumakla yükümlüdürler. İdare mali sayacı kiran, kullanılamayacak hale getirilen, dona karşı tedbir almayan, onarılamayacak şekilde bozan, sayaç mührüne müdahale edip kiran, kaybeden aboneden sayacın rayiç bedeli ile sökme takma ücreti tahsil edilir. Abone takılacak yeni su sayacını KASKİ'den temin edecektir. Bu durumda abone, sökme takma ücretini ödeyerek KASKİ görevlilerine taktıracaktır. KASKİ görevlileri dışında sayaca müdahale edilmeyecektir. Abonece sayacın koruma yükümlülüğünün yerine getirilmemesi, sayacın mekanik endeksinin okunmasının engellenmesi veya idarece abonenin su tüketimlerinde dengesizliklerin tespit edilmesi durumlarında KASKİ re'sen sayaç değişimi yapabilir.

MEVCUT HÂLİ

u) 31.12.2009 tarih ve 27449 sayılı resmî gazetede yayınlanan Ölçü ve Ölçü Aletleri Muayene Yönetmeliği gereği sayaçların 10 yılda bir periyodik muayenelerinin yaptırılması zorunludur.

TEKLİF EDİLEN

u) 23.11.2023 tarih ve 32378 sayılı resmî gazetede yayınlanan Ölçü ve Ölçü Aletleri Muayene Yönetmeliği gereği sayaçların 10 yılda bir periyodik muayenelerinin yaptırılması zorunludur.

MEVCUT HÂLİ

ü) 01.01.2018 tarihinden itibaren işyeri ve meskeni kiraya veren kişilerin KASKİ'ye müracaat ederek gayrimenkulünde bulunan su abonesine ön ödemeli kartlı sayaç taktırması gerekmektedir.

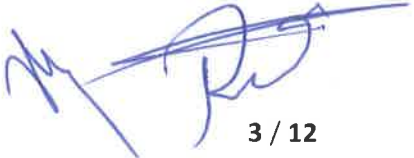
Daha önce kiracı adına isim değişikliği yapılmış tarife yönetmeliğinde öngörülen (3) dönem ve 100TL üzeri borcu olan abonelere kartlı sayaç takılması.

İnşaat abonelerine de talep edilmesi halinde güvence bedeli ödmeden ön ödemeli kartlı sayaç verilebilir. (20/11/2017 tarih ve 2017/26 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

ü) 01.01.2018 tarihinden itibaren işyeri ve meskeni kiraya veren kişilerin KASKİ'ye müracaat ederek gayrimenkulünde bulunan su abonesi sahibinin isteği halinde ön ödemeli kartlı sayaç taktırabilir.

Kiracı adına isim değişikliği yapılmış abonelerin tarife yönetmeliğinde öngörülen (3) dönem veya depozito bedeli üzeri borcu olan abonelerin suyu kesilir.

4  c 



İnşaat abonelerine de talep edilmesi halinde güvence bedeli ödemedi ön ödemeli kartlı sayaç verilebilir. İnşaat alanı 500 m²'den büyük olan yerlere güvence bedeli alınmadan ön ödemeli kartlı sayaç verilir.

Madde 13'e aşağıdaki şekliyle (v) bendinin eklenmesi:

v) Kartlı sayaç tahakkukları: 1) Kartlı su sayacının görevi, sayacın hafızasına yüklenmiş olan kredinin bitmesi halinde otomatik olarak vanasını kapatması ve su geçişine izin vermemesidir. Bu nedenle kredisi bittiği halde, herhangi bir sebeple vana kapanmaz ve sayaç fazla tüketim göstererek borç kaydeder ise ilgili bakanlık raporuna göre abone, tüketilen bedeli ödemekle yükümlüdür.

Sayaçlar, aboneye İdare tarafından temin edilir. İdarenin stoklarında gerekli tip ve çapta sayaç olmaması halinde İdarece belirlenen tip ve çapa uygun, onay vereceği sayaç abone tarafından temin edilebilir.

MADDE 37 –

MEVCUT HÂLİ

KASKİ'nin su ve kanalizasyon hizmetlerinden yararlanan her abone tükettiği kadar suyu kirleteceğinden bunların uzaklaştırılması için atıksu bedeli ödemekle yükümlüdür. Kullanılmış suları kendilerine ait arıtmadan geçirsın veya geçirmesın her konut, işyeri, resmi abone, sanayi atıksu bedeli ödemekle yükümlüdür. Kullanılmış suların uzaklaştırılması bedeli kendi abone tipi tarifesi üzerinden alınır.

İşyeri, sanayi, şantiye grubu abonelerinin su kullanım amaçlarının ticari olduğu göz önüne alınarak bunlara uygulanan atık su satış tarifesi konutlara göre daha yüksek düzeyde tespit edilebilir.

Kullanılmış suların uzaklaştırılması bedelini belirlemeye KASKİ Genel Kurulu yetkilidir.

TEKLİF EDİLEN

a) 2560 sayılı Kanunun 17. maddesi hükmü uyarınca kullanılmış sularını kendilerine ait arıtma tesisinden geçirmiş olsalar dahi her abone, kendi abone tarifesi üzerinden atıksu bedeli ödemekle yükümlüdür.

b) **Atıksu (KSUB) abonəsi:** Şebeke suyu haricinde İdarenin sadece kanalizasyon hizmetinden yararlanan veya yararlanacak olan abonedir. Bu aboneler kanalizasyon bağlantı sistemlerinin olup olmadığına bakılmaksızın, arıtma sistemlerinden sorumlu İdarenin yapacağı her türlü yatırım, işletme, bakım, onarım, ıslah ve harcamalarının tamamına kirlilik yükü ve atıksu miktarı oranında katılmak zorunda olduklarından ve tükettikleri kadar suyu kirleteceklerinden İdare ile kullanılmış suların uzaklaştırılmasına ilişkin Atıksu Abonelik Sözleşmesi yapmak; bunların nihai bertarafı ve uzaklaştırılması için Kullanılmış Suların Uzaklaştırma Bedeli (KSUB) ödemek mecburiyetindedirler. Bu abonelere atıksu tarifesi ile hizmet, teminat ve yaptırım bedelleri uygulanır. İşyeri, sanayi, şantiye grubu abonelerinin su kullanım amaçlarının ticari olduğu göz önüne alınarak bunlara uygulanan atık su satış tarifesi konutlara göre daha yüksek düzeyde tespit edilebilir.

Kullanılmış suların uzaklaştırılması bedelini belirlemeye KASKİ Genel Kurulu yetkilidir.

c) 4562 sayılı Kanunun 21 inci maddesi ile 4691 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükmü gereği ortak atıksu arıtma tesisi kuran ve işleten Organize Sanayi Bölgeleri ile Teknoloji Geliştirme Bölgelerinden atıksu bedeli alınmaz. Ortak arıtma tesislerini kurmamış veya devreye almamış olanlardan kendi tarifesi üzerinden atıksu bedeli alınır.



d) Ortak mahal temizliği ve bahçe-çevre sulaması yapılan yerlerden, parklardan, besihane, ahır, tarım amaçlı bahçe, bostan, fidanlık ve seralardan atıksu bedeli alınmaz.

e) İnşaatlardan atıksu bedeli alınmaz. Ancak atıksularını kanalizasyon veya yağmur suyu hattına deşarj eden inşaatlara atıksu bedeli tahakkuku yapılır.

MADDE 72 –

MEVCUT HÂLİ

Kaynak ve yer altı sularını korumak, usulsüz su kullanımı önlemek ve hakkaniyeti muhafaza etmek için KASKİ sınırları içerisinde sahada gece ve gündüz 7/24 saat aralıksız Kaçak su kullanım kontrolleri yapılmaktadır.

1) Abone olmaksızın su dağıtım şebeke hattından veya şube yolundan İdareye ait kuyu veya kaynaktan delerek, boru döşeyerek, motor bağlayarak vs. surette su temin etmek veya abone olup ta sayaçsız, ters sayaç (abonece ters bağlantı yapılarak) veya sayacı işletmeyecek herhangi bir tertibatla su kullanmak, sokak çeşmelerinden, yangın hidrantlarından CAMİLERDEN, PARK VE BAHÇELERDEN vb. gibi umuma ait yerlerden tankerle veya başka bir araçla su doldurmak veya araba yıkamak, apartman temizliği yapmak işlenmesi yasak olan fiillerden olup, aynı zamanda karşılıksız yararlanma suçunu oluşturur. Kaçak su kullanma fiilini işleyenlerin İdareye başvurup gereğini yapmaları ve cezalarını ödemeleri, İdarenin yasal soruşturma yollarına başvurmasını engellemez. Hakkında tutanak düzenlenen abone sahibi veya fiili kullanıcı, kaçak su tesisatını yapan usta veya firma yetkilisi idareye başvurup, tutanakla tespit edilen fiiliyle ilgili işlemleri yapmak ve hesaplanacak cezayı ödemek zorundadır. Yapmaması halinde düzenlenen tutanak ayrıca ihtarname sayıldığından İdare borcun tahsili için yasal yollara başvurur. (15/12/2015 tarih ve 2015/27 sayılı Genel Kurul Kararı ile Değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

KASKİ ekipleri sorumluluk sahası içinde gece ve gündüz 7/24 saat Kaçak su kullanım kontrolleri yapabilir.

1) Abone olmadan su dağıtım şebeke hattından, şube yolundan, idareye ait kuyu veya kaynaktan delerek, boru döşeyerek, motor bağlayarak vs. surette su temin etmek veya abone olup da sayaçsız yada sayacı ters bağlayarak, sayacı işletmeyecek herhangi bir tertibatla su kullanmak, sokak çeşmelerinden, yangın hidrantlarından camilerden, park ve bahçelerden vb. gibi umuma ait yerlerden tankerle veya başka bir araçla su doldurmak veya araba yıkamak, apartman temizliği yapmak, yasak olan fiiller olup kaçak su kullanımı kapsamına girer. Kaçak su kullanımı fiilini işleyenlerin idareye başvurup gereğini yapmaları ve cezalarını ödemeleri, İdarenin yasal soruşturma yollarına başvurmasını engellemez. Hakkında tutanak düzenlenen abone sahibi veya fiili kullanıcı, kaçak su tesisatını yapan usta veya firma yetkilisi idareye başvurup, tutanakla tespit edilen fiiliyle ilgili işlemleri yapmak ve hesaplanacak cezayı ödemek zorundadır. Düzenlenen tutanak ayrıca ihtarname sayıldığından İdare borcun tahsili için yasal yollara başvurur.

MEVCUT HÂLİ

2) Bu fiili işleyenler hakkında ve idareden gerekli izni almadan kaçak bağlantı yapan su tesisat ustaları hakkında soruşturma yapılmakla birlikte tespit edilmiş ise o tarihten, tespit edilmemiş ise aylık sarfiyatları da göz önüne alınarak ekiplerin belirleyeceği tesisatın yenilik ve eskiliği göz önüne alınarak en az 3 ay en fazla 2 yıl üzerinden Götürü Tahakkuklar verilir hükmü uygulanır. (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

4 12 e



TEKLİF EDİLEN

2) Bu fiili işleyenler hakkında ve idareden gerekli izni almadan kaçak bağlantı yapan su tesisat ustaları hakkında soruşturma yapılmakla birlikte tespit edilmiş ise o tarihten, tespit edilmemiş ise aylık sarfiyatları da göz önüne alınarak ekiplerin belirleyeceği tesisatın yenilik ve eskiliği göz önüne alınarak en az 1 ay en fazla 2 yıl üzerinden götürü tahakkuk verilir hükmü uygulanır.

MEVCUT HÂLİ

4) KASKİ'ye ait yer altı ve yüzeysel su kaynakları ile dağıtım şebekesinden idarenin bilgisi dışında su kullanıldığı veya satıldığı saptananlardan, kullandıkları veya sattıkları su miktarının 5 katı bedeli tarifesine göre tahakkuk edilir.

TEKLİF EDİLEN

4) KASKİ'ye ait yer altı ve yüzeysel su kaynakları ile dağıtım şebekesinden idarenin bilgisi dışında su kullandığı veya sattığı saptananlardan, kullandıkları veya sattıkları su ve atıksu miktarının 3 katı bedeli tarifesine göre tahakkuk edilir.

MEVCUT HÂLİ

5) KASKİ'ye ait ana şebekeden su bağlantısı kesildiği halde, tekrar bağlantı yaparak su kullananlardan bu maddedeki esaslar dahilinde tespit edilen su miktarı kendi tarifesini üzerinden 5 katı olarak tahakkuk ve tahsil edilir. Ayrıca kolyeden açma/kapama bedeli de 2 kat olarak tahakkuk edilir.

TEKLİF EDİLEN

5) KASKİ'ye ait ana şebekeden su bağlantısı kesildiği halde, tekrar bağlantı yaparak su kullananlardan bu maddedeki esaslar dahilinde tespit edilen su ve atıksu miktarı kendi tarifesini üzerinden 3 katı olarak tahakkuk ve tahsil edilir. Ayrıca açma/kapama bedeli de 2 kat olarak tahakkuk edilir.

MEVCUT HÂLİ

6) KASKİ'nin kanalizasyon hizmetinin bulunduğu yerlerde bu yönetmeliğin 7'inci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendine göre atıksu aboneliği yaptırmak zorunda olup da abone olmaksızın atık suyunu kanalizasyon şebekesine verenlerden, bu maddedeki esaslar dahilinde atık su miktarı tarifesini üzerinden 5 katı olarak tahakkuk ve tahsil edilir.

TEKLİF EDİLEN

6) KASKİ'nin kanalizasyon hizmetinin bulunduğu yerlerde bu yönetmeliğin 7'inci maddesinin birinci fıkrasının (1) bendine göre atıksu aboneliği yaptırmak zorunda olup da abone olmaksızın atık suyunu kanalizasyon şebekesine verenlerden, bu maddedeki esaslar dahilinde atık su miktarı tarifesini üzerinden 3 katı olarak tahakkuk ve tahsil edilir.

MEVCUT HÂLİ

7) Aynı gerçek ya da tüzel kişinin, aynı yerde bir yıl içerisinde mükerrer kaçak su kullandığının tespiti halinde, mükerrer kullanımlarda kullandıkları su miktarı ait olduğu tarifenin 4 katı olarak tahakkuk edilir.



TEKLİF EDİLEN

7) Aynı gerçek ya da tüzel kişinin, aynı yerde bir yıl içerisinde mükerrer kaçak su kullandığının tespiti halinde, mükerrer kullanımlarda kullandıkları su ve atıksu miktarı ait olduğu tarifenin 5 katı olarak tahakkuk edilir.

MEVCUT HÂLİ

8) Sayaçlı abonesiz kullanımlarda sayaç üzerinde tespit edilen sarfiyat miktarının tamamı mesken abonelerinde kendi tarife grubunun 2. Kademesinden, diğer tarife gruplarında ise bağlı olduğu tarife grubunun %10 fazlası alınarak tahakkuku yapılır. (22/11/2016 tarih ve 2016/39 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.

TEKLİF EDİLEN

8) Sayaçlı abonesiz kullanımı:

Abone talebinde bulunmuş fakat abonelik işlemlerini tamamlamadan sayaçlı tüketimde bulunanlar, 15 m³'e kadar olan (15 m³ dâhil) kısımda sayacın gösterdiği endeks bulunduğu tarife türünden hesaplanır.

Abone talebinde bulunmuş fakat abonelik işlemlerini tamamlamadan sayaçlı tüketimde bulunanlar, 15 m³ üzerinde tüketim tespit edilir ise sayaç üzerindeki ilk endeks 0 m³ (sıfır) kabul edilerek sayaçta okunan endeksin tamamı bulunduğu tarife grubu dikkate alınarak; meskenlerde bulunduğu ikinci kademedan, diğer abone türlerinde ise bulunduğu abone türünün ikinci kademesinin % 25 fazlası kadar cezalı uygulanır. Sayaç İdare tarafından emanete alınır. Abonelik işlemlerinin tamamlanmasının ardından idare tarafından yeni sayaç takılır.

Abone talebinde bulunulmamış ancak sayaçlı tüketimde bulunanlar için bağlı bulunduğu abone grubuna göre kaçak su prosedürü uygulanır.

MEVCUT HÂLİ

10) Kaçak tutanaklarında vatandaşın dilekçesi üzerine yerinde yapılan kontrollerde vatandaşın tesisat ve sayaca herhangi bir müdahalede bulunmadığı ve suyun kaçak kullanılmadığının mahallinde tespit edilmesi halinde kontrol tespit tutanağı düzenlenir ve tahakkuk ettirilen ceza iptal edilir.(15/05/2017 tarih ve 2017/13 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

10) Hakkında kaçak su tespit tutanağı düzenlenen kişinin itiraz dilekçesi üzerine, yerinde yapılan kontrollerde vatandaşın tesisat ve sayaca herhangi bir müdahalede bulunmadığı ve suyun kaçak kullanılmadığının mahallinde tespit edilmesi halinde kontrol tespit tutanağı düzenlenir ve tahakkuk ettirilen ceza iptal edilir.

Madde 72'ye aşağıdaki şekliyle 11. maddenin eklenmesi:

11) Vatandaşın dilekçesi üzerine tutulan tutanakta eksiklik veya yanlışlık varsa kontrol tespit tutanağı düzenlenir ve fotoğraflanarak düzeltme yapılır. Komisyonca itirazı yerinde bulunmadığı takdirde kişiye kaçak tutanak bedeli kadar keşif bedeli tahakkuk ettirilir.

4/2/2025



MEVCUT HÂLİ

Kaçak su kullanım zaptının tanzimi

Kaçak su olayı KASKİ Genel Müdürlüğü tarafından görevlendirilmiş en az iki görevli tarafından mahallinde yapılacak araştırma ve inceleme sonucu tanzim edilecek tutanakla tespit edilir. Bu ekipler genel tarama, endeks okuma elamanlarınca bildirilen, şikâyet ve ihbar üzere bildirilen yerlerde çalışma yapabilirler. Ekip tarafından bu tutanakta kaçak su kullananın kimliği, T.C. nosu, tüzel kişi ise ünvanı ve bulunabiliyorsa vergi numarası, adresi, kaçak su kullanımının ve bağlantının şekli, tespit edilebiliyorsa abone numarası vb. bilgiler yer alır. Kaçak su kullananın veya kullanıldığını bilenlerin yazılı ve imzalı beyanları temin edilmeye çalışılır. İki nüsha halinde düzenlenecek tutanağın bir sureti, ilgili imzası alınabilirse kendisine; imzadan imtina halinde veya ilgilinin bulunamaması halinde bu husus tutanağa geçirilerek bağımsız bölüme, işyerine veya yöneticiye bırakılır. Bu işlem bildirim yerine geçer. Kaçak bağlantı fotoğrafı çekilerek bağlantı iptal edilir. İlgili aparatlarla mühürlenir. KDV, normal kullanım tarifesinden alınır.

TEKLİF EDİLEN

Kaçak su kullanım tutanağının tanzimi

Kaçak su olayı KASKİ Genel Müdürlüğü tarafından görevlendirilmiş en az iki görevli tarafından mahallinde yapılacak araştırma ve inceleme sonucu tanzim edilecek tutanakla tespit edilir. Bu ekipler genel tarama, endeks okuma elamanlarınca bildirilen, şikâyet ve ihbar üzerine bildirilen yerlerde çalışma yapabilirler. Ekip tarafından bu tutanakta kaçak su kullananın kimliği, T.C. kimlik nosu, tüzel kişi ise ünvanı ve vergi numarası, adresi, kaçak su kullanımının ve bağlantının şekli, tespit edilebiliyorsa abone numarası vb. bilgiler yer alır. Kaçak su kullananın veya kullanıldığını bilenlerin yazılı ve imzalı beyanları temin edilmeye çalışılır. Üç nüsha halinde düzenlenecek tutanağın bir sureti, ilgiliye (imzası alınabilirse kendisine) imzadan imtina halinde veya ilgilinin bulunamaması halinde bu husus tutanağa yazılarak bağımsız bölüme, işyerine, yöneticiye veya mahalle muhtarına bırakılır. Bu işlem bildirim yerine geçer. Kaçak bağlantı fotoğrafları çekilerek bağlantı iptal edilir. İlgili aparatlarla mühürlenir.

MADDE 73 –

MEVCUT HÂLİ

Kaçak olarak tüketilen su miktarının tespiti ve ceza hesaplama yöntemi ve tahakkuku

- 1) Meskenler için: (2012 yılı Kahramanmaraş TÜİK'in kişi başı tüketimi $6,2\text{m}^3$ X Fert sayısı) m^3 X 3) X mesken 1. kademe su fiyatı+ Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı = Uygulanan ceza tutarı. (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

Kaçak olarak tüketilen su miktarının tespiti ve ceza hesaplama yöntemi ve tahakkuku

- 1) Meskenler için: (2024 yılı TÜİK kişi başı ortalama tüketimi $6,87\text{ m}^3$ x kişi sayısı) x mesken 1. kademe su fiyatı x 3 + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı = Uygulanan ceza tutarı.

4

C

5



MEVCUT HÂLİ

2) İnşaatlar için: İnşaat bitmiş iskana hazır yapılarda Kullanılmış Su Miktarı: Şehircilik ve Çevre İl Müdürlüğünün verilerine göre 1 m² beton için tüketilmesi gereken asgari su miktarı hazır beton için 0.40m³, Elle dökülen beton için tüketilmesi gereken asgari su miktarı 0.50m³'tür. Ruhsatta yazılı veya fiili inşaat alanı (tablası, sıvası ve taban döşemesi) X 5 katı; Kullanılmış Su Miktarı = A(alan) X 3 X 0.40m³ veya 0.50m³ Ceza Tutarı = (Kullanılmış Su Miktarı X 5) X inşaat tarifesine birim fiyatı + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL (30.11.2018 tarih ve 2018/26 sayılı Genel Kurul Kararı ile Değiştirilmiş Halidir.) İnşaatı devam eden yapılarda: Ruhsatta yazılı veya fiili inşaat alanı (tavan ve taban) X 2 katı; Kullanılmış Su Miktarı = A(alan)X 5 X 0.40m³ veya 0.50m³ Ceza Tutarı = ((Kullanılmış Su Miktarı X 5) X inşaat tarifesine birim fiyatı) + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.) (30.11.2018 tarih ve 2018/26 sayılı Genel Kurul Kararı ile Değiştirilmiş Halidir.)

TEKLİF EDİLEN

2) İnşaatlar için Kullanılmış Su Miktarı: 1 m² beton için tüketilmesi gereken asgari su miktarı 0.40 m³'tür. Kullanılan su miktarı = Ruhsatta yazılı veya fiili inşaat alanı m² x 0.40m³ Ceza Tutarı = (Kullanılmış su miktarı x 3) x inşaat tarifesine birim fiyatı + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL. Yatılı işçi kalan şantiyelerde çalışan sayısı üzerinden a) bendindeki hesaplama ile ceza tahakkuk ettirilir.

MEVCUT HÂLİ

3) Bahçeler vb. yerler için: Kaçak su bahçede kullanılıyorsa bir yıl içerisinde azami 5 ay su kullandığı baz alınarak aylık (0 m² ile 50 m² yer arası 10 m³), (50 m² ile 100 m² yer arası 20 m³), (100 m² ile 200 m² yer arası 50m³), (200 m² den sonrası 100 m³ su tükettiği kabul edilerek (5 ay x (kullanılmış su miktarı) x tarife birim fiyatı) x 5 + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL (30.11.2018 tarih ve 2018/26 sayılı Genel Kurul Kararı ile Değiştirilmiş Halidir.)

TEKLİF EDİLEN

3) Bahçeler vb. yerler için: Kaçak su bahçede kullanılıyorsa yıl içerisinde kullandığı süre baz alınarak aylık (0 m² ile 50 m² yer arası 10 m³), (50 m² ile 100 m² yer arası 20 m³), (100 m² ile 200 m² yer arası 50m³), (200 m² ile 500 m² yer arası 75 m³) 500 m² den büyük yerler ise 100 m³ su tükettiği kabul edilerek (kullanılan ay x kullanılmış su miktarı x tarife birim fiyatı x 3 + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL) Sulama için kaçak su kullanımında, harici sulama suyu varsa ve ispatlanabiliyorsa (kuyu, kanal, gölet, dağ suyu vs.) ceza hesaplaması ½ oranında yapılır.

MEVCUT HÂLİ

6) Besihane vb. yerler için: Kaçak su kullanılan yerde ticari amaçlı besicilik yapılıyorsa: Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL + Büyük Baş hayvanlarda 1 hayvanın 1 ayda 5 m³su tükettiği (bu hayvanların bakım ve temizlik hususu göz önüne alınarak), Küçük Baş hayvanlarda 1 ayda hayvan sayısı çarpı 3 m³ su tükettiği (bu hayvanların bakım ve temizlik hususu göz önüne alınarak) kabul edilerek iş yeri tarifesine 5 katı ile çarpılarak değerlendirilir. Büyükbaş :(Hayvan sayısı x 5 m³) x kullanıldığı süre x 5 + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL küçükbaş: (Hayvan sayısı x 3 m³) x kullanıldığı süre x 5 + Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL (30.11.2018 tarih ve 2018/26 sayılı Genel Kurul Kararı ile Değiştirilmiş Halidir.)

4



TEKLİF EDİLEN

6) Besihane, ahır vb. yerler için: Kaçak su kullanılan yerde ticari amaçlı hayvancılık yapılıyorsa:

a) Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL + Büyükbaş hayvanlarda 1 hayvanın 1 ayda 5 m³ su tükettiği (tüketim, bakım ve temizlik vs) göz önüne alınarak hesaplanır. (Büyükbaş hayvan sayısı x 3 m³) x kullanıldığı süre (ay) x işyeri 1. kademe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL.

b) Küçükbaş hayvanlarda 1 hayvanın 1 ayda 2 m³ su tükettiği (tüketim, bakım ve temizlik vs.) göz önüne alınarak hesaplanır. (Küçükbaş hayvan sayısı x 2 m³) x kullanıldığı süre (ay) x işyeri 1. kademe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL

MEVCUT HÂLİ

Mülga (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

TEKLİF EDİLEN

Yukarıda sayılanlar dışında kaçak su kullanımı durumunda (halı, araç yıkama, kanatlı hayvan sulaması vs.) mesken 1. kademe su fiyatı x 10 m³ x 3+ Bütçe tarifesine göre uygulanan zabıt tutarı TL uygulanır.

MADDE 85 –

MEVCUT HÂLİ

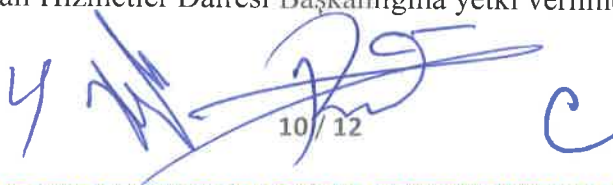
Tahsilâtları hızlandırmak amacıyla ve abonelere ödeme kolaylığı sağlamak amacıyla; su ve kanalizasyon tesislerine katılım payları, proje onay ücretleri vb. (teminatlar hariç) ile su ve atıksu borçları, ilgilinin talebi üzerine, taksit işlemi yapılabilir. Taksitlendirme işlemi, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde yapılır. KASKİ Genel Kurulu bu yetkisini, ilgili birime devredebilir. (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

(Bu maddede belirtilen taksitlendirme işlemi yapmak üzere Abonelerin sosyal ve ekonomik durumları ile borç tutarının birlikte değerlendirilerek, 6183 Sayılı Kanunun 51'inci maddesinin 1'inci fıkrasında değişikliklerle birlikte belirlenen gecikme faiz oranı uygulanmak suretiyle taksit yapmaya KASKİ Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığına yetki verilmesidir.)

TEKLİF EDİLEN

Tahsilâtları hızlandırmak amacıyla ve abonelere ödeme kolaylığı sağlamak amacıyla; su ve kanalizasyon tesislerine katılım payları, proje onay ücretleri vb. (teminatlar hariç) ile su ve atıksu borçları, ilgilinin talebi üzerine, taksit işlemi yapılabilir. Taksitlendirme işlemi, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde yapılır. KASKİ Genel Kurulu bu yetkisini, ilgili birime devredebilir. (11/11/2014 tarih ve 2014/33 sayılı Genel Kurul Kararı ile değiştirilmiş halidir.)

(Bu maddede belirtilen taksitlendirme işlemi yapmak üzere Abonelerin sosyal ve ekonomik durumları ile borç tutarının birlikte değerlendirilerek, 6183 Sayılı Kanunun 51'inci maddesinin 1'inci fıkrasında değişikliklerle birlikte belirlenen gecikme faiz oranı uygulanmak suretiyle taksit yapmaya KASKİ Genel Müdürlüğü Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığına yetki verilmesidir.)

4  10/12 C



Madde 83'e aşağıdaki şekliyle (Geçici (b)) bendinin eklenmesi:

Yapımı tamamlanan deprem konutlarında aboneliklerinin tamamlanmasının ardından depremzede vatandaşların mağduriyetlerinin azaltılması amacıyla sayacındaki ilk okuma endeksinin 60 m³'ten fazla olması hâlinde 4 eşit taksite bölünecektir. İlk tahakkuk 1. Kademe üzerinden yapılacaktır. KASKİ Genel Kurulu bu yetkisini, ilgili birime devredebilir.

ARITMA TESİSLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI FİYAT DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA	2024 Birim Fiyatı (KDV Hariç)	2025 Teklif Edilen Birim Fiyatı (KDV Hariç)
Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi, $Q \leq 50$ m ³ /gün	2,069.36	2,987.74
Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi, 51-200 m ³ /gün	5,173.34	7,469.27
Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi, 201-1.000 m ³ /gün	6,897.80	9,959.04
Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi, 1.001-10.000 m ³ /gün	13,795.63	19,918.13
Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi, $Q > 10.000$ m ³ /gün	27,591.27	39,836.28
Atıksu Bağlantı Belgesi (Evsel) (20km mesafeye kadar)	482.87	697.17
Atıksu Bağlantı Belgesi (Evsel) (20km'den fazla ilave km)	6.92	10.00
Atıksu Bağlantı Belgesi (Daimi Atıksu Arıtma Bedeli kapsamında)	2,069.36	2,987.74
Geçici Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi $Q \leq 50$ m ³ /gün	689.80	995.93
Geçici Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi 51-200 m ³ /gün	1,724.46	2,489.78
Geçici Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi 201-1.000 m ³ /gün	2,299.27	3,319.69
Geçici Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi 1.001-10.000 m ³ /gün	4,598.53	6,639.36
Geçici Atıksu Bağlantı Kalite Kontrol İzin Belgesi $Q > 10.000$ m ³ /gün	9,197.06	13,278.72
Atıksu numune alma ve laboratuvara götürme ücreti	411.75	594.48
Vidanjör Çalıştırma İzin Belgesi (7 Ton'a kadar)	4,138.68	5,975.43
Vidanjör Çalıştırma İzin Belgesi (7 Tondan büyük)	6,897.80	9,959.04
Vidanjör Atıksu Döküm Ücreti (7 tona kadar AAT olmayan yerler)	275.86	398.29
Vidanjör Atıksu Döküm Ücreti (7 tona kadar AAT olan yerler)	344.91	497.98
Vidanjör Atıksu Döküm Ücreti (7 tondan büyük AAT olmayan yerler)	551.86	796.78
Vidanjör Atıksu Döküm Ücreti (7 tondan büyük AAT olan yerler)	689.79	995.92
İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsat Görüşü (20km mesafeye kadar)	482.87	697.17
İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsat Görüşü (20km'den fazla ilave km)	6.92	10.00
Vidanjör protokolü (20km mesafeye kadar)	482.87	697.17
Vidanjör protokolü (20km'den fazla ilave km)	6.92	10.00
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel) $Q \leq 50$	1,380.00	2,375.00
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel) $50 < Q \leq 250$	2,760.05	3,833.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel) $250 < Q \leq 1.000$	4,140.08	5,250.00
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel) $Q > 1.000$	5,520.08	6,583.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik) $Q \leq 50$	4,140.08	6,333.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik) $50 < Q \leq 250$	6,207.22	9,666.67



AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik) $250 < Q \leq 1.000$	8,620.83	12,583.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik) $Q > 1.000$	10,347.29	15,916.67
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Kimyasal) $Q \leq 50$	4,140.08	6,333.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Kimyasal) $50 < Q \leq 250$	6,207.22	9,666.67
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Kimyasal) $250 < Q \leq 1.000$	8,620.83	12,583.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Kimyasal) $Q > 1.000$	10,347.29	15,916.67
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik+Kimyasal) $Q \leq 50$	5,520.08	9,666.67
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik+Kimyasal) $50 < Q \leq 250$	10,347.29	12,583.33
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik+Kimyasal) $250 < Q \leq 1.000$	10,347.29	15,916.67
AAT Proje Onay Ücreti (Fiziksel+Biyolojik+Kimyasal) $Q > 1.000$	12,414.43	19,250.00

4   





ULAŞIM KOMİSYONU RAPORU

2025/02-2

Tarihi: 13.02.2025

KONU: Meclise Elektronik Ücret Toplama Sistemi İhalesi İçin Yetki Yazısı

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının 13.02.2025 Tarih ve 235064 Sayılı teklifi Ulaşım Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (f) bendine istinaden, Belediyemiz sınırlarında çalışan ve çalışacak olan tüm toplu taşıma araçlarında "Elektronik Ücret Toplama Sistemleri"nin kurulumu ve oluşturulacak sistemin 5 yıl boyunca işletmesinin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında ihale edilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Yunus Emre KORAR
Komisyon Başkanı

Mesut İMALI
Komisyon Başkan V.



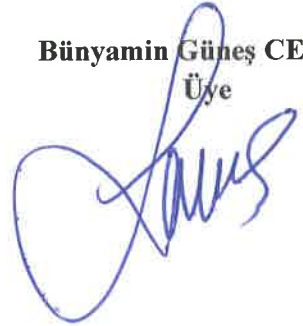
Servet BEKEREÇİ
Üye



Muzaffer GÖZEL
Üye



Bünyamin Güneş CERİT
Üye





KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

KONU: Afşin İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 235401 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında; İlgili: Afşin Belediye Başkanlığı'nın, 15.01.2025 tarih ve E.3103 sayılı Afşin Belediyesi'nin yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgili yazı ve ekleri ile; Afşin İlçesi, kent merkezi ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan "Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı" 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

"Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamındaki bölge; şahıs ve kamu mülkiyetindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Planlama alanı;

- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 08.03.2016 tarih ve 2016/113 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.
- Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.07.2018 tarih ve 428 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

"Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı"na ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır. Harici kurum görüşü dosyasında yer almamaktadır.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 14.01.2025 tarih ve 22643808-755.99/1721650 sayılı yazısı ile;

• ".....İlgili kesimde herhangi bir tesis mesken yapılması halinde tesis inşaat izni (yapı ruhsatı) alınmadan önce, yukarıda anılan kamulaştırma planı, kanun ve yönetmelik hükümlerine uygun düzenlemeler yapılarak hazırlanan vaziyet planı ile birlikte yönetmeliğin 39.maddesine göre ilgili belediye başkanlığınca aşağıdaki evraklarla bölge müdürlüğümüzden görüş alınması zorunludur." şeklinde görüş verilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, bila tarih ve755.99 sayılı yazısı ile;

• ".....Ayrıca yolumuza cepheli olan imar parselleri için, 2918 sayılı yasa ve bu yasaya istinaden çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin;

a) 37. maddesinde; aynı yönde birden fazla şeridi bulunan bölünmüş devlet ve il yollarında 100 metre mesafede (her iki yönde de) kavşak oluşturulmaması,

b) 40. maddesinde; Devlet ve İl yolları kenarındaki akaryakıt istasyonları için 40 metre, diğer tesisler için cephe genişliği en az 20 metre,

c) 41. maddesinde; Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe; a) Tesisler bünyesinde yapılacak olan yer üstü akaryakıt, sivilaştırılmış gaz ve diğer tehlikeli madde depoları için en az 50 metre, b) Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sivilaştırılmış gaz dolun istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, iş hanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre, c) Her türlü tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sivilaştırılmış gaz pompa ve kaideleri, mekanize hale getirilmemiş yükleme ve boşaltma rampaları, büfe vb. ikinci derece yapılar ve meskenler için en az 5 metredir., ifadeleri yer almaktadır.

• İlgili kesimde herhangi bir tesis/mesken yapılması halinde tesis inşaat izni (yapı ruhsatı) alınmadan önce, yukarıda anılan kamulaştırma planı, kanun ve yönetmelik hükümlerine uygun düzenlemeler yapılarak hazırlanan vaziyet planı ile birlikte yönetmeliğin 39. maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca aşağıdaki evraklarla Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüş alınması zorunludur. Yukarıda anılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin diğer şartlarının da sağlanması ve trafik güvenliğini etkilemeyecek şekilde düzenlemeler yapılması hususunda; Gereğini bilgilerine rica ederim." şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın, bila tarih ve 1251414 sayılı yazısı ile;

• "...Söz konusu plan sınırları incelendiğinde revizyon çalışmaları yapılacak alanların bir bölümü Türkiye Kömür İşletmeleri (TKİ) uhdesinde yer alan S.89256 ruhsat nolu alanda, bir bölümünün ise Türkiye Varlık Fonu Yönetimi AŞ Genel Müdürlüğü uhdesindeki S.87520 ruhsat nolu alanı içerisinde yer almakta olup ilgili kurumlardan görüş alınması önem arz etmektedir. Ayrıca afşin ilçe merkezinde kuruluşumuz uhdesinde yer alan idari ve sosyal tesis alanımız ile ulaşım yollarımız bulunmaktadır. Yapılacak olan plan çalışmasında ekte yer alan sayısal veri doğrultusunda planda gösterilmesi, askı ve kesinleşme süreçlerinde bilgi verilmesi hususunda gereğini arz ederim..." şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ'ın, 13.01.2025 tarih ve 227164 sayılı yazısı ile;

• "...Bahse konu bölge ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım varlıkları ile ilgili olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerimizin korunma zorunluluğunu bildirerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revize çalışması yapılması şirketimiz mevzuatları açısından uygun bulunmaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 08.01.2025 tarih ve 122075 sayılı yazısı ile;

• "...Söz konusu alanda bulunan, içme suyu alt ve üst yapılarına ait projeler yazımız ekinde gödnerilmiştir. Ayrıca yapılacak olan revize imar planında, yeterli miktarda teknik altyapı alanı bulundurulması gerekmektedir. Bu doğrultuda ilgili alanda revize imar planı yapılmasında idaremizi mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur..." şeklinde görüş verilmiştir.

TEİAŞ, 12.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, bila tarih ve 2872988 sayılı yazısı ile;

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

Türkiye Varlık Fonu, TVF Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 13.01.2025 tarih ve ENR/2025-001 sayılı yazısı ile;

• "...belirlenen sınırlar içerisinde yapılacak imar plan değişikliklerinde kuruluşumuz adına sakınca bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verilmiştir.

CA

Y

2/8

B



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, bila tarih ve 12033463 sayılı yazısı ile;

• ".....Bahse konu alan ile 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 jeolojikjeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, deprem başta olmak üzere tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması....." şeklinde görüş verilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 5459739 sayılı yazısı ile;

☐ 'Söz konusu alanda bulunan derelere yönelik imar planı uygulaması öncesinde, 02.06.2024 tarih ve 32564 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" gereği hidrolojik etüt raporu hazırlanarak Kurumumuzun görüşüne sunulması şartıyla, söz konusu alanda bulunan dere yatakları dikkate alınarak imar planı revizyonu yapılmasında,

☐ Söz konusu alanın bir kısmının Adatepe Barajı Sulaması 1. Kısım projesinde kaldığı tespit edilmiştir. Revize imar çalışmalarının sulama alanı dışındaki alanlarda yapılması, sulama sahasına ve yapılarla dikkat edilmesi,

☐ Bahse konu alanın Afşin İçmesuyu İsale Hattı ve Elbistan İçmesuyu İsale Hattı projelerine denk geldiği tespit edilmiştir. Söz konusu alan üzerinde yapımı devam eden Afşin İçmesuyu İsale Hattı kapsamında yapılacak olan depo yerleri ve isale hatlarına dikkat edilmesi, isale hatlarının üzerine sabit tesis yapılmaması, imar sınırı içinde kalan isale hattı ve içmesuyu depoları için kamulaştırma sınırına göre yer bırakılması, yapımı tamamlanan imalatlara herhangi bir zarar verilmemesi, aksi takdirde verilecek herhangi bir zararın maddi ve hukuki tüm sorumluluğunun ilgisine ait olması, içmesuyu isale hattı ve içmesuyu deposu kamulaştırma sınırlarına göre 60 metre çevresinde patlatmalı kazı çalışması yapılmaması ve Kurumumuzca ileride yapılacak olan faaliyetlerde (bakım, onarım, genişletme vb.) mevcut depoya ve isale hattına ulaşımı sağlamak adına gerekli alanların bırakılması şartlarıyla söz konusu alanda imar planı revizyonu yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.' Şeklinde görüş verilmiştir.

Planlama alanının İller bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 06/11/2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır haritaları mevcuttur.

"Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı" Açıklama Raporu'nda;

"6. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Afşin merkez imar planı 2017 yılında tamamlanmış ancak o günden bu güne plan üzerinde değişikliklere gidilmiştir. Mevcut imar planı incelendiğinde; uygulamadaki zorluklar, özellikle 6 Şubat depremlerinden sonraki süreçte kentin formunun değişmesi, yeni gelişen ihtiyaçlar, kentsel arazinin daha iyi değerlendirilerek hem ihtiyaç ve taleplerin giderilmesi, hem kent içindeki sektörel bazda çalışma alanlarının bir araya getirilmesi hem de ilçe ekonomisine katkıda bulunulması amaçları ile mevcut planın revizyona uğraması gerekmektedir.

İlçenin güneyinden ve doğusundan geçen karayollarına ait kamulaştırma sınırlarının imar planına yeniden işlenmesi ve kamulaştırma sınırı içinde herhangi bir özel veya kamu kullanımına ait tanımlamanın olmaması gerekmektedir. İmar planı içinde bulunan DSİ kanallarının yeniden güncel halleri ve mevcut kullanımları ile plan işlenmesi gerekmektedir. Planlama alanı içindeki bazı ulaşım sorunlarının yeni yollar açarak, yol genişliklerini artırarak, güzergahlarını değiştirerek çözülmesi, mevcut kullanımlar ile plan tanımlamalarının çakıştırılması, uygulama görmüş parsel sınırları ile imar planı hatlarının çakıştırılması ve vatandaş taleplerinin değerlendirilmesi gerekmektedir.

C-PLAN KARARLARI

7. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

Bu bölümde; önceki bölümlerde yapılan çalışmalar değerlendirilerek, imar planı çalışmasının nasıl ele alındığı ve Afşin İlçesi'nin 2045 yılı hedefli imar planının ortaya çıkardığı sonuçlara yer verilmektedir.

7.1. PLANLAMA KARARLARI

7.1.1. NAZIM İMAR PLANI

Tüm bu yapılan analiz ve sentez sonucunda; tüm kurum ve kuruluşların görüşleri ve değerlendirmeleri ile fiziki veriler, projeksiyonlar, yerinde yapılan gözlemler, belediye istekleri, ilçe nüfusunun istekleri, yerleşim planından gelen kabul ve uygulamalar ile mevcut imar planı ve mevcut kullanımlar dikkate alınarak planlama kararları oluşturulmuştur.

Planlamada genel kullanımların ele alınış biçimi koruma düzeni ile olmalı, mevcut yollar, konut adaları, parsel boyutları fazla zedelenmeden hâlihazır durum dikkate alınıp sıhhileştirilerek planbütünlüğü sağlanmalıdır. İlçenin bu günkü arazi kullanış durumu iyileştirilmeli ve yeni alanlar da bu kullanım şekline adapte olacak şekilde planlanmalıdır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda mekânsal kullanım kararları verilirken; kentin gelişme yönleri, yerel istek ve ihtiyaçlar, ilgili kurum görüşlerinin yanı sıra mekânsal, sektörel ve nüfus verileri de temel veri olarak kabul edilmelidir.

Plan sınırları içinde, gerekli ve yeterli boyutlarda sosyal donatı alanları ayrılmalıdır.

Sonuç olarak bugünkü yaşam tarzının korunarak ve daha modernleştirilerek plan dönemi içinde geliştirilmesi sağlanmalı, modern, gerekli teknik ve sosyal donatı alanlarına sahip bir yerleşim haline getirilmelidir.

7.1.1.1. ULAŞIM

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen karayolu kamulaştırma sınırları imar planına işlenerek, karayolu 40 ve 60 metre olarak önerilmiştir. Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü kavşak projeleri plana aynen işlenmiş ve zemindeki kavşak çalışmaları planda da gösterilmiştir. Mevcut planın ulaşım ağı genel olarak korunmuş, genişletme çalışmaları ile rahatlatma sağlanmıştır.

7.1.1.2. KONUT ALANLARI

Mevcut imar planından gelen konut alanları ve nüfus yoğunluğu kabulleri aynen korunmuş herhangi bir konut alanı artışı ve buna bağlı olarak nüfus artışı öngörülmemiştir.

7.1.1.3. TİCARET-KONUT ALANLARI

Kentin ticaret merkezindeki alanlarda ticaret-konut alanları, ticaret alanları korunmuş, bazı ticaret alanları gelişiminin olmaması sebebi ile konut-ticaret alanları olarak önerilmiştir.

7.1.1.4. SOSYAL VE TEKNİK ALANLAR

Mevcut imar planı içinde bulunan sosyal ve teknik altyapı alanları korunmuş geliştirilmiş, zemin kullanımında farklı ama imar planında farklı olan fonksiyonlar eşleştirilmiş, yer değiştirilmiş, yeni donatı alanları açılmıştır. Kültürel tesis alanları, sosyal tesis alanları, eğitim alanları, sağlık alanları, teknik altyapı alanları planlama alanı içinde mümkün olduğunca fazlalaştırılmıştır. Aynı zamanda mevcut nazım imar planında fonksiyon tabakası farklı, kullanımı farklı, alan üzerindeki fonksiyon işareti farklı olan donatı alanları yer almaktadır ve 1/1000 uygulama imar planı ile de örtüşmemektedir. Uygulama imar planı incelenerek ve zemindeki kullanımı da dikkate alınarak fonksiyon güncellemeleri yapılmıştır.

7.1.1.5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Kentteki çalışma alanları korunmuş ve geliştirilmiştir. Doğudaki karayoluna cepheleli konut dışı kentsel çalışma alanları ile daha doğudaki mezarlık alanının çevresindeki konut dışı kentsel çalışma alanlarında revizyona gidilmiş, kentin ihtiyacına göre yeniden düzenlenmiştir. Kentin farklı noktalarında hizmet veren aynı iş koluna sahip işletmelerin (galericiler, hurdacılar, mermerciler, mobilyacılar, hırdavatçılar v.b.) bir araya toplanarak sektörel çalışma alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir.

Tablo 11: Mevcut ve Öneri Plan Alan Kullanımları

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

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

KULLANIM ADI	MEVCUT İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
	BÜYÜKLÜK (m2)	ALANA ORANI(%)	BÜYÜKLÜK (m2)	ALANA ORAN (%)
Mevcut Konut Alanı (Yüksek)	367801,81	1,44	359624,20	1,41
Mevcut Konut Alanı (Orta)	5728014,55	22,48	5672124,09	22,26
Mevcut Konut Alanı (Düşük)	1403997,84	5,51	1421222,44	5,58
Gelişme Konut Alanı (Orta)	3101116,57	12,17	3091436,08	12,13
Gelişme Konut Alanı (Düşük)	1227277,43	4,82	1226826,48	4,82
Gelişme Konut Alanı (Seyrek)	630339,93	2,47	630339,93	2,47
Merkezi İş Alanı	101861,94	0,40	84745,18	0,33
Ticaret Alanı	69482,18	0,27	49808,27	0,20
Konut-Ticaret Alanı	1602539,62	6,29	1628719,67	6,39
Ticaret-Turizm Alanı	11932,35	0,05	11932,35	0,05
Belediye Hizmet Alanı	315200,31	1,24	344150,21	1,35
Kamu Hizmet Alanı	186370,36	0,73	191025,02	0,75
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	377218,19	1,48	417480,76	1,64
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	43219,02	0,17	43512,18	0,17
Sanayi Alanı	8819,97	0,03	8819,97	0,03
Küçük Sanayi Alanı	88345,59	0,35	81240,40	0,32
Pazar Alanı	79754,05	0,31	54986,50	0,22
Askeri Alan	16446,71	0,06	16446,71	0,06
Turizm Alanı	7633,45	0,03	7633,45	0,03
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	7303,36	0,03	7303,36	0,03
2. Derece Arkeolojik Sit Alanı	28975,71	0,11	28975,71	0,11
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	45594,88	0,18	45594,88	0,18
Orman Alanı	65476,59	0,26	65476,59	0,26
Tarım Alanı	450796,96	1,77	446578,62	1,75
Eğitim Alanı	886695,67	3,48	902511,64	3,54
Sağlık Alanı	256474,51	1,01	256474,74	1,01
Sosyal Tesis Alanı	124338,06	0,49	147896,20	0,58
Kültürel Tesis Alanı	45563,07	0,18	45528,04	0,18
Spor Alanı	194561,77	0,76	198627,16	0,78
İbadet Alanı	173280,40	0,68	170103,98	0,67
Park ve Yeşil Alan	2040969,67	8,01	2017203,35	7,91
Rekrasyon Alanı	271593,29	1,07	271784,28	1,07
Ağaçlandırılacak Alan	104719,04	0,41	102898,84	0,40
Mezarlık Alanı	624440,18	2,45	598249,67	2,35
Meydan Alanı	14786,83	0,06	8146,65	0,03
Otopark Alanı	28080,83	0,11	7288,20	0,03
Terminal (Otogar) Alanı	28342,84	0,11	28069,08	0,11
Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj	22936,	19 0,09	12394,50	0,05
Teknik Altyapı Alanı	156702,19	0,62	158204,	12 0,62
Su yüzeyi Alanı	41312,02	0,16	40060,03	0,16
Yol Alanı	4471231,82	17,65	4656230,87	18,28
TOPLAM	25475738,05	100,00	25475738,05	100,00

Tablo 12: Donatı Alanları Karşılaştırması

KULLANIM

Eğitim Alanı

MEVCUT

886695,67

ÖNERİ

902454,32

FARK

+15758,65

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

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

Sağlık Alanı	256474,51	256474,51	-
Sosyal Tesis Alanı	124338,06	147896,20	+23558,14
Kültürel Tesis Alanı	45563,07	45528,04	-35,03
Spor Alanı	194561,77	198627,16	+4065,39
İbadet Alanı	173280,40	170103,98	-3176,42
Park ve Yeşil Alan	2040969,67	2017203,36	-23766,31
Rekreasyon Alanı	271593,29	271784,28	+190,99
Teknik-Altyapı Alanı	156702,19	158204,12	+1501,93
TOPLAM	4150178,63	4170395,38	+18097,34

Tablo 13: Standartlar Tablosu

DONATI ALANI	ALAN	m2/ki	STANDART (75001-150000)
--------------	------	-------	----------------------------

**AÇIK VE YEŞİL
ALANLAR**

PARK VE YEŞİL ALAN	2017203,36	15,52 19,20	10,00
REKREASYON ALANI	271784,28	2,09	
SPOR ALANI	198627,16	1,53	
MEYDAN	8146,65	0,06	
EĞİTİM ALANI	902454,	32 6,94	6,50
SAĞLIK ALANI	256474,51	1,97	1,50
SOSYAL KÜLTÜREL ALANLAR	193424,24	1,49	1,00
İBADET ALANI	170103,98	1,31	0,50
TEKNİK ALTYAPI ALANI	158204,12	1,22	1,25

Yukarıdaki tablo incelendiğinde; bazı donatı alanlarında eksilme bazı donatı alanlarında ise artış olduğu görülmektedir. Ancak artış yapılan donatı alanları eksilen donatı alanlarından fazladır ve toplam alana bakıldığında planlama alanı içinde donatı alanı artışı söz konusudur.

8. SONUÇ

Planlama alanı içinde genel manada korumacı bir yaklaşım ile mevcut imar planı ana çatısı korunmuştur. Kent içinde görülen aksaklıklara, uygulamadaki zorluklara yönelik değişiklikler yapılmış, güncel kullanım ile imar planı çakıştırılarak daha uygulanabilir bir plan elde edilmeye çalışılmıştır. Mevcut kullanımlar korunmuş, geliştirilmiş ve ihtiyaçlara yönelik olarak revizeler yapılmıştır. " şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

"Nazım İmar Planı" 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, Tanımlar (Madde-5) maddesinde;

• "Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümünde;

• İmar planı revizyonu ve ilaveleri

MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyacı 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

• İmar planı değişiklikleri



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

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...." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Afşin Beldiye Başkanlığı tarafından, Afşin İlçesi, kent merkezi ve yakın çevresine yönelik olarak, yaklaşık:2547 hektarlık bir bölgeyi kapsayan, "Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı" hazırlanmıştır.

İlgi yazı ekinde yer alan "Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı" incelendiğinde;

- Revizyon nazım imar planı teklifine altlık teşkil eden halihazır haritanın, İller bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 06/11/2007 onanlı olduğu,

- "Revizyon Nazım İmar Planı" teklifine ilişkin, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Orman Bölge Müdürlüğü, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü) görüşünün dosyasında yer almadığı,

- Eğitim alanları planlanırken, erişim mesafelerine dikkate alınmadığı, (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12'de "Yürüme mesafeleri – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur." denilmektedir.)

- Mer'i nazım imar planında, 1152 ada 7 sayılı parsel ve 995 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 gibi muhtelif parsellerde tanımlı olan, park alanının kaldırılarak, konut alanı olarak tanımlandığı,

- Plan onama sınırı içerisindeki bazı ulaşım akslarında değişiklik yapıldığı, bunun sonucunda da, ada formlarının yeniden düzenlendiği,

- Afşinbey Mahallesi 935 ada ve 1250 ada civarında bulunan ve Karayolu kamulaştırma alanında kalan bölgedeki kavşağa yol bağlantılarının tanımlandığı, ancak, bu bağlantıya ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün dosyasında yer almadığı,

- Mer'i nazım imar planındaki bazı imar adalarının yollar ile bölünerek, parçacıl hale getirildiği,

- Planlama bölgesinde yer alan, dere-kanal güzergahlarında değişikliğe gidildiği, ancak, buna ilişkin, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün dosyasında yer aldığı, görüşlete belirtilen hususların yerine getirilmesi gerektiği,

- İlgi yazı ekinde yer alan nazım imar planı teklifi "Afşin Merkez Revizyon Nazım İmar Planı"olarak tanımlanmakla birlikte, plan onama sınırı içerisinde yer alan bir çok bölgenin, mer'i nazım imar planındaki durumunun korunduğu,

- Planlama alanın kuzeyinde yer alan ve mer'i nazım imar planı sınırları dışında kalan bölgede taşıt yolu (fiili yol esas alınarak) tanımlanarak, mer'i nazım imar planına ilave imar yolu teklifi getirildiği, ancak bu teklife ilişkin, ilgili kurum görüşlerinin dosyasında yer almadığı,

- Plan onama sınırı içerisinde yer alan " Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nda değişiklik yapıldığı, ilave " Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın eklendiği,

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 2.08.2024 tarih ve E 204794 sayılı yazısına istinaden, meri' durumunda, camii alanı olarak tanımlı olan, Efsusturan



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/46

Tarihi: 13.02.2025

mahallesi, 1780 ada,1 sayılı parselin, bir kısmı, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak tanımlanırken, mer'i durumda, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak atımlı olan, 1713 ada,2 sayılı parselin bir kısmının, cami alanı olarak tanımlandığı,

• Planlama alanının, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 15.05.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Afşin İlçesi, Yaklaşık 3042 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile; Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1):Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1):Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Afşin (Merkez) Revizyon Nazım İmar Planının, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin yeni teklif plan paftasında;

'Planlama sahasında kalan taşkın alanlarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınmadan inşaat faaliyete geçilemez.' Notunun eklenmesi,

İmar planının kuzey kısmında ilave edilen imar yolunun iptal edilerek meri durumunun korunması,

Afşinbey Mahallesi 935 ada ve 1250 ada civarında bulunan ve Karayolu kamulaştırma alanında kalan bölgedeki kavşağa ilave edilen yol bağlantılarının iptal edilerek adalara ilişkin meri durumunun korunması şeklide teklif plan paftasının düzenlenmesi,

Gaziosmanpaşa Mahallesi 1152 ada 7 parselin meri durumunun korunması koşuluyla, teklif plan paftasına işlenerek 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/45

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 22,237 ve 239 adalar ve muhtelif parseller (k8) ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 231141 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 07.01.2025 tarih ve 97941 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 22,237 ve 239 adalar, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.12.2024 tarih ve 2024/208 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Kitle nizam tanımlı alanlara ilişkin), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi;

- ☐ 22 ada, 3,4,10 ve 15 parsel sayılı taşınmazları,
- ☐ 39 ada,1 parsel sayılı taşınmazı,
- ☐ 60 ada,1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazları
- ☐ 237 ada, 86,87 ve 88 parsel sayılı taşınmazları,
- ☐ 239 ada, muhtelif parsel sayılı taşınmazları kapsadığı, ancak, 39 ada,1 parsel sayılı taşınmaz ile, 60 ada,1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlara yönelik herhangi bir değişikliğin yapılmadığı, söz konusu parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM (NİP:Nazım İmar Planı-UIP:Uygulama İmar Planı)**ADA PARSEL NİP UIP**

22 3,4,10 ve 15 Merkezi İş Alanı (MİA) E(EMSAL):2.40, Maks Kat:8
237 86,87 ve 88 Merkezi İş Alanı (MİA) K8-K1

239 Muhtelif Merkezi İş Alanı (MİA) K8-K1

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin,04.12.2024/4 tarih ve 2024/208 sayılı kararı;

☐ "Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Yenişehir mahallesinde, 8 kat tanımlı alanlarda düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

☐ **Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR:** Yenişehir mahallesinde, 8 kat tanımlı alanlarda düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• "UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı 06.02.2023 Kahramanmaraş Depremlerinden kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirlerin oluşturulması, rezerv yapı alanları ile bir bütün oluşturulması ve 7452 sayılı kanun hükümlerine göre yerinde yeniden yapımına yönelik iş ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla rezerv alan dışında kalan meri uygulama imar planında 8 kat tanımlı alanların 6 kat olacak şekilde imar adalarında ve kitle lçülerinde düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 45

Tarihi: 11.02.2025

• **TEKLİF PLAN:** Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenisehir Mahallesi içerisindeki planlama alanında Kitle Nizam 8 Kat ile Emsal=2.40 Max.Kat=8 olarak tanımlı parseller Blok Nizam 6 Kat olarak tanımlanmıştır.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:**Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi olmayacaktır.

• **UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:**

T1 tanımlanan imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde ki Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır.

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

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

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

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, Genel İlkeler (Madde-5) maddesinde;

☐ (7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

☐ Merkezî iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi, ifade eder." Şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Dördüncü Bölüm) Bölümü'nün, Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları (Madde-19) kısmında;

☐ Merkezî iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

☐ "12.Merkezi iş alanları planda kademelenendirilebilir.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/45

Tarihi: 11.02.2025

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Tanımlar (Madde-4) Maddesinde;

□ pppp) **Yapı nizamı:** Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, **blok** ve bitişik **nizamdan birini**,

1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

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

3) **Blok nizam:** İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)" şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Taban Alanı (Madde-20) Maddesinde;

□ "(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

□□(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

□□Plan değişikliği onama sınırının, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 22 ada, 3,4,10 ve 15 parsel sayılı taşınmazları, 39 ada,1 parsel sayılı taşınmazı, 60 ada,1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazları, 236 ada, 86,87 ve 88 parsel sayılı taşınmazları, 239 ada, muhtelif parselleri kapsadığı, ancak , 39 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, 60 ada,1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlara yönelik herhangi bir plan değişikliğinin öngörülmediği,

□□Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan ve Mer'i uygulama imar planında K8 (Kitle nizam-8 kat), K1(Kitle nizam-1 kat) ve E(EMSAL):2.40, Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında "Merkezi İş Alanı" tanımlı parsellerin, mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, BL-6 (Blok nizam-6 kat) ve BL-1 (Blok nizam-1 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

□ YAPILARIN İNŞAAT ALANI (yaklaşık)

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

T1(MİA) 39.690 38.120 -1570

Şeklinde olduğu ve inşaat alanında azalma olduğu,

□□Plan teklifi için hazırlanan plan izah raporunda inşaat alanında yaklaşık 1660 m² azalma olacağı şeklinde bilgi verildiği,

□□Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 Ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda

ÖA-2.1 (Önemli Alan 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **45**

Tarihi: 11.02.2025

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mah, muhtelif ada ve parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 04.12.2024 tarih ve 2024/208 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 22,237 ve 239 adalar ve muhtelif parseller (k8) ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 44

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir-Şeyhadil Mahallesi kat adetlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 233481 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 23.01.2025 tarih ve 99742 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve Şeyhadil mahalleleri, muhtelif ada ve parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/19 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Kat adetlerinde düzenleme yapılmasına yönelik), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Dulkadiroğlu İlçesi,

Yenişehir ve Şeyhadil mahalleri;

- □27 ada, 173 parsel sayılı taşınmazı,
- □71 ada, 21, 22 ve 29 parsel sayılı taşınmazları,
- □78 ada, 31 parsel sayılı taşınmazı,
- □248 ada, 81, 93, 95, 96, 99 ve 101 parsel sayılı taşınmazları,
- □249 ada, 73, 79, 165, 166, 167, 168, 182, 186, 187, 190, 192 ve 194 parsel sayılı taşınmazları,
- □420 ada, 6, 17, 18, 19 ve 22 (eski 5 parsel) parsel sayılı taşınmazları,
- □3721 ada, 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazları,
- □3907 ada, 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazları,
- □3893 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazları,
- □4282 ada, 1, 2, 3 ve 6 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,
- □420 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın, 22.08.2024 tarihli ifraz işlemi sonucunda, 420 ada, 22, 23 ve 24 parsel sayılı taşınmazların oluştuğu, tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren;

- Şeyhadil mahallesi, 4308.00 m² büyüklüğündeki, 420 ada, 17 parsel sayılı taşınmazın, Sosyal Güvenlik Kurumu mülkiyetinde olduğu,
- Şeyhadil mahallesi, 5648.65 m² büyüklüğündeki, 420 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,
- Şeyhadil mahallesi, 3894.29 m² büyüklüğündeki, 420 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,
- Şeyhadil mahallesi, 11425.90 m² büyüklüğündeki, 420 ada, 22 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,

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

Rapor No:2025/44

Tarihi: 11.02.2025

- Diğer parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge;

- ☐ Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Merkezi İş Alanı (MİA) ve resmi kurum alanı tanımlıdır.
- ☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, K1 (Kitle Nizam-1 kat), K1 (Kitle nizam-5 kat), K7 (Kitle nizam-7 kat) ve K8 (Kitle Nizam-8 kat) yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA), E(EMSAL):1.70, Maks.Kat:10 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA), E(EMSAL):2.40, Maks.Kat:8 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA), E(EMSAL):2.00, Maks.Kat:8 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) ve E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, Resmi Kurum Alanı (Karayolları Bölge Müdürlüğü) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/19 sayılı kararı;

- “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Yenişehir ve Şeyhadil mahallerinde (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Çevresi) kat adetlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Yenişehir ve Şeyhadil mahallerinde (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Çevresi) kat adetlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Uygulama imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak, Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 05.02.2025 tarih ve 101189 sayılı yazısı ve ekindeki, Kahramanmaraş Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün, 125769001 sayılı yazısı ile;

- ☐ “.....İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 420 ada, 22 parsel üzerine yapımı planlanan 300 yataklı Öğretmenevinin imar durumu (çap) belgesinde gösterilen emsal değerinin E=0.60 yerine E=2.00 olarak revize edilmesi ve planlanan projenin yüksekliğinin ise bodrum, zemin + 7 kat olarak yapılması ile ilgili gerekli imar plan tadilatının yapılmasını arz ederim.....” şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

- JEOLÖJİK YAPI:Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından

Sorunlu Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) içerisinde kalmaktadır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **44**

Tarihi: 11.02.2025

• ☐ **UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ:** Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir ve Şeyhadil mahalleleri sınırları içerisinde bulunan planlama alanı 06.02.2023 Kahramanmaraş Depremlerinde hasar alan yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda deprem öncesi ve sonrası halihazır durumlara göre koruma kullanma dengesi gözetilmesi, tanımlanmayan bina kitle ölçülerinin parselasyon durumlarına göre tanımlanması, depremden kaynaklı risklerin azaltılması düşünülerek olabildiğince ruhsata esas imar durumları da dikkate alınarak düzenleme yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• ☐ **TEKLİF PLAN:** Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir ve Şeyhadil Mahalleleri içerisindeki;

• ☐ 3907 ada, 2 no'lu parsel ve 249 ada, 166 no'lu parselde yapılaşma koşulları tanımlı olmadığı halde kitle nizam merkezi iş alanı tanımlı alanlarda emsale konu inşaat alanında yaklaşık 5370 m² azalma olmuştur.

• ☐ 249 ada, 190 no'lu parselin Kentsel Dönüşüm ve Gelişi Proje Alanı sınırları içinde kalan ve meri uygulama imar planında Kitle Nizam 1 Kat olarak tanımlı kısmı KDGA sınırına göre düzenlenmiştir.

• ☐ 71 ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 no'lu parseller arasında 7 metre yol tanımlanmıştır. Ayrıca 71 ada, 21, 22, 29 no'lu parsellerin bulunduğu imar adası Ticaret Alanı (T1), Ayırık Nizam, 5 Kat, E(Emsal)=2.00, Taks(Taban Alanı Kat Sayısı)=0.60 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi, 7 metre olarak tanımlanan yol cephesinden 3 metre, diğer cephelerinden 5 metre tanımlanmıştır.

• ☐ Meri uygulama imar planında Merkezi İş Alanı, E(Emsal)=2.40, Max.Kat Maksimum Bina Yüksekliği)=8 olarak tanımlı 420 ada, 6 no'lu parselin bulunduğu imar adası Ticaret Alanı (T1), Ayırık Nizam, 5 Kat, E(Emsal)=2.40, Taks(Taban Alanı Kat Sayısı)=0.60 olarak,

• ☐ Meri uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı, E(Emsal)=0.60 olarak tanımlı 420 ada 5 no'lu parselin bulunduğu imar adası Resmi Kurum Alanı, E(Emsal)=1.00, Yencok(Bina Yüksekliği)=5 kat olarak,

• ☐ Meri uygulama imar planında Merkezi İş Alanı E(Emsal)=1.70 Max.Kat(Maksimum Bina Yüksekliği)=10 olarak tanımlı 420 ada, 17, 18, 19 no'lu parsellerin bulunduğu imar adası Ticaret Alanı (T1), Ayırık Nizam, 5 Kat, E(Emsal)=1.70, Taks(Taban Alanı Kat Sayısı)=0.60 olarak, tanımlanmıştır.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:** Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

• UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

T1 tanımlanan imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde ki Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır.

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

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

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

Rapor No:2025/44

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümü’nün, Genel İlkeler (Madde-5) maddesinde;

• □“(7) Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

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

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

• □ççç) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi, ifade eder.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Dördüncü Bölüm) Bölümü’nün, Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları (Madde-19) kısmında;

• □Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.” Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• “12.Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **44**

Tarihi: 11.02.2025

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Tanımlar (Madde-4) Maddesinde;

• pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

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

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)" şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Taban Alanı (Madde-20) Maddesinde;

• "(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

•□(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

•□Plan değişikliği onama sınırının, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve Şeyhadil mahalleri, 27 ada 173 parsel sayılı taşınmazı, 71 ada 21,22 ve 29 parsel sayılı taşınmazları, 78 ada 31 parsel sayılı taşınmazı, 248 ada 81,93,95,96,99 ve 101 parsel sayılı taşınmazları, 249 ada

73,79,165,166,167,168,182,186,187,190,192 ve 194 parsel sayılı taşınmazları, 420 ada 6,17,18,19 ve 22 parsel sayılı taşınmazları, 3721 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazları, 3907 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazları, 3893 ada 1,2,3,4,5 ve 6 parsel sayılı taşınmazları, 4282 ada 1,2,3 ve 6 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

• Yenişehir mahallesi, 249 ada 190 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının (K1 ve K5 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı tanımlı kısımları) ve 3925 ada 1 parsel sayılı taşınmazın (Merkezi İş Alanı tanımlı) tamamının, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17.06.2016 tarih ve 353 sayılı kararı ile ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGP)" sınırları içerisinde yer aldığından, uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına alınmadığı,

•□Mer'i uygulama imar planında, K8 (Kitle nizam-8 kat), K7 (Kitle nizam-7 kat), K5 (Kitle nizam- 5 kat) ve K1(Kitle nizam-1 kat) yapılaşma koşullarında "Merkezi İş Alanı (MİA)" tanımlı

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

Rapor No:2025/44

Tarihi: 11.02.2025

parsellerin, BL-6 (Blok nizam-6 kat), BL-5(Blok nizam-5 kat) ve BL-1 (Blok nizam-1 kat) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlandığı,

•☐Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):2.00, Maks Kat:8, yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlı, Yenişehir mahallesi, 71 ada 21,22 ve 29 parsel sayılı taşınmazların, A-5 (Ayrık nizam-5 kat), TAKS:0.60, E(EMSAL):2.00 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı (T1)" olarak tanımlandığı,

•☐Yenişehir mahallesi, 71 ada 21,22 ve 29 parsel sayılı taşınmazlar ile, "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGP)" yer alan, 71 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10 ve 11 parsel sayılı taşınmazlar arasında, yaya yolu (7m) tanımlandığı ve söz konusu imar adasındaki yapı yaklaşma mesafelerinin, yaya yolu (7m) cephesinden, 3m diğer cephelerden ise 5m şeklinde tanımlandığı,

•☐Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):2.40, Maks Kat:8, yapılaşma koşullarında "Merkezi İş Alanı" tanımlı, Şeyhadil mahallesi, 420 ada 6 parsel sayılı taşınmazın, A-5 (Ayrık nizam-5 kat), TAKS:0.60, E(EMSAL):2.40 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı (T1)" olarak, yapı yaklaşma mesafelerinin ise, doğu cephesinden 30m, diğer cephelerden ise 5m şeklinde tanımlandığı,

•☐Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlı, Şeyhadil mahallesi, 420 ada, 17,18 ve 19 parsel sayılı taşınmazların A-5 (Ayrık nizam-5 kat), TAKS:0.60, E(EMSAL):1.70 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı (T1)" olarak, yapı yaklaşma mesafelerinin ise, yol (25m) cephesinden 15m, doğu cephesinden 10m, kuzey cephesinden, 5m ve 10m şeklinde tanımlandığı,

•☐Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda "Resmi Kurum Alanı" tanımlı, 420 ada, 5 (yeni 22 parsel) parsel sayılı taşınmazın, E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı" ve yapı yaklaşma mesafelerinin de her yönden, 10m şeklinde tanımlandığı, ancak, Kahramanmaraş Valiliği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün, 125769001 sayılı yazısı ile ".....yapımı planlanan 300 yataklı Öğretmenevinin imar durumu (çap) belgesinde gösterilen emsal değerinin E=0.60 yerine E=2.00 olarak revize edilmesi ve planlanan projenin yüksekliğinin ise bodrum, zemin + 7 kat olarak yapılması...." şeklinde talebinin de yer aldığı,

•☐Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile "Ticaret Alanı" olarak tanımlanan imar adalarına yönelik olarak "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 19. Maddesindeki, Merkezi İş Alanı'na ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır." Şeklinde plan notunun eklendiği,

•☐Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 19 sayılı kararının "Değerlendirme ve Sonuç" kısmında;

☐ "...özellikle depremde hasar alan yapıların yeniden yapılması durumunda deprem öncesi ve sonrası halihazır durumlara göre, koruma kullanma dengesi gözetilmesi, tanımlanmayan bina kitle ölçülerinin parselasyon durumlarına göre tanımlanması, depremden kaynaklı risklerin azaltılması düşünüldükçe ruhsata esas imar durumları da dikkate alınmak suretiyle, Kitle nizam 8 kat ve Kitle nizam 7 kat tanımlı parseller, Ticaret (T1), Blok nizam 6 kat olarak tanımlanmıştır. Plan değişikliği ile, Yenişehir mahallesi, 3907 ada, 2 parsel ve Yenişehir mahallesi, 249 ada, 166 parselde yapılaşma koşulları tanımlı olmadığı halde, kitle nizam, merkezi iş alanı tanımlı alanlarda emsale konu inşaat alanında, yaklaşık, 5370 m² azalma olmuştur.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **44**

Tarihi: 11.02.2025

☐ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içinde kalan ve mer'i uygulama imar planında, Kitle Nizam, 8 kat olarak tanımlı, Yenişehir mahallesi, 3925 ada,1 parsel yetki Büyükşehir Belediyesi'nde olduğundan plan değişikliğine konu edilmemiştir.

☐ Yenişehir mahallesi, 249 ada,190 parselin, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içinde kalan ve mer'i uygulama imar planında, Kitle Nizam- 1 kat olarak tanımlı kısmı, KDGA sınırına göre düzenlenmiştir.....'' şeklinde değerlendirmeler yer aldığı,

- Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan alan dağılımının (yaklaşık);

TABAN ALANI (m²)

MER'İ TEKLİF

Yapılaşma Koşulu Taban Alanı Yapılaşma Koşulu Taban Alanı

K1 2136 BL-1 895

K5 171 BL-5 175

K7 722 BL-6 13845

K8 10526

TOPLAM 13555 TOPLAM 14915

İNŞAAT ALANI (m²)

MER'İ TEKLİF

Yapılaşma Koşulu İnşaat Alanı Yapılaşma Koşulu İnşaat Alanı

K1 2136 BL-1 895

K5 855 BL-5 875

K7 5054 BL-6 83070

K8 82150

TOPLAM 90195 TOPLAM 84840

Şeklinde olduğu, taban alanında yaklaşık:1360 m² artış, inşaat alanında ise, yaklaşık:5355 m² azalış olduğu,

•☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan ve mer'i uygulama imar planında sırasıyla, E(EMSAL):1.70, E(EMSAL):2.00 ve E(EMSAL):2.40 yapılaşma koşullarındaki, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlı imar adalarına (71 ada 21,22 ve 29 parsel sayılı taşınmazlar, 420 ada 6 parsel sayılı taşınmaz, 420 ada 17,18 ve 19 parsel sayılı taşınmazlar) BL-6 (Blok nizam- 6 kat) ve TAKS:0.60 yapılaşma koşullarının eklendiği (Emsal değerleri değiştirilmeden), değişiklik teklifi ile birlikte, yapılaşma yoğunluğunda artış olmamakla birlikte, TAKS değerinin, 0.40'dan, 0.60'a çıkartılması sonucunda, söz konusu parseller üzerinde yapılacak olan yapının, imar adası tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, çevresindeki yapı adaları ile arasında doluluk/ boşluk oranı açısından uyumsuzluk olacağı, imar adası içerisinde oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/44

Tarihi: 11.02.2025

•□Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren "Maliye Hazinesi" ve " Sosyal Güvenlik Kurumu" mülkiyetinde olan parsellere yönelik olarak, mer'i mevzuat hükümleri gereğince, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü) ve Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü görüşlerinin dosyasında yer almadığı,

•□Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan “Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 Ha Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt-Raporu”nda ÖA-2.1 (Önlemler Alan-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve ÖA-5.1 (Önlemler Alan-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği, İlgi yazı ekinde yer alan; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir ve Şeyhadil mahalleleri, muhtelif ada ve parsellere ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/19 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Kat adetlerinde düzenleme yapılmasına yönelik), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir-Şeyhadil Mahallesi kat adetlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Şeyhadil Mahallesi 420 ada 22 nolu parselin Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığının 101189 sayılı yazısı doğrultusunda tadilen E=2.00 Yencok=8 Kat olarak işlenmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/43

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Kümbet Mahallesi 318 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 08.11.2024 tarihli ve E.44995 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarih ve 2024/117 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarihli ve 2024/117 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu 1.688,78 m2 büyüklüğündeki parselin Yılmaz TEMUR'a ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğun konut alanı ve ticaret+konut alanı olarak tanımlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının da ise B-6, B-4 ve B-3 yapılaşma koşullarında ticaret+konut alanı olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarihli ve 2024/117 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi:

Elbistan ilçesi Kümbet mahallesi 318 ada 23 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oyları eşit olduğundan; Belediye Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 10. Maddesi; “Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır.” hükmü gereği oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

İtiraz Şerhi: Parsel bazında değerlendirilmiş olup, cadde bazında değerlendirilmediğinden dolayı ret ediyoruz.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylamada; Hamit Şakalar, Ali İhsan Yıldırım, Sedat Yontuç, Yusuf Kılınc, Mustafa Öncel, Cemil Bölükbaşı, Mücahit Doğan, Erdal Kırac ve Hasan Yinanç'ın red, diğer üyelerin kabul oyları sonucu gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oy çokluğu ile kabul edildi.” Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının da B-6, B-4 ve B-3 yapılaşma koşullarında ticaret+konut alanı olan fonksiyonunun A-4 nizam ticaret+konut alanına dönüştürülmesine ilişkin Elbistan Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarihli ve 2024/117 sayılı kararı alınarak tarafımıza iletilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/43

Tarihi: 11.02.2025

Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu parsel, 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğun konut alanı ve ticaret+konut alanı olarak tanımlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının da ise B-6, B-4 ve B-3 yapılaşma koşullarında ticaret+konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında uyumsuzluk vardır. Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/06-6.31 sayılı karar ile onaylanmıştır. Onaylı nazım imar planına uygun olarak, ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak olan uygulama imar planı henüz tarafımıza iletilmemiştir.

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

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

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

Mevcut uygulama imar planı incelendiğinde, inşaat alanının yaklaşık 3618 m2 (411 m2 (yapı yaklaşma mesafeleri içi) B4 alanı için 1644m2, 658 m2 (yapı yaklaşma mesafeleri içi) B3 alanı için 1974 m2) olduğu hesaplanmıştır.

Elbistan (merkez) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarında;

“Özel Hükümler 1.8. Bu planda, 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş Depremleri nedeniyle yıkılmış, ağır hasarlı ve orta hasarlı bina bulunan parsellerde, yeni yapı yapılmak istenmesi halinde;

a) Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş Konut ve TİCK (Ticaret+Konut) Alanlarında TAKS değeri 0.60’a kadar uygulanabilir.

b) Tapu kaydı esas alınmak üzere, bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla, A-2, A-3, A-4 ve A-5 kat yüksekliği bulunan Konut ve Tick (Ticaret+Konut) Alanlarında TAKS değeri 0.60’a kadar uygulanabilir.

c) 1000 m² parsel büyüklüğünü sağlayamayan, A-2, A-3, A-4 ve A-5 kat yüksekliği bulunan Konut ve Tick (Ticaret+Konut) Alanlarında toplam inşaat alanını değiştirmemek kaydıyla 1(bir) kat ilave edilerek uygulanabilir.” İfadesi yer almaktadır.

Plan değişikliği talebine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunda parsel içerisinde depremten etkilenen yapı bulunup bulunmadığı hususuna değinilmemiştir.

Söz konusu alanda depremten etkilenmiş yapı bulunması halinde, plan değişikliği sonucu yeni inşaat alanı yaklaşık, 3873 m2 (1614x4x0.6=3873.6 m2) olarak hesaplanmıştır. Depremten etkilenmiş yapı bulunmaması halinde ise 2582 m2 (1614x4x0.4=2582.4 m2) olarak hesaplanmıştır.

Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu parselde, Elbistan (merkez) Revizyon



Uygulama İmar Planı Plan notlarının 1.8. maddesi uygulanacaksa, parselde inşaat alanı artışı söz konusu olacaktır. Elbistan (merkez) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarında; "5. Ada Ayrım Çizgileri Şematik Olup Bu Çizgiler Esas Alınmak Kaydıyla Mülkiyet Düzeni Göz Önünde Bulundurularak Parselasyon Düzenini Tanzime İlçe Belediyesi Yetkilidir." İfadesi yer almakta olup fonksiyon ayrım çizgilerine ilişkin açık ve net bir plan notu bulunmamaktadır.

Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi 318 ada 23 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

"5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi, 318 ada, 23 no'lu parseli içerisinde yaklaşık 1687,66 m² olan Ticaret-konut alanı olarak tanımlı alanda yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, 4 Kat olarak tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi, L38-d-04-c-3-c ve L38-d-05-d-4-d Paftaları içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4230700-4230800, Y:605000-605200 koordinatları arasında bulunan 318 ada, 23 no'lu parsel içerisinde Ticaret- Konut Alanı olarak tanımlı B-3, B-4 ve B-6 yapılaşma şartlarına sahip 318 ada, 23 no'lu parsel içerisindeki bina 06/02/2023 tarihli Kahramanmaraş depremlerinde yıkılmıştır. Söz konusu alan içerisinde yerinde dönüşüm kapsamında tekrar yapılabilmesi için aynı parsel içerisinde yapı nizamının ve katının aynı olması gerekliliğinden dolayı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi, 318 ada, 23 no'lu parsel Ticaret-Konut Alanı ve Mevcut Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi, 318 ada, 23 no'lu parsel, Ticaret-Konut Alanı olarak tanımlıdır. Yapılaşma koşulları Bitişik Nizam, 3, 4 ve 6 kat olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesi, 318 ada,

23 no'lu parsel içerisinde yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, 4 Kat olarak tanımlanmıştır.

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

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/43

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Kümbet mahallesinde, 318 ada 23 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Kümbet Mahallesi 318 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/42

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, plan notlarına (rezidans yapılabilir notuna) yapılan itirazlara ilişkin teknik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 232056 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün 06.01.2025 tarihli ve E-228905 sayılı yazısı ve eki teknik inceleme raporu.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile Dulkadiroğlu İlçesi, Plan Notlarına (Rezidans Yapılabilir Notuna) yapılan itirazlara ilişkin alınan 19.12.2024 tarih 2024/12-09- (9.33) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi hakkında teknik hata olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu Nazım imar planına ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazı eki Teknik İnceleme Raporunda;

18.09.2024 tarih 30804 sayılı dilekçe ile plan askı süreci içinde plan değişikliğine yapılan itirazın, ilçe eldiyesinde değerlendirilip Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 06.11.2024 tarih ve 2024/191 sayılı kararı ile uygun görülerek, Kahramanmaraş Merkez 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında bulunan, 18.08.2024 tarih 2024/08-09-(9.13) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile tadilen onanan "Merkezi iş alanı tanımlı alanlarda 7452 sayılı kanun hükümlerine göre orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen konut yada konut+ işyeri ruhsatlı yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda rezidans yapılabilir." plan notu iptal edilmiş, yerine " Merkezi iş alanı tanımlı alanlarda rezidans yapılabilir." maddesinin eklendiği belirtilmiştir.

Bu değişikliğe göre yapılacak olan her türlü planlarda rezidans (nitelikli konut) alanlarında gelecek olan yeni nüfusa hitap edecek donatı alanlarının oluşacağı kanaatine varılmış olup, planlama çalışmalarında bu donatı ihtiyaçlarının dikkate alınması gerekmektedir." denilmektedir.

19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.33) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin plan değişikliği talep dosyası incelendiğinde;

"12.06.2024 tarih 195172 sayılı İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü yazısında;

"Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda, 7452 sayılı kanun hükümlerine göre orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen konut ya da konut+işyeri ruhsatlı yapıların yerinde yeniden yapılması durumunda rezidans yapılabilir" maddesinin eklenmesi ile ilgili;

• Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 1.Bölüm 1. Maddesinin zzzz bendinde ;"Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını, tanımlamaktadır.

• Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları başlıklı 19. Maddede " - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/42

Tarihi: 11.02.2025

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal-kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.” denilmektedir.

Ancak 6 Şubat Depremi Sonrası depremde kaynaklı risklerin azaltılması ve daha dirençli şehirler Oluşturulması amacıyla 20.10.2023 tarih ve 157852 sayılı yazımızla belirtilen Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Uygun Olmayan Alanlar dışında, kat adetleri krokide belirtilmiş alanlar için belirtilen şekilde ruhsatlandırılması istenmiştir.” Şeklinde görüş verildiğinden bahsedilmiştir.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, plan notlarına (rezidans yapılabilir notuna) yapılan itirazlara ilişkin teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; komisyonumuzca **oyçokluğu** ile karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 41

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Suluyayla Mahallesi, 101 ada, 116 ve 125 parselle ilişkin teknik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi-Başkanlığı'nın 231900 sayılı-teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün 06.01.2025 tarih ve E. 228905 sayılı yazısı ve eki Teknik İnceleme Raporu.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi, Suluyayla mahallesi, 101 ada, 116 ve 125 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin alınan 19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.20) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi hakkında teknik hata olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu Nazım imar planına ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğünün ilgi yazı eki Teknik İnceleme Raporunda;

•☐Planlama alanının bir kısmını oluşturan alanın 101 ada 125 parselde olduğu belirtilmiş olup, bu parselin Çevre Düzeni Planında Orman Alanı sınırı içerisinde yer aldığı, meri nazım imar planı ve Uygulama İmar Planı bulunmadığı ve bu parsellere Turizm Tesis Alanı amaçlı plan yapılacağı belirtilmiştir.

Çevre Düzeni plan notlarında ise (aşağıda belirtilmiştir.) Orman Alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müstemilatlar emsale dâhildir.

Yapılaşma koşulu;

Emsal:0,05

Hmax:6,50 m (2 kat)

Max. İnşaat Alanı: 250 m²'dir.

Bu nedenle bu parsellerde yapılacak plan değişikliklerinin Kahramanmaraş Çevre Düzeni Planı kararlarıyla çelişkiye düşeceği kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.20) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin plan değişikliği talep dosyası incelendiğinde;

•☐Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 8596229 sayılı yazısı ile;

"...İl Müdürlüğümüz kayıtlarının tetkikinden, aynı taşınmaza, 24.08.2021 tarihli ve 17919 sayılı yazınız ile " Hobi Bahçesi ve Piknik Rekreasyon Alanı" amaçlı imar planının yapılacağı belirtilerek, kurum görüşümüzün istenildiği anlaşılmaktadır.

101 ada, 116 no'lu parselin istenilen amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, Başkanlığınıza bildirilmiş olup, bu görüş turizm tesisi içinde geçerlidir. Söz konusu parselle yol olarak talep edilen alan ormanlık saha içerisinde kaldığından, burası için, 5403 sayılı Kanuna göre, İl Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır..." şeklinde görüş verildiği,

•☐Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğünün 20.0.2024 tarih 11354391 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu ile;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **41**

Tarihi: 11.02.2025

“Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğünün ilgili emirleri ekinde yer alan İsmail Anlaşbay’ın 12.01.2023 tarihli müracaat dilekçesinde Suluyayla Mahallesi sınırları 101 ada 116 parselin maliki olduğun, bu parselde ait olacak şekilde Kahramanmaraş-Andırın yoluna bağlantı olacak şekilde orman yol izninin Onikişubat Belediyesince alındığından bahisle bu parselde yapılacak olan 1/1000’lik ve 1/5000’lik İmar Planı uygulamasında parseline yapılacak olan turizm tesisi yapmak üzere bu yolun uygunluğunu belirten kurum görüşüne esas olmak üzere izinleri alınan ve projesine uygun olarak yapılmış bu yolun bağlantısında bulunan parselde imar planı yapılmasının kurumumuz mevzuatları açısından bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatiyle; iş bu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir.” Şeklinde görüş ve yol izni verildiği,

• ☐ Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 26.05.2023 tarih ve 6519255 sayılı yazısı ve eki (Teknik Rapor) ile;

“...Söz konusu parselde, Turizm Tesisi yapılması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için;3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, mer’i mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000n ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, 50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb. projeler ve gerekli olması halinde, bağlantı yolu planı için, proje tanıtım dosyası ile birlikte, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla, talep edilen, imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verildiği, tespit edilmiştir.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Suluyayla Mahallesi, 101 ada, 116 ve 125 parselde ilişkin teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 40

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Suçatı Mahallesi 570 ada 1- 2-3 parsellere ilişkin teknik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 232004 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün 06.01.2025 tarihli ve E-228905 sayılı yazısı ve eki teknik inceleme raporu.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi, Suçatı Mahallesi 570 Ada 1-2-3 Parsellere ilişkin alınan 19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.25) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi hakkında teknik hata olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu Nazım imar planına ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazı eki Teknik İnceleme Raporunda;

•☐Planlama alanının Çevre Düzeni Planında Orman Alanı sınırı içerisinde yer aldığı, meri nazım imar planı ve Uygulama İmar Planı bulunmadığı ve bu parsellere Turizm Tesis Alanı amaçlı plan yapılacağı belirtilmiştir.

Çevre Düzeni plan notlarında ise (aşağıda belirtilmiştir.) Orman Alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müstemilatlar emsale dahildir.

Yapılaşma koşulu;

Emsal:0,05

Hmax:6,50 m (2 kat)

Max. İnşaat Alanı: 250 m²'dir.

Bu nedenle bu parsellerde yapılacak plan değişikliklerinin Kahramanmaraş Çevre Düzeni Planı kararlarıyla çelişkiye düşeceği kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.25) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin plan değişikliği talep dosyası incelendiğinde;

•☐Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 9332871 sayılı yazısı ve eki, Teknik Rapor ile;

"....Suçatı mahallesi, 570 ada, 1,2 ve 3 numaralı parselde, Turizm Tesis Alanı ve yazı ekinde sunulan vaziyet planında gösterilen, orman alanı içerisinde ulaşım yolları oluşturulması amacıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması, çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ile planlanan yatırıma başlamadan önce, 29.02.2007 tarihli ve 31967 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/40

Tarihi: 11.02.2025

ÇED Yönetmeliği kapsamında, Bakanlığımızdan görüş alınması şartı ile, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verildiği

•☐Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Onikişubat Orman İşletme Müdürlüğü’nün, 03.07.2024 tarih ve 12263043 sayılı yazısı ve eki (İnceleme Raporu ve ekleri) ile;

“...Söz konusu parselin yazı ekinde gelen koordinatlı krokisini, Suçatı mahallesi, Orman Kadastro haritasına işlediğimizde, Orman Kanunu’na göre, Orman Sayılmayan alanda kaldığı tespit edilmiştir.....kurumumuz mevzuatları açısından sakıncasının olmadığı görüş ve kanaati ile....” Şeklinde görüş verildiği

•☐Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün, 14427138 sayılı yazısı ile;

“...Ticaret alanı amaçlı, imar planı yapılması planlanan, toplam,1,0311 ha’lık, 570 ada,1,2 ve 3 no’lu parsellerin, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Ayrıca orman arazisinden geçirilmesi istenen yolla ilgili alan, orman arazisi olmasından dolayı, kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır “....İzin tarihinden itibaren 2(iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda, planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.” Hükmüm gereğince, söz konusu talebe ilişkin planların 2 (iki) yıl içerisinde onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüş verildiği tespit edilmiştir.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Suçatı Mahallesi 570 ada 1- 2-3 parsellere ilişkin teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/39

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 mevzu uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 215037 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Başkanlık Makamı'nın, 11.10.2024 tarih ve E-59117952-115.01.02-214164 sayılı, Plan Yapım Oluru

TALEP

Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 141 ada, 25 sayılı parselin, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA)"dan çıkartılarak "Kamu Hizmet Alanı (KHA)" olarak tanımlanmasına yönelik imar planı değişikliklerinin (1/5000-1/1000) hazırlanması/hazırlattırılmasına yönelik, Başkanlık Makamı'nın, 11.10.2024 tarih ve 214164 sayılı, Plan Yapım Oluru bulunmaktadır.

Söz konusu plan yapım oluru doğrultusunda, imar planı değişiklik teklifleri (1/5000-1/1000) hazırlanmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 141 ada, 25 sayılı parsel;

• Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA)" olarak tanımlanmıştır.

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

MÜLKİYET

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan, 15.750,41 m² büyüklüğündeki, Cumhuriyet mahallesi, 141 ada,25 sayılı parsel ve doğusunda bulunan, tescil harici alanın bir kısmını kapsamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak, Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, bila tarih ve 15785973 sayılı yazısı ile;

• ".....Söz konusu parsel tapu kayıtlarına göre **Kumluk** (Tarım Dışı Alan) olduğundan, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili diğer mevzuata göre tarım dışı amaçla kullanılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ

Başkanlık Makamı'nın, 11.10.2024 tarih ve 214164 sayılı, Plan Yapım Oluru doğrultusunda hazırlanan, imar planı değişiklik teklifleri (1/5000-1/1000);

• Göksun İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, 141 ada,25 sayılı parsel ve doğusunda bulunan, tescil harici alanın bir kısmını kapsamaktadır.

• Cumhuriyet mahallesi, 141 ada,25 sayılı parsel, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA)"dan çıkartılarak "Kamu Hizmet Alanı (KHA)" olarak tanımlanmaktadır.

• Cumhuriyet mahallesi, 141 ada,25 sayılı parselin doğusunda yer alan tescil harici alanın bir kısmı taşıt yolu (10m) olarak tanımlanmaktadır.

• Kamu Hizmet Alanı (KHA) 15750 m² büyüklüğündedir.

• Kamu Hizmet Alanı (KHA)'nın, yapılaşma koşulları E:1.20 Yençok:12.50 m şeklindedir.

• Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölge, İller Bankası tarafından 21.08.2010 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" ile, Ö.A- 5.1. (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır.

Başkanlık Makamı'nın, 11.10.2024 tarih ve 214164 sayılı, Plan Yapım Oluru doğrultusunda hazırlanan, Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 141 ada, 25 sayılı parselin, Kamu Hizmet Alanı (KHA) ve doğusunda bulunan tescil harici alanın bir kısmının, taşıt yolu (10m) olarak tanımlanması

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

Rapor No:2025/39

Tarihi: 11.02.2025

şeklinde hazırlanan, imar planı değişiklik tekliflerinin (1/5000-1/1000) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 10. maddeleri, ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1/5000 nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 mevzi uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 mevzi uygulama imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/38

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Göksun, Merkez uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 229670 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.10.2024 tarihli ve 21151 sayılı Göksun Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı ve 07.10.2024 tarih ve 2024/76 sayılı Göksun Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri, 26.09.2024 tarih ve 20261 sayılı İlçe Belediye Başkanlık Makam Olur' u
b) 15.08.2024 tarihli ve 2024-08/9-22 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Göksun Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün ilgi (a) yazısı ile; Göksun İlçesi Merkez Uygulama İmar Planına Plan Notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, (Yantepe Mah. Karayolu Kamulaştırma Sınırı ve Çevresine İlişkin 18.01.2024 tarihinde onaylanan plan onama sınırı içerisine ait) Göksun Belediyesi' nin 07.10.2024 tarih ve 2024/76 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.

MERİ İMAR PLANI

Plan notu eklenmiş olan söz konusu planlama alanı meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 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. (10.11.2022 tarihli ve 2022-11/8-7 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği)

Plan notuna dair 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 15.08.2024 tarihli ve 2024-08/9-22 sayılı ilgi (b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanmıştır.

Plan notundan etkilenecek olan söz konusu planlama alanı meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 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. (18.01.2024 tarihli ve 2024-01/6-9 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği)

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediyesi' nin 07.10.2024 tarih ve 2024/76 sayılı Meclis Kararında, "Yapılan görüşmeler neticesinde; Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına "2.1.17. Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan 5543 sayılı iskan kanunu

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

Rapor No:2025/38

Tarihi: 11.02.2025

amaçlarında kullanılacaktır.” Plan notunun eklenmesine Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi.” denilmektedir. Ancak yeni plan notu önerisine dair madde numarası meri uygulama imar planına göre 2.1.19 olmalıdır.

İlçe Belediyesi Komisyon Raporu dosyasında bulunmamaktadır.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

İlgili plan notuna dair 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 18.08.2024 tarihli ve 2024-08/9-22 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan notu değişikliği 09.09.2024-08.10.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plan notuna ilişkin itiraz bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Göksun ilçesi merkeze dair plan notlarına 12. Madde olarak “Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 10.11.2022 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.” eklenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kesinleşmiş olup, nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan Göksun Belediyesi ilgi (a) yazısı ile 07.10.2024 tarih ve 2024/76 sayılı İlçe Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tarafımıza gönderilmiştir.

ÖNERİLER ve SONUÇ

Göksun Belediyesi ilgi (a) talebi olarak Başkanlığımız’ a gönderilen plan notuna dair 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları ve mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde plan notlarına “2.1.17. Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.” Maddesi eklenmiştir.

Ancak meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına göre madde numarasının 2.1.19 olarak düzenlenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Ayrıca plan notunun, “Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 18.01.2024 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.” şeklinde belirtilmesinin daha anlaşılır ve net olacağı öngörülmektedir.

Ayrıca Teiaş ile ilgili olan 2.1.17 ve 2.1.18 maddeleri meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer aldığından öneri plan değişikliği paftasına da eklenmelidir.

2.1.13 nolu plan notu öneri plan değişikliği paftasında iptal olarak görünmektedir fakat 30.12.2019 tarihli ve 2019/251 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına göre yapılan tadilen geçmiş halinin iptal edilmiş görünmesi gerekmektedir. 2.1.13 plan notu 2019 Aralık ayında tadilen düzenlenmiştir, daha sonra deprem sonrası 2023 Kasım ayında emsal ve kat artışı öngören plan notları iptal edildiğinden, 2.1.3 ve 2.1.4 iptal olduğundan, 2.1.13 maddesinin de tadilen halinin kaldırılması gerekmektedir. Böylece 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dair tüm Plan Notları güncel haliyle gösterilmiş olacaktır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/38

Tarihi: 11.02.2025

2.1.13 maddesinin geçmişte tadilen olan ve kaldırılması gereken hali “2.1.3 ve 2.1.4 nolu plan notları, ayırık nizam konut ve tick alanları için geçerlidir. Aynı plan notları, ayırık nizam, 2 kat (A-2) yapılaşma koşulu tanımlanan alanlar için geçerli değildir.” şeklindedir.

İlgi (a) yazı eki; Göksun İlçesi plan notlarına dair 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, Merkez uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 2.1.13 maddesinin 30.12.2019 tarih ve 2019/251 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararında yapılan tadilen halinin plan notu paftasında iptal edilerek, Teiaş ile ilgili 2.1.17 ve 2.1.18 maddelerinin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki şekliyle gösterilmesi, yeni plan notunun da 2.1.19 olarak “*Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi 18.01.2024 tarihli Meclis Kararı onanlı Yantepe Mahallesi onama sınırları içerisinde kalan alan 5543 sayılı İskan Kanunu amaçlarında kullanılacaktır.*” Şeklinde düzenlenerek eklenmesi şartıyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/37

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Pazarcık İlçesi İlave Plan notu eklenmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.8.25 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Pazarcık Belediyesinin 26.12.2024 tarihli ve 19791 sayılı yazısı ve eki 04.12.2024 tarih ve 2024/134 sayılı Meclis Kararı..

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, 1/1000 ölçekli imar planı, plan notlarına ilave yapılmasına yönelik olarak hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 04.12.2024 tarih ve 2024/134 sayılı kararı ile uygun görülen, uygulama imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 04.12.2024 tarih ve 2024/134 sayılı kararı;

• "...06 şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında deprem riskinin azalması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla, Pazarcık ilçesi revizyon imar planında kat adetleri düşürülmesi sonucu yerinde dönüşüm yapılmak istenen adalarda mevcut yapılaşmaya göre bağımsız bölümlerde azalma olması hak kayıplarına yol açmakta olup, dikey mimariden yatay mimariye geçilirken hak kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla Pazarcık (Kahramanmaraş) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notlarına ilave plan notu eklenmesinden dolayı Pazarcık (Kahramanmaraş) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notlarının 7 yapılaşma hükümleri başlıklı maddesinde belirtilen "7452 sayılı olağanüstü hal kapsamında yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin

Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin kabul edilmesine dair kanun kapsamında yerinde dönüşüm yapılmak istenen parsellerde taban oturumu TAKS:0.60'a kadar yapılabilir." Maddesi ilave edilmiş olup...Pazarcık (Kahramanmaraş) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu plan notlarına ilave plan notu eklenmesi ile ilgili Belediyemiz 21.11.2024 tarih ve 2024/24 sayılı imar komisyonu raporunun onanmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• "06 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında deprem riskinin azaltılması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla Pazarcık ilçesi revizyon imar planında kat adetlerinin düşürülmesi sonucu yerinde dönüşüm yapılmak istenen adalarda mevcut yapılaşmaya göre bağımsız bölümlerde azalma olması hak kayıplarına yol açmakta olup dikey mimariden yatay mimariye geçilirken hak kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla Pazarcık (Kahramanmaraş) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarına ilave plan notu eklenmesi zorunluluk olmuştur.

• Bu nedenle Pazarcık (Kahramanmaraş) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarının;

7.Yapılaşma hükümleri başlıklı maddesine aşağıda belirtilen:"7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında yerinde dönüşüm yapılmak istenen parsellerde taban alanı oturumu TAKS=0.60' a kadar yapılabilir." 7.6 Maddesi ilave edilmiştir." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• "(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde;

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

Rapor No:2025/37

Tarihi: 11.02.2025

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, Genel İlkeler (Madde-5) maddesinde;

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

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

□□Uygulama imar planı, plan notlarında değişiklik öngören kararların, "7452 sayılı olağanüstü hal kapsamında yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin kabul edilmesine dair kanun kapsamında yerinde dönüşüm yapılmak istenen parsellere" yönelik yapılan ruhsat başvurularında geçerli olduğu,

□□Söz konusu plan notunun, deprem sonrası ortaya çıkan, barınma ve konut sorununun çözümüne yardımcı olmak amacıyla tanımlanmakla birlikte, yapıların, imar adalarının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı,

□□"7452 sayılı olağanüstü hal kapsamında yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin kabul edilmesine dair kanun kapsamında yerinde dönüşüm yapılmak istenen parsellerde taban oturumu TAKS:0.60'a kadar yapılabilir." şeklindeki plan notu ile, aynı bölge içerisinde yer alan, ancak, yerinde dönüşüm kapsamında yapılaşma hakkı bulunmayan diğer parsellerin oluşturacağı yapılaşma deseni ile yerinde dönüşüm kapsamında yapılaşma hakkı olan parsellerin yapılaşma deseninin farklı olacağı, bu açıdan bakıldığında da, aynı bölge içerisinde farklı yapı silüetlerinin ortaya çıkabileceği,

□□Bahse konu ilave plan notunda "...yerinde dönüşüm yapılmak istenilen parsellerde..." ifadesi kullanıldığı, Emsal(KAKS) belirtilen imar adalarında ifadesi kullanılmadığı için Emsal(KAKS) belirtilmeyen imar adalarında yoğunluk artışına ve böylelikle de nüfus artışına sebep olacağı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, 1/1000 ölçekli imar planı, plan notlarına ilave yapılmasına yönelik olarak hazırlanan ve Pazarcık Belediye Meclisi'nin, 04.12.2024 tarih ve 2024/134 sayılı kararı ile uygun görülen, uygulama imar planı değişiklik teklifi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına ilişkin değişikliğin 5216 sayılı Kanunun 7-1-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi İlave Plan notu eklenmesi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/36

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mah. 120 ada 51 parselde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 235621 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 10.02.2025 tarih ve 8810 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi
b) 19.07.2024 tarihli ve 42325 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi
c) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2024 tarih ve 2024-09/14-(14.5) sayılı kararı

TALEP

İlgi (a) dilekçe ile; Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 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, İkizpınar Mahallesi, 29.997,91 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 120 ada, 51 parsel sayılı taşınmazın DİKİCİ TEKSTİL İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda;

- Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmaz Çayır-Mera olarak tanımlıdır.
- Bahse konu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 03.05.2023 tarih ve 1824440 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 04.05.2023 tarih ve 277 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 30.05.2023 tarih ve 136929 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve 4750003 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 08.02.2023 tarih ve 765942 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 11.05.2023 tarih ve 64486 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 24.02.2023 tarih ve 293314 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarih ve 3915692 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarih ve 6597862 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarih ve 1198125 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih ve 8183742 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.05.2023 tarih ve 558739 sayılı,



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/36

Tarihi: 11.02.2025

- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 09.06.2023 tarih ve 3513534 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2023 tarih ve 10402655 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.05.2023 tarih ve 182770 sayılı yazısı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 02.05.2023 tarih ve 14554 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 14.02.202 tarih ve 2095063 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve 216037679 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.02.2025 tarih ve 17977057 sayılı yazısı ve Eki 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 kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 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, ...*" şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

- Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi dosyasının daha öncesinde ilgi (b) dilekçe eki olarak tarafımıza iletildiği ve söz konusu parsel ile ilgili cepheleri bulunmadığından nazım imar planı teklifi hakkında **ilgi (c) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile nazım imar planı teklifinin uygun görülmediği,**

- İlgi (a) dilekçe ekinde yer alan nazım imar planı teklifi ile ilgi (b) dilekçe ekinde yer alan nazım imar planı teklifinin aynı olduğu,

- Elbistan İlçesi, İkizpınar Mahallesi, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmazda; yaklaşık 29646,6 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlandığı ve taşınmazın güney doğusunda 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,

- Ancak söz konusu 10 metrelik taşıt yolunun herhangi bir yola veya kadastral boşluğa bağlanmadığı, 120 ada 51 parsel sayılı taşınmaz ile kadastral boşluk arasında mera vasıflı, 120 ada 50 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu,

- Mera vasıflı 120 ada 50 parsel sayılı taşınmazda imar planı yapılabilmesi için Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.02.2025 tarih ve 17977057 sayılı kurum görüşünün alındığı, bahse konu kurum görüşünde "...4342 sayılı Mera Kanunu ve Mevzuatı kapsamında yapılacak olan iş ve işlemlerin eksiksiz ve süresi içerisinde yapılması durumunda İlimiz Elbistan İlçesi İkizpınar Mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci Maddesinin B) Bendi kapsamında mera olarak tespit, tahdit, tescil ve tahsis işlemleri tamamlanan 120 ada 50 parsel nolu taşınmazın 9.380,79 m²'lik kısmında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır."

şeklinde açıklamaların bulunduğu,

- Ancak nazım imar planı teklifinde 120 ada 50 parselde herhangi bir yol tanımlanmadığı, bu sebeple de 120 ada 51 parselde tanımlanan enerji üretim alanına erişim sağlanamadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/36

Tarihi: 11.02.2025

• Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 01.08.2023 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Yerleşime Uygun Alanlar, Zemin Ortamlar (U.A-1)" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığınca 21.09.2022 tarihinde onaylandığı, tespit edilmiştir.

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

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

• Nazım İmar Planı; Elbistan ilçesi, İkizpınar mahallesi, 120 ada, 51 no'lu parseli kapsar.

• Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

• Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 01/08/2023

tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda; yerleşime uygun açısından Uygun Alan 1 (UA-1) olarak değerlendirilmiştir.

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

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

İlgi (a) dilekçe ile tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, İkizpınar Mah. 120 ada 51 parselde enerji üretim alanı (ges) tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; /5000 ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILBİZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/35

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Tepebaşı 1617 ada kuzeyi ve battalgazi 1334 ada doğusu, 2164 ada kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 231500 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.01.2025 tarih ve E.47547 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alan ve Battalgazi mahallesi 1334 ada doğusunda, 2164 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin Belediyesince hazırlatıldığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyinin ve Battalgazi mahallesi 1334 ada doğusunun, 2164 ada kuzeyinin kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyi ve Battalgazi mahallesi 2164 ada kuzeyi 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park alanı olarak tanımlanmaktadır.

Battalgazi Mahallesi 1334 ada doğusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında "sosyal tesis alanı" 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında sosyal tesis alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alan ve Battalgazi mahallesi 1334 ada doğusunda, 2164 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde, nazım imar planına konu alan içerisinde; Tepebaşı mahallesi 1617 ada kuzeyinde, yaklaşık 900 m² alanın meri planda tanımlı Park alanından çıkarılarak sosyal tesis alanı tanımlandığı, Battalgazi mahallesi 1134 doğusunda yer alan yaklaşık 1904 m² alanın meri planda tanımlı sosyal tesisi alanından çıkarılarak park alanı tanımlandığı, Battalgazi mahallesi 2164 ada kuzeyinde yaklaşık 1003 m² alanın meri planda tanımlı Park alanından çıkarılarak sosyal tesis alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alan ve Battalgazi mahallesi 1334 ada doğusunda, 2164 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği raporunda;

"4. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlamaya konu olan 1617 ada kuzeyi ile 2164 ada kuzeyinde taziye evine yönelik sosyal tesis alanı ihtiyacı bulunmaktadır. Bu amaçla 1334 ada doğusunda tanımlı sosyal tesis alanının bir kısmı bu alanlarda değerlendirilerek plan değişikliğine gidilmiştir.



5. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; 1334 ada doğusunda tanımlı sosyal tesis alanının bir kısmı kaldırılarak 1617 ada kuzeyindeki park alanında, bir kısmı ise 2164 ada kuzeyindeki park alanında değerlendirilmiştir. Park alanlarından kaldırılan alanlara ise 1334 ada doğusunda boşalan alanda yer verilerek oradaki park alanına ilave edilmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM MEVCUT ALAN (m2) ÖNERİ ALAN (m2)

Park Alanı 11442,31 11442,36

Sosyal Tesis Alanı 3161,62 3162,05

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Donatı alanları düşürülmemiştir.” Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde;

“1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” İfadeleri yer almaktadır. Fonksiyon değişikliği yapılan iki alan arasında kuş uçuşu mesafeden birincisi yaklaşık 1155 metre, ikincisi ise 700 metredir.

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.

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

Rapor No:2025/35

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Tepebaşı mahallesi, 1617 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alan ve Battalgazi mahallesi 1334 ada doğusunda, 2164 ada kuzeyinde yer alan tescil harici alanlara 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, Tepebaşı 1617 ada kuzeyi ve battalgazi 1334 ada doğusu, 2164 ada kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/34

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi 7907 ada, 9 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 222063 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 15.11.2024 tarih ve 67587 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 2.583,45 m² büyüklüğündeki, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın özel mülkiye ait olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz;

- ☐ Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, kısmen, orta yoğunlukta gelişme konut alanı, kısmen de, yol olarak tanımlanmıştır
- ☐ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, E(EMSAL):1.30, Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında konut alanı, kısmen de yol olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞÜ

Söz konusu nazım imar planı değişik teklifine ilişkin, Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü'nün, 02.08.2024 tarih ve E.21301133- 175.09 /1590745 sayılı yazısı ve ekleri ile;

- “.....2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak hazırlanan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin”(4. kısım) şartlarını yerine getirdiği tespit edildiğinden, ilgi yazınız ekinde gönderilen vaziyet planına uyulması şartıyla Akaryakıt-LPG Satış İstasyonu Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesinde Kuruluşumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

- İş bu Kuruluşumuz görüşü 2918 sayılı yasa ve bu yasaya istinaden çıkarılan yönetmelik gereği; kurulacak tesisin karayoluna bağlantısının “Yol ve Trafik Güvenliği” yönünden uygunluğu için verilmiş olup, ilgiliye Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesi halinde bir örneğinin Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda....” şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/34

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

• “.....PLANIN GEREKÇESİ: Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Fatih mahallesi 7907 ada 9 nolu parselde Akaryakıt ve LPG istasyonu yapılmak istenmesi sebebiyle parselde fonksiyon değişikliği yapılarak, parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

• PLANLAMA KARARLARI: Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Fatih mahallesi 7907 ada 9 nolu parselde fonksiyon değişikliği yapılarak, parselin 2252,58 m² ‘ lik kısmına Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• PLAN NOTLARI:

1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2. Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki 7907 ada 9 nolu parsel 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi parsel koordinatlara göre yapılmış olup deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ: 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.” Şeklinde hususlar yer almaktadır.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu;

Belediye sınırları dışında karayolu kenarındaki yapı ve tesisler:

Madde 17 – Karayollarında her iki taraftan sınır çizgisine elli metre mesafe içinde bağlantıyı sağlayacak geçiş yolları yönünden: akaryakıt, servis, dolum ve muayene istasyonları, umuma açık park yeri ve garaj, terminal, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yeri, eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler,



inşaat malzemesi ocak ve harmanları, maden ve petrol tesisleri, araç bakım, onarım ve satım işyerleri ve benzeri trafik güvenliğini etkileyecek yapı ve tesisler için, o karayolunun yapım ve bakımı ile sorumlu kuruluştan izin alınması zorunludur. Verilen izinler, ilgili valiliğe bildirilir. İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmez ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşça ortadan kaldırılır. (Değişik: 21/5/1997-4262/4 md.) Bu madde hükümlerine uymayanlar 72 000 000 lira para cezası ile cezalandırılırlar.

Belediye sınırları içinde bulunan karayolu kenarındaki yapı ve tesisler:

Madde 18 – (Değişik: 18/1/1985 - KHK 245/6 md.; Aynen kabul: 28/3/1985 - 3176/6 md.) Belediye sınırları içindeki karayolları kenarında yapılacak veya açılacak 17 nci maddede sayılan yapı ve tesisler için;

a) Belediyelerden izin alınması,

b) (Değişik: 17/10/1996-4199/8 md.) Belediyelerce bu iznin verilmesinde, trafik güvenliği bakımından bu tesisler hakkındaki Yönetmelikte belirlenen şartların yerine getirilmesini sağlamaları ve ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğünün yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olanların bu yollara bağlantıları için bu Genel Müdürlüğün ilgili bölge müdürlüğünden uygun görüş almaları, Zorunludur.

İzinsiz yapılan bu gibi tesislerin yapımı ve işletilmesi yetkililerce durdurulacağı gibi, yönetmelikteki şartlar yerine getirilmeden işletme izni verilmez ve bağlantı yolu, her türlü gider sorumlulara ait olmak üzere yolun yapım ve bakımı ile ilgili kuruluşlarca ortadan kaldırılır.

Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte, Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler, Dördüncü Bölüm içerisinde,

Kavşak Mesafesi

Madde 37- (Değişik:RG-6/1/1998-23222)

Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında en az 100 metre, diğer devlet ve il yollarında en az 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımında en az 50 metredir.

Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler için, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğinin;

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

Madde 40-

a) “Devlet ve il yolları kenarındaki akaryakıt istasyonları ile yolcu terminaleri için en az 40 metredir.” denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/34

Tarihi: 11.02.2025

Akaryakıt İstasyonlarının asgari ölçüleri, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Arsalarla İlişkin Hükümler (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Parsel Büyüklükleri (Madde-6) Maddesinin "Parsel Genişlikleri (2)" ve "Parsel Derinlikleri (3)" bentlerinde sırasıyla;

- "2(ç): Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.
- □3(d): Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz." Şeklinde tanımlanmaktadır.

Akaryakıt Servis İstasyonları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılara İlişkin Hükümler (Beşinci Bölüm) Bölümü'nün, Akaryakıt servis istasyonları (Madde-35) kısmında;

• "MADDE 35

1. İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

2. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

3. Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

4. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

5. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır." Şeklinde tanımlanmaktadır.

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)' nun ilgili kurul kararında; Karar No: 6664 Karar Tarihi: 15/12/2016; Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 15/12/2016 tarihli toplantısında, Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarına ilişkin aşağıdaki Karar alınmıştır.

Madde 1- Bu Kurul Kararının uygulanmasında;

Akaryakıt istasyonu: Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, bir veya farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik ve ihtiyarî olarak bakım ile kullanıcıların tüplü LPG hariç diğer asgarî ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan yerleri,

Yapı: Akaryakıt ve LPG ihtiyacının giderildiği yer altı ve yer üstü tesislerini, ifade eder.

Madde 2- Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarında,

- İstasyonun üzerinde bulunduğu yol ismi veya yol kodu değil, yön esası dikkate alınır.
- Şehirlerarası yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında on kilometrelik mesafe aranır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/34

Tarihi: 11.02.2025

- Şehir içi yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında bir kilometrelik mesafe aranır,
- Şehir içi yollar ile şehirlerarası yolların kesiştiği kesimlerde yer alan istasyonlar arasında en az bir kilometrelik mesafe bulunur,
- Şehir içi yollar ile şehirlerarası yollar yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak birbirlerinden ayrı olarak değerlendirilir.

Madde 3- Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe dikkate alınır.

Madde 4- İstasyonlar arası asgari mesafeye ilişkin işlem ve uygulamalarda akaryakıt istasyonları kendi aralarında ve LPG istasyonları da kendi aralarında değerlendirmeye tabi tutulur.

Madde 5- 17/11/2005 tarihli ve 579/113 sayılı Kurul Kararı ile 05/01/2006 tarihli ve 630/68 sayılı Kurul Kararı yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde 6- Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 7- Bu Kararı Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu Başkanı yürütür.” denilmektedir.

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

- ☐ Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- ☐ Mer’i nazım imar planında, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan, orta yoğunlukta gelişme konut alanının kaldırılarak “ Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak tanımlandığı,
- ☐ Parsel genişliği yaklaşık 53 m, parsel derinliği yaklaşık 48 m olarak ölçülmüştür.
- ☐ Söz konusu parselin 1/5000 ölçekli nazım imar planında bulunan en yakın kavşağa olan mesafesi yaklaşık 85 metre olarak ölçülmüştür.
- ☐ Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği Madde 37’de tesise ait geçiş yolu eksenini bahsedilen çizgi yerine, söz konusu parselin mimari projesi bulunmadığından, parselin bitiş noktasından itibaren ölçüm alınmıştır.
- ☐ Ayrıca söz konusu parsel 25.11.2022 Tarih 2022/0650 sayılı UKOME kararı ile yetki ve sorumluluğu Karayolları Genel Müdürlüğüne devredilen güneyde 40 metrelik Kuzey Çevre Yoluna cephelidir. Karayolları Genel Müdürlüğü, 5.Bölge Müdürlüğü’nün, 02.08.2024 tarih ve E.21301133- 175.09 /1590745 sayılı yazısı ve ekleri ile uygun görüş alındığı görülmüştür.
- ☐ 1/5000 ölçekli nazım imar planında 7907 ada 9 parsel ile aynı güzergahta 1 km mesafede başka bir Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı bulunmadığı tespit edilmiştir.
- ☐ Teklif ile alakalı Ulaşım Daire Başkanlığı ve İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığımızın görüşü dosyasında bulunmamaktadır.
- ☐ Plan teklif paftasında belirtilen plan notlarına, “TSE standartlarında belirtilen maddelelere uyulacaktır.

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

Rapor No:2025/84

Tarihi: 11.02.2025

EPDK kurul kararlarında belirtilen maddelere uyulacaktır.” Maddelerinin eklenmesi planlama ilkeleri açısından gerekli görülmektedir.

- ☐ Nazım imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER'İ(m ²)	TEKLİF(m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Gelişme Konut Alanı	2252	(-)	-2252
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	(-)	2252,5	+2252,5
Şeklinde olduğu,			

- ☐ Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, Ö.A- 2.1(Önlemlı Alanlar-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Fatih mahallesi, 7907 ada, 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Konut alanından çıkartılarak, akaryakıt ve servis istasyonu alanına alınması) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi 7907 ada, 9 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir**.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar İLİDİZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/33

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 101 ada ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230.84 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Göksun Belediye Başkanlığı'nın, 04.12.2024 tarih ve 22308 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Göksun İlçesi, Cumhuriyet mahallesi, 101 ada ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karara alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi incelendiğinde, Göksun İlçesi,Cumhuriyet mahallesi, 101,102, 106,107,183 ve 185 adalar, muhtelif parselleri kapsadığı tespit edilmiştir.

Göksun İlçesi, Cumhuriyet mahallesi;

- 1035.37 m² büyüklüğündeki, 183 ada,3 sayılı parselin "*Maliye Hazinesi*" mülkiyetinde olduğu,
- 1515.63 m² büyüklüğündeki, 183 ada, 12 sayılı parselin "*Ceza İnfaz Kurumları ile Tutukevleri İşyurtları*" mülkiyetinde olduğu,
- 292.64 m² büyüklüğündeki, 183 ada,16 sayılı parselin "*Göksun Belediyesi*" mülkiyetinde olduğu,
- 101,102,106,107 ve 187 adalar, muhtelif parsellerin ise, özel mülkiyete ait olduğu tespit edilmiştir.

Mülkiyet bilgileri dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

ADA PARSEL NAZIM İMAR

PLANI

UYGULAMA İMAR PLANI

101 1-2-3-5-6-7-8 MİA-Yola terk Bitişik nizam-5 kat (B-5) MİA-Yola terk

102 1-2-3-4-5-6-14-15 MİA-Yola terk Bitişik nizam-5 kat (B-5) MİA-Yola terk

9-10-11-13 TİCK-Yola terk Bitişik nizam-4 kat (B-4) TİCK-Yola terk

106 2-3 TİCK-Yola terk Bitişik nizam-4 kat (B-4) TİCK-Yola terk

107 muhtelif TİCK-Yola terk Bitişik nizam-4 kat (B-4) TİCK-Yola terk

183 muhtelif KHA-Yola terk E(EMSAL):1.20, Yençok:12.50m İHA-Yola terk

185 muhtelif MİA-Yola terk Bitişik nizam-5 kat (B-5) MİA-Yola terk

MİA:Merkezi İş Alanı -TİCK:Ticaret+Konut-KHA:Kamu Hizmet Alanı-İHA:İdari Hizmet Alanı

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

Rapor No:2025/33

Tarihi: 11.02.2025

• (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 geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

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

Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) tablosunun "AÇIKLAMALAR" kısmında;

• "13.Kamu hizmet alanı gösterimi; kamu kurum ve kuruluşu alanı, resmi kurum alanı ve idari tesis alanını içerir." şeklinde tanımlanmaktadır.

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Plan Açıklama Raporu;

• ".....3.JEOLOJİK YAPI:Planlama alanı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.09.2023 tarihinde onaylanan mikro bölgeleme etüt raporuna göre ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) ÖA-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

• 4.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanında imar planı ile kadastro hatları incelendiğinde; parsel alanları ile imar hatları arasında uyumsuzluk olduğu gözlenmektedir. Parsel alanları içinde yapılmış olan yapıların bir kısmı da bu durumda yolda kalmaktadır. Aynı zamanda mevcut yol güzergahları da uyuşmamaktadır. Bu uyumsuzluğun giderilebilmesi amacıyla parsel sınırları ile imar hatlarının mevcut kullanımlar da dikkate alınarak düzeltilmesi gerekmektedir. Belediyesince bu yönde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

• 5.PLANLAMA KARARLARI:Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; 101 ada ile batısındaki, güneyindeki ve doğusundaki imar adalarında plan değişikliğine gidilerek, parsel sınırları ile imar hatları çakıştırılarak zemin kullanımına uyulmuştur." şeklinde hususlar yer almaktadır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN(m ²)
Merkezi İş Alanı	3220,83	3089,69
Ticaret-Konut Alanı	3516,44	3452,03
Kamu Hizmet Alanı	2686,39	2637,61

şeklindedir.

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

• Göksun İlçesi,Cumhuriyet mahallesi, 101,102, 106,107,183 ve 185 adalar, muhtelif parselleri kapsadığı,

• 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/33

Tarihi: 11.02.2025

MİA	3220.83	3089.69	-131.14
TİCK	3516.44	3452.03	-64.41
KHA	2686.39	2637.615	-48.775

şeklinde olduğu,

• Kamu Hizmet Alanı (KHA), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, EK-2 (Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari nālā Büyüklükleri Tablosu) tablosunda yer almamakla birlikte, nazım imar planı değişiklik teklifi ile birlikte, mer'i nazım imar planında tanımlı olan donatı alanlarında azalmaya yol açtığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olarak, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl

Müdürlüğü, Milli Emlak Müdürlüğü görüşünün dosyasında yer almadığı (183 ada,3 sayılı parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğundan)

• Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.09.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yaklaşık 585.92 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda, **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanan sınırlar içerisinde yer aldığı, ancak, nazım imar planı değişikliği açıklama raporunun, Jeolojik Yapı Bölümü'nde "Planlama alanı, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.09.2023 tarihinde onaylanan mikro bölgeleme etüt raporuna göre ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) ÖA-5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır." şeklinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 101 ada ve yakın çevresindeki taşınmazlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 101 ada ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/32

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi 141 ada, 7 parsel ilişkin, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 235888 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 23.01.2025 tarih ve 99741 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mah, 141 ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 427 m² büyüklüğündeki, 141 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 141 ada 7 parsel sayılı taşınmaz;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 5/8-(8.2) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, ticaret alanı (T) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı kararı;

☐ "Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Aslanbey mahallesi, 141 ada, 7 parselde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu, Ek Madde-8 hükümlerine göre, sürecin devam etmesi ve tadilen, Yebçok:2 kat tanımlanması şeklinde, teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

☐ Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: , <Aslanbey mahallesi, 141 ada, 7 parselde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği TEKLİFİNİ, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum....oy birliği ile kabul edildi. " Şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

Şeklinde hususlar bulunmaktadır

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılara İlişkin Bölümler (Beşinci Bölüm) Bölümü'nün, " Fırınlar (Madde-46) Maddesinde;



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/32

Tarihi: 11.02.2025

□ (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile **ticaret bölgelerinde yapılabilir.** Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

□ (2) Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayrıık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır" Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, EK-8 Maddesinde;

□ ".....Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. **(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.)** Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.

□ 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.

□ **(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.)** Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir...." Şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

□ " JEOLJİK YAPI: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

□ PLANIN GEREKÇESİ: Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey mahallesi 141 ada 7 nolu parselde ruhsatlı halihazırda çalışan somun fırını, 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yıkılmış olup, yıkılan somun fırınının tekrar yapılabilmesi amacıyla imar planında parselin konut alanından çıkartılarak, ticaret alanı olarak tanımlanması istenmektedir.

Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

□ PLANLAMA KARARLARI: Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/05/2024 tarih ve 2024/05/08-(8.2) Sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine istinaden: Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey mahallesi 141 ada 7 nolu parselin yapı emsali, kat adedi ve yapı yaklaşma mesafesi aynı kalmak kaydıyla, 141 ada 7 nolu parsel ticaret alanı (fırın) tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

□ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRİLMESİ: Plan değişikliğine konu uygulama imar planı değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/32

Tarihi: 11.02.2025

denmesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu 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.

PLAN NOTLARI:

1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabillite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2. Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki 141 ada 7 nolu parsel 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi parsel koordinatlara göre yapılmış olup deprem sonrası oluşan kadastro parsellerinden kaynaklanan kayıklıkları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

3. Plan değişikliği yapılan 141 ada 7 nolu parselde önerilen ticaret alanında: somun fırını yapılabilir.

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

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

- ☐ Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mah, 141 ada, 7 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- ☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 5/8-(8.2)sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,
- ☐ Mer'i uygulama imar planında, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, konut alanı olarak tanımlı olan, Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 141 ada,7 parsel sayılı taşınmazın, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:2 yapılaşma koşullarında ''Ticaret Alanı (Fırın) '' olarak tanımlandığı, yapı yaklaşma mesafesinin ön cepheden, 10m olarak tanımlandığı,
- ☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon dağılımın;

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM(m ²)
KONUT	400	(-)	-400
TİCARET (FİRİN)	(-)	400	+400

Şeklinde olduğu,

☐ Uygulama imar planı değişiklik (Konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, EK-8 Maddesinde ''...''.....Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez....''şeklinde tanımlanan değer artışına konu olacağı,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan ''Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 HA İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu''nda, **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak tanımlanan sınırlar içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mah, 141 ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/16 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Ticaret Alanı:Fırın tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/52

Tarihi: 11.02.2025

7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi 141 ada, 7 parsel ilişkî, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **31**

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Yunusemre 1893 ada ve 1084 ada güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 231522 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.01.2025 tarih ve E.47546 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyi ile 1084 ada güneyinde yer alan tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin Belediyesince hazırlatıldığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyi ile 1084 ada güneyinin kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1084 ada güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park alanı olarak tanımlanmaktadır.

Yunusemre Mahallesi 1893 ada güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planında "sosyal tesis alanı" 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında sosyal tesis alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyi ile 1084 ada güneyinde yer alan tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde, nazım imar planına konu alan içerisinde; Yunusemre mahallesi, 1084 ada güneyinde, yaklaşık 1000 m² alanın meri planda tanımlı Park alanından çıkarılarak sosyal tesis alanı tanımlandığı, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyinde yer alan yaklaşık 1000 m² alanın meri planda tanımlı sosyal tesisi alanından çıkarılarak park alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyi ile 1084 ada güneyinde yer alan tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği raporunda;

"4. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ"

Planlamaya konu olan 1084 ada güneyinde taziye evine yönelik sosyal tesis alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu amaçla 1893 ada güneyinde tanımlı sosyal tesis alanının bir kısmı bu alanda değerlendirilerek plan değişikliğine gidilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2025/31

Tarihi: 11.02.2025

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; 1893 ada güneyinde tanınmış sosyal tesis alanının bir kısmı kaldırılarak 1084 ada güneyindeki park alanında değerlendirilmiştir. Park alanından kaldırılan alana ise 1893 ada doğusunda boşalan alanda yer verilerek oradaki park alanına ilave edilmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Park Alanı	12005,09	12005,09
Sosyal Tesis Alanı	4454,34	4454,34

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Donatı alanları düşürülmemiştir.” Denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Yürüme mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde;

“1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.” İfadeleri yer almaktadır. Fonksiyon değişikliği yapılan iki alan arasında kuş uçuşu mesafe yaklaşık 680 metredir.

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.

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

Rapor No:2025/ 51

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Yunusemre mahallesi, 1893 ada güneyi ile 1084 ada güneyinde yer alan tescil harici alana 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, Yunusemre 1893 ada ve 1084 ada güneyi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mucakid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/30

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi 848 ada güneyi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 231527 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 14.01.2025 tarihli ve E.47616 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarih ve 2025/10 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 adanın güneyinde bulunan tescil harici alanın otopark alanı olarak tanımlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarihli ve 2025/10 kararı ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 ada güneyi kamuya terkli alandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 ada güneyi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında otopark alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının da ise A-3 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak tanımlanmaktadır.

İLCE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarihli ve 2025/10 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Elbistan Yeşilyurt mahallesi 848 ada güneyinde bulunan alanın konut alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygunluğunun sağlanması amacıyla otopark olarak tanımlanması teklifi ile ilgili dilekçe komisyonumuza iletilmiştir. Yeşilyurt Mahallesi 848 ada güneyinde bulunan alan tapuya tescilsiz alandır.

Plan onama sınırı incelendiğinde 1/5000 ölçekli nazım imar planında otopark alanı ve taşıt yolu olarak tanımlanmıştır, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat konut alanı ve yaya yolu olarak tanımlıdır.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak otopark alanı ve 7 metrelik taşıt yolu olarak tanımlandığı görülmüştür. Planlama alanı içerisinde nüfus artışı olmadığından sosyal donatı ihtiyacı oluşmamaktadır. Söz konusu teklif dosyası incelendiğinde her ne kadar 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki uyumsuzluk giderilmek amacıyla hazırlanmış olsa da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin c bendinde “İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” denilmektedir bu nedenle teklif edilen sınır içerisindeki yolun en az 10 metre taşıt yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

İlgi yazı ve ekleri olan 1/1000 uygulama imar planı plan paftalarının ve imar planı açıklama raporunun yürürlükteki kanun ve yönetmelikler ile 5393 sayılı kanunun 18. Maddesine göre İmar

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

Rapor No:2025/30

Tarihi: 11.02.2025

komisyonumuzda görüşülüp değerlendirilerek takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile teklif kabul edilmiştir.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; imar komisyon raporu oy birliği ile kabul edildi." Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 adanın güneyinde bulunan tescil harici alanın otopark alanı olarak tanımlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 02.01.2025 tarihli ve 2025/10 kararı alınarak tarafımıza iletilmiştir. Teklif plan değişikliği ile yaklaşık 476 m2 konut alanı otopark alanına dönüştürülmüştür.

Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 adanın güneyinde bulunan kamuya terkli alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

"3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanını oluştura 848 ada güneyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyumsuzluğunu giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi, 848 ada güneyinde yaklaşık 476.86 m2 Genel Otopark Alanı tanımlanmış olup 7 metre Yaya Yolu olarak tanımlı yol 7 metre Taşıt Yolu olarak tanımlanmıştır.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Ayrık Nizam Konut Alanı	2795,32	2311,88	-483,44
Genel Otopark Alanı	0	476,86	+476,86

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi, L38-d-10-a-4-b Paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4228600-4228800, Y:605600-605800 koordinatları arasında bulunan 848 ada güneyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyumsuzluğunu giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi, 848 ada güneyi Genel Otopark Alanı ve 7 metre Taşıt Yolu olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi, 848 ada güneyi Ayrık Nizam, 3 Kat Konut Alanı ve 7 metre Yaya Yolu olarak tanımlıdır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/30

Tarihi: 11.02.2025

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi, 848 ada güneyinde yaklaşık 476,86 m2 Genel Otopark Alanı tanımlanmış olup 7 metre Yaya Yolu olarak tanımlı yol 7 metre Taşıt Yolu olarak tanımlanmıştır.

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

6. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapor No:2025/30

Tarihi: 11.02.2025

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.” İfadesi yer almaktadır.

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

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

- a) Devamlılığı olan bir yolun belirli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
- b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.
- c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.” İfadesi yer almaktadır.

Söz konusu bölge gelişme konut alanı değil, yerleşik konut alanıdır.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Yeşilyurt mahallesi 848 adanın güneyinde otopark alanı tanımlanmasını ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi 848 ada güneyi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/29

Tarihi: 11.02.2025

KONU: Nurhak İlçesi, Alçıçek(barış) Mahallesi 264 ada 4 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 234133 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Nurhak Belediye Başkanlığı'nın,15.01.2025 tarihli ve 10724 sayılı yazısı ve eki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Nurhak ilçesi Alçıçek(Barış) mahallesi 264 ada 4 noşu parselle ilişkin hazırlanan teklifi(gelişme konut alanı-park alanı-yol) Nurhak Belediye Meclisi'nin, 03.01.2025 tarih ve 2025/9 sayılı kararı ile uygun görülen,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

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

• 17.10.2024 tarihli 10/(08-8.5) sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylanan meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; gelişme konut alanı, park ve yol olarak tanımlanmaktadır.

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Nurhak Belediye Meclisi'nin, 03.01.2025 tarih ve 2025/9 sayılı Kararı;

• "KOMİSYON KARAR; Planlamaya konu 264 ada 4 nolu parselin daha öncesinde hazırlanan 1/5000'lik imar planına göre hazırlanan 1/1000'lik imar planı parselin kuzeyindeki karayolu 20 metre olarak önerilmiş ve bu yoldan parsel içine ulaşımı sağlayacak 7 metrelik yollar tanımlanmıştır. İki ayrı imar adası önerilmiş ve konut alanı olarak planlanmıştır. Parselin en güneyinde planlama alınında yaşayacak nüfusa yönelik olarak park alanı planlanmıştır. Konut adalarında yapılaşma TAKS=0.20, KAKS= 0.40, ayrık nizam 2 kat tanımlanmıştır. Nurhak ilçesi Alçıçek(Barış) mahallesi 264 ada 4 parseller için hazırlanan 1/1000 uygulama imar planı yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• KARAR: Toplantıya katılan meclis üyeleri yapılan plan teklifi dosyasının imar komisyonu raporu doğrultusunda; Aşçıçek(Barış) mahallesi 264 ada 4 parsel için hazırlanan 1/1000 uygulama imar plan teklifi oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Üçüncü Bölümünün Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı, 6. Maddesinde;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 29

Tarihi: 11.02.2025

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

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

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

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

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

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

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

"6.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı Nurhak Alçiçek (Barış) Mahallesi 264 ada 4 nolu parseldir. Parsel maliki tarafından bu alanda konut alanı amaçlı imar planı yapılması, planlı bir şekilde yapılaşmaya gidilmesi yönünde talebi bulunmaktadır. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.10.2024/10- 8.5 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7.PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; parselin kuzeyindeki karayolu 20 metre olarak önerilmiş ve bu yoldan parsel içine ulaşımı sağlayacak 7 metrelik yollar tanımlanmıştır. İki ayrı imar adası önerilmiş ve konut alanı olarak tanımlanmıştır. Parselin en güneyinde planlama alanında yaşayacak nüfusa yönelik olarak park alanı planlanmıştır. Konut adalarında yapılaşma TAKS 0,20, KAKS 0,40, ayırık nizam 2 kat olacaktır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı-Düşük	8340,62	60,14
Park ve Yeşil Alan	1187,78	8,56
Yollar	4340,26	31,30
Toplam	13868,66	100,00

Nüfus ve Alan Hesabı:

$8340,62 \times 0,40 = 3336,25$ m2 toplam inşaat alanı

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **29**

Tarihi: 11.02.2025

3336,25 / 200 m2 ort. daire alanı = 16,68 adet daire

16,68 x 3,5 kişi ort. aile büyüklüğü = 58,38 kişi toplam nüfus

58,38 x 20,25 m2 donatı alanı = 1182,20 m2 gerekli donatı alanı miktarı" şeklinde hususlar yer almaktadır.

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

TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarında A-2 nizam konut alanı tanımlanmıştır.

FONKSİYON	TEKLİF (m ²)	ALAN İÇİNDEKİ ORANI (%)
GELİŞME KONUT ALANI	8,340,62	66.93
PARK	1187,78	9.59
YOL	2934.23	23.54
TOPLAM	12462,63	100,00

arazi kullanım tablosunun yukarıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

17.10.2024 tarihli 10/(08-8.5) sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı teklifi açıklama raporu incelendiğinde, nüfus ve donatı alanı hesabının "düşük yoğunluklu konut alanı önerilmiş ve brüt nüfus yoğunluğu, 51 kişi/ha olarak belirlenmiştir.51 kişi/ha x 1.1276 ha=58 kişi (yaklaşık) yaşayacaktır.Planlama alanında açılması gereken donatı alanı miktarı, 58 kişi x 20,25 m²/kişi=1174 m²'dir.Planlama alanında toplam, 1186 m² donatı alanı açılmıştır." şeklinde açıklandığı, ancak, söz konusu hesaplamanın, gelişme konut alanı için öngörülen nüfus yoğunluğu aralığının (51-120 kişi/ha) en düşük değeri (51kişi/ha) üzerinden yapıldığı anlaşılmaktadır.120 kişi/ha üzerinden (en yüksek) hesaplama yapıldığında, nüfus ve donatı alanı ihtiyacı hesabının, ;

17.10.2024 tarihli 10/(08-8.5) sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre ;

- En düşük nüfus aralığı 51kişi/ha. alındığında Nüfus: 51 kişi/ha x 1.1276 ha=58 kişi (yaklaşık) yaşayacaktır.

ihtiyaç duyulan donatı alanı miktarı= 58 kişi x 20,25 m²/kişi=1174 m²'dir.

- En yüksek nüfus aralığı 120kişi/ha. alındığında Nüfus:120 kişi/ha x 1.1276 ha=135 kişi (yaklaşık) yaşayacaktır.

ihtiyaç duyulan Donatı alanı ihtiyacı:135 kişi x 20.25 m² / kişi=2733 m² olacaktır.

- 17.10.2024 tarihli 10/(08-8.5) sayılı Büyükşehir Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında nüfus yoğunluğu 51 kişi/ha. olarak alındığı belirtilmiş olup, donatı miktarının buna göre hesaplandığı anlaşılmaktadır. bu doğrultuda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki net yoğunluk ile alanda yaşayacak nüfus 1/5000 ölçekli nazım imar planı nüfus göstergelerinin üzerinde olamayacaktır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **29**

Tarihi: 11.02.2025

1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi açıklama raporunda belirtildiği üzere ortalama daire büyüklüğünün 200 m2 alınarak ve hane halkı sayısını 3,5 kabul ederek planlanarak;

- Söz konusu alanda $3336,25 / 200 \text{ m}^2$ ort. daire alanı = 16,68 adet daireni yapılabileceği,
- $16,68(\text{Ort.daire sayısı}) \times 3,5$ (kişi ort. aile büyüklüğü) = 58,38 kişilik nüfusun yaşayabileceği ön görülerek planlandığı anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak; imar planı paftalarına göre ruhsat ve çap işlemleri verilirken plan açıklama raporlarında belirtilen yapılabilecek maksimum daire sayısı ve alanda yaşayacak maksimum nüfusun dikkate alınarak işlemlerin yapılabilmesi ve imar planlarının ön gördüğü nüfus ile fiiliyatta yapılan yapılar sonrasında nüfusun örtüşmesi adına maksimum nüfus ve maksimum daire sayısının plan notu olarak plan paftasında gösterilmediği tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin, 03.01.2025 tarih ve 2025/9 sayılı kararı ile uygun görülen, Nurhak İlçesi, Alçıçek-Barış mahallesi, 264 ada, 4 parsel sayılı taşınmazla ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin (gelişme konut alanı-park alanı-yol), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi, Alçıçek(barış) Mahallesi 264 ada 4 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **28**

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Afşin İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 114 ada ve muhtelif parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 232076 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında; İlgili: Afşin Belediye Başkanlığı'nın, 10.01.2025 tarih ve 17492 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Afşin İlçesi, Pınarbaşı Mah, 114 ada, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi'nin, 02.12.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazıda, uygulama imar planı değişiklik teklifinin "...114 ada,4,5,6,7,8,9 ve 14 parseller, ticaret alanından çıkartılarak cami alanına dahil edilmiştir...." şeklinde açıklama yer almakla birlikte, ilgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi paftasında (L37-c-04-a-2-a) yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 114 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14 ve 15 sayılı parselleri de kapsadığı tespit edilmiştir.

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

• ☐ 1,4,5,8,10 ve 14 sayılı parsellerin, özel mülkiyete ait olduğu,

• ☐ 2,6,7,9 sayılı parsellerin, Türkiye Diyanet Vakfı mülkiyetine ait olduğu,

• ☐ 3 sayılı parselin, Türkiye Diyanet Vakfı ve özel mülkiyete ait olduğu ve tapu kaydında

"Riskli Yapı" şerhinin yer aldığı,

• ☐ 11,13 ve 15 sayılı parsellerin, Maliye Hazinesi mülkiyetine olduğu, tespit edilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin mülkiyet bilgileri, yazı ekimizde yer alan uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Afşin İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 114 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14 ve 15 sayılı parseller;

• ☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 12.09.2024 tarih ve 09/14-(14.12) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, ibadet alanı (İ.A) olarak tanımlanmıştır.

Afşin İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 114 ada,1 sayılı parsel;

• ☐ Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanmıştır.

Afşin İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 114 ada, 1,4,5,6,7,8,9 ve 14 sayılı parseller;

• ☐ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, bitişik nizam-4 kat (B-4) yapılaşma koşullarında, Ticaret Alanı (T) olarak tanımlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 28

Tarihi: 10.02.2025

Afşin İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 114 ada, 2,3,10,11,13 ve 15 sayılı parseller;

- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, cami alanı olarak tanımlanmıştır.

İLCE MECLİS KARARI

Afşin Belediye Meclisi'nin, 02.12.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı;

- "... İmar Komisyonu Raporu: İmar Komisyonu yapmış olduğu toplantıda; Pınarbaşı mahallesi, 4,5,6,7,8,9 ve 14 parseldeki, Atatürk Caddesi üzerindeki iş yerlerinin, 6 Şubat 2023 depremlerinde yıkıldığı ve camii adasında kaldığı görülmektedir. Plan açıklama raporunda belirtildiği üzere, yapılan plan değişikliğinin, plan ara kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini, nüfusu, yapı yoğunluğunu ve kentsel ulaşım sistemini etkilemediği için, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı L37-C-04-A-2A paftası uygun görülmüş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, 8b maddesi gereğince, oy birliği ile karar verilmiştir.

- Müzakerelerin ardından yapılan açık oylama neticesinde; İmar Komisyonu Raporu'nun aynı şekilde kabul edilmesine; Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi." Şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

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

- " JEOLÖJİK YAPI:15.05.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup, planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında: bir kısmı Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve bir kısmı Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

- PLANIN GEREKÇESİ:Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 2024-09/14-(14.12) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Pınarbaşı mahallesi 114 ada 4,5,6,7,8,9 ve 14 nolu parsellerdeki işyerleri 6 şubat 2023 tarihindeki depremde yıkılması nedeniyle bu parsellerin ticaret alanından çıkartılarak, cami alanına dahil edilmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

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

Rapor No:2025/ 28

Tarihi: 10.02.2025

• **PLANLAMA KARARLARI:**Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2024 tarih ve 2024-09/14-(14.12) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Afşin ilçesi Pınarbaşı mahallesi 114 ada 4,5,6,7,8,9 ve 14 nolu parseller ticaret alanından çıkartılarak, cami alanına dahil edilerek uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRİLMESİ:** Mekansal planlar yapım yönetmeliği madde 26-7'de " yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

• Yapılan uygulama imar planı değişikliği Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu, 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.

• PLAN NOTLARI:

1. 15.05.2023 tarihli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü onaylı İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup, planlama alanı yerleşime uygunluk haritasında: bir kısmı Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve bir kısmı Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

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

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

- ☐ Afşin İlçesi, Pınarbaşı Mah, 114 ada, muhtelif parselleri kapsadığı,
- ☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 12.09.2024 tarih ve 09/14-(14.12) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,
- ☐ Mer'i uygulama imar planında, B-4 (Bitişik nizam-4 kat) yapılaşma koşullarında, ticaret alanı (T) olarak tanımlı olan, 114 ada, 4,5,6,7,8,9 ve 14 sayılı parsellerin “Cami Alanı” olarak tanımlanarak, mer'i durumda aynı adada tanımlı olan “Cami Alanı” ile birleştirildiği,
- ☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon dağılımın;

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

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

Rapor No:2025/ 29

Tarihi: 10.02.2025

CAMİ	4417	4804	+387
TİCARET	387	(-)	-387

•□Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 15.05.2023 tarihinde onaylanan “Afşin (Kahramanmaraş) İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”nda, Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak tanımlanan sınırlar içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Afşin İlçesi, Pınarbaşı Mah, 114 ada, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Afşin Belediye Meclisi’nin, 02.12.2024 tarih ve 2024/90 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (Camii alanı tanımlanması), 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 114 ada ve muhtelif parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ 22

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mah. 116 Ada 1 Parselde Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 232645 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2022 tarihli ve 66950 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığı'nın ilgi talep yazısı ile; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 116 ada 1 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Başkanlığımızca hazırlanmış/hazırlattırılmış olup, 5216 sayılı Kanunun 7/c maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi,

• 538.233,34 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 116 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

• Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 116 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı Çayır-Mera, bir kısmı Orman Alanı olarak tanımlı olup taşınmaz içerisinden iki adet Fay Hattı geçmektedir.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 116 ada 1 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2022 tarih ve 1146038 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 28.04.2022 tarih ve 565 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 25.03.2022 tarih ve 53839 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.03.2022 tarih ve 1113412 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 24.03.2022 tarih ve 9226770 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.09.2024 tarih ve 254862530 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 22.03.2022 tarih ve 46 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 23.03.2022 tarih ve 541610 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2022 tarih ve 33736 sayılı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ **27**

Tarihi: 10.02.2025

- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 01.04.2022 tarih ve 201140 sayılı,
 - Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 5277316 sayılı,
 - Kahramanmaraş Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 22.03.2022 tarih ve 46217181 sayılı,
 - Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 25.03.2022 tarih ve 2332313 sayılı yazısı ve eki,
 - Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2024 tarih ve 8840086 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.03.2022 tarih ve 3299941 sayılı yazısı ve eki,
 - Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2022 tarih ve 787252 sayılı,
 - Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2020 tarih ve E1682072 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 18.05.2022 tarih ve 4462755 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.10.2024 tarih ve 13454122 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2025 tarih ve 14477023 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.03.2022 tarih ve 269924 sayılı,
 - Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 18.04.2022 tarih ve 2220531 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.06.2024 tarih ve 14548799 sayılı yazısı,
 - AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.03.2022 tarih ve 95561 sayılı,
 - AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 24.03.2022 tarih ve 95181 sayılı,
 - Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin E.2537242 sayılı,
- kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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 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,..." şeklinde tanımlanmıştır.

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

Rapor No:2025/ 27

Tarihi: 10.02.2025

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

Yazımız ekinde yer alan plan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile;

- Nazım imar planı teklifinde Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 116 ada 1 parsel sayılı taşınmazda; yaklaşık 100.000,00 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES) ve 116 ada 1 parsel ve parselin güneyindeki kadastral boşlukta 20 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlanmıştır.

- Uygulama imar planı teklifinde ise Enerji Üretim Alanının yapılaşma koşulları; E=1.00 Yençok=9.50 m ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 5m şeklindedir.

- İmar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 06.12.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanmış olup, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alan Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1)" olarak değerlendirilmiştir.

- İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritalar ise 25.05.2022 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca onaylanmıştır.

- Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 116 ada 1 parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi Mülkiyetinde olup, enerji üretim alanı (ges) planlanan alanın tahsisine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2024 tarih ve 8840086 sayılı yazısı yazımız eki dosya içerisinde yer almaktadır.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.09.2024 tarih ve 254862530 sayılı kurum görüşünde:

- "Bu bağlamlarda ilgi (c) yazınızda bildirilen 105.379,00 m² lik alan baz alınarak ilgi (b) yazımız ekinde belirtilen sağlık koruma bandının düşürülerek GES tesis yeri etrafında kendi mülkiyet/alan sınırlarından dıştan içe doğru 5 (beş) metre Sağlık Koruma Bandı alınmasında toplum ve çevre sağlığı yönünden herhangi bir sakınca olmayacağı mütalaa edilmiştir." denilmektedir.

Kurum görüşünde bahsedilen 5 metrelik sağlık koruma bandı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tanımlanmıştır.

Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2025 tarih ve 14477023 sayılı yazı ekinde yer alan inceleme raporunda:

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

Rapor No:2025/ 27

Tarihi: 10.02.2025

• “NETİCE VE KANAAT: Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, ekli dilekçede Karabıyıklı Mahallesi sınırlarında bulunduğu belirtilen 116 ada 1 parsel in Pazarcık 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2021/448 Esas sayılı İdaremiiz tarafından açılan davaya ilişkin Orman Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği’nin 21.01.2025 tarih ve E- 17073154-641.03.01- 14472314 sayılı talimat doğrultusunda ekli haritada bahsedilen 116_1_C ve 116_1_D kısımları hakkında davadan vazgeçilmiş olup söz konusu alanların 16.01.2025 tarihli inceleme raporundan da anlaşılacağı üzere ORMAN SAYILMAYAN alanlardan olduğu, dolayısıyla kurumumuz açısından imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Orman Bölge Müdürlüğü’nün ilgi yazı ekinde yer alan kroki incelendiğinde enerji üretim alanı (ges) tanımlanan alanın 116_1_C kısmında kaldığı ve orman sayılmayan alanlardan olduğu tespit edilmiştir.

İlgi talep doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan/hazırlattırılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7 (c) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mah. 116 Ada 1 Parselde Enerji Üretim Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 26

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi Belediye Hizmet Alanına ilişkin teknik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 232091 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün 06.01.2025 tarihli ve E-228905 sayılı yazısı ve eki teknik inceleme raporu

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ile Onikişubat İlçesi Şehit Abdullah Çavuş Mah. 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan, Park Alanı tanımının kaldırılarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak tanımlanmasına ilişkin alınan 19.12.2024 tarih 2024/12-09-(9.34) sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi hakkında teknik hata olduğu belirtilmektedir.

Söz konusu Nazım imar planına ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazı eki Teknik İnceleme Raporunda;

"İlimiz Onikişubat ilçesi Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi İsmet Karaokur bulvarı üzerinde, 4330 ada 6 parselin doğusunda bulunan, meri imar planlarında Park Alanı olarak tanımlı alanın güney doğu köşesinde 6092 ada 1 parselin (trafo alanı) batısında Belediye Hizmet Alanı (BHA) yapılması planlandığı belirtilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

Bu madde kapsamında bahsi geçen park alanının bir kısmı için hazırlanan BHA amaçlı imar planında kullanılan park alanının hizmet etki alanında tekrar önerilmediği görülmüştür." denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi yazısı ve eki teknik inceleme

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

Rapor No:2025/26

Tarihi: 10.02.2025

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Şehit Abdullah Çavuş Mahallesi Belediye Hizmet Alanına ilişkin teknik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 25

Tarihi: 10.01.2025

KONU Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 2600 Ada 1 Parsel Kuzeyi ve 9983 Ada 1 Parsel Kuzeyine İlişkin 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230595-sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 02.01.2025 tarih ve 114235 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parselin kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyine ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 05.11.2024 tarih ve 2024/172 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parselin kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde kalan bölgeler, kamuya terklı alan niteliğindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, mer'i imar planlarındaki durumu aşağıda yer almaktadır.

BÖLGE

MER'İ NİP (12.09.2024 onanlı)

MER'İ UIP

2600 ada, 1 parselin kuzeyi

Kamu Hizmet Alanı

Park alanı

9983 ada, 1 parselin kuzeyi

Park alanı-Yol

Park alanı-Yaya yolu

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 05.11.2024 tarih ve 2024/172 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi: Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parsel kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel kuzeyinde imar plan tadilatı talebi, 05.11.2024 tarihli, Belediye Meclis toplantısında, 2024/052 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: Nazım İmar Planı doğrultusunda, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parsel kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel kuzeyinde yapılmış olan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle, Komisyonumuzca uygun görülmüştür

• ☐ KARAR: Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parsel kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel kuzeyinde imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyon Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” Şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 25

Tarihi: 10.01.2025

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

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

“Resmi Kurum Alanı” Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) bölümünün, Açıklamalar kısmının, 6. Maddesinde;

• “Resmi Kurum Alanı olarak belirlen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir” Şeklinde tanımlanmaktadır.

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

• “ UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 no’lu parsel kuzeyi içerisinde Kamu Hizmet Alanı [Resmi Kurum Alanı (Onikişubat Belediyesi Belediye Hizmet Alanı)] tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 no’lu parsel kuzeyi içerisinde tanımlı yaklaşık 606,76 m2 alana sahip Park kaldırılarak yerine Kamu Hizmet Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 9983 ada, 1 parsel kuzeyinde tanımlı Park mevcut kullanımlara göre düzenlenerek 7 metrelik yaya yolu oluşturulmuştur.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

• UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI: Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” Şeklinde.

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

• Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan ve 9983 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan kamuya terkli alanın bir kısmını kapsadığı,

• Mer’i mevzuatta yer alan “.....planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak....” hükümleri gereğince, uygulama imar planı değişiklik teklifinin de, 12.09.2024 onanlı nazım imar planı değişiklik esas alınarak hazırlanması gerektiği, ancak, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 12.09.2024 onanlı Nazım İmar Planı değişikliğinin bir kısmını kapsadığı,

• 2600 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan park alanının, E(EMSAL):1.50, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında, Resmi Kurum Alanı olarak tanımlandığı, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda “.....Resmi Kurum Alanı (Onikişubat Belediyesi Belediye Hizmet Alanı.....” şeklinde tanımlama yer almakla birlikte, değişiklik teklifi paftasında bu şekilde bir tanımlamanın yer almadığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 25

Tarihi: 10.01.2025

• 9983 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan park alanı ve yol güzergâhında düzenleme yapıldığı,

• Plan teklifi için hazırlanan izah raporunda, Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER'İ(m ²)	TEKLİF(m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Kamu Hizmet Alanı	0	606,76	+606,76
Park ve Yeşil Alan	3340,12	3475,59	+135,47

Şeklinde olduğu,

• Ancak, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 12.09.2024 onanlı Nazım İmar Planı değişikliğinin bir kısmını kapsadığından, alan kullanım tablosunun, plan açıklama raporunda bahsedildiği gibi olmadığı,

• Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, “Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 HA Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu” ile, ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 2600 ada, 1 parselin kuzeyi ve 9983 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın kuzeyine ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 05.11.2024 tarih ve 2024/172 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 2600 Ada 1 Parsel Kuzeyi ve 9983 Ada 1 Parsel Kuzeyine İlişkin 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 24

Tarihi: 10.02.2025

KONU Onikişubat Karamanlı Mahallesi 3574 ada 1 nolu parsel, 3866 ada 4 nolu parsel ve güneyine ilişkin 1/1.000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230066 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;
İlgi: Onikişubat Bel.nin 02.01.2025 tarihli ve 114985 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3574 ada 1 parsel, 3866 ada 4 parsel ve güneyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 03.12.2024 tarih 2024/185 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu 3866 ada 4 parsel özel mülkiyete, 3574 ada 1 parsel ise Maliye Hazinesi, Onikişubat Belediyesi ve özel mülkiyete ait olduğu görülmekte olup, tapu kayırt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi;

- Karamanlı Mahallesi 3866 ada 4 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Karma Kullanım Alanı tanımlı olup taşınmazın güney batı köşesi kısmen yaya yolu tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.11.2024 tarih 2024/11-07-7.7 sayılı kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile tamamı Karma Kullanım Alanı tanımlanmıştır. Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E:2,50 Maxkat:10 Karma Kullanım Alanı tanımlıdır;

- 3574 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında par alanı tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.11.2024 tarih 2024/11-07-7.7 sayılı kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile Ticaret Alanı ve park alanı tanımlanmıştır. Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı tanımlı olup, taşınmazın kuzey doğu köşesinde ufak bir yola terki bulunmaktadır.

- 3866 ada 4 parsel güneyindeki plan değişikliğine konu kamuya terkli alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Karma Kullanım Alanı tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.11.2024 tarih 2024/11-07-7.7 sayılı kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile Park Alanı ve Kamu Hizmet Alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise Park Alanı ve yaya yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 03.12.2024 tarih 2024/185 numaralı Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: nazım imar planı doğrultusunda Karamanlı Mah. 3574 ada 4 parsel güneyinde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

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

Rapor No:2025/ 24

Tarihi: 10.02.2025

Karar: Karamanlı Mah. 3574 ada 1 parsel, 3866 ada 4 parsel güneyinde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy çokluğu ile aynen kabul edilmiştir. Yeniden Refah Partisi Meclis üyeleri reddi yönünde oy kullanmışlardır. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi yazı eki nazım imar planı değişikliği teklif paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

-3574 ada 1 parselde tanımlı olan park alanında değişiklik yapılarak yaklaşık olarak 716 m2 Ticaret Alanı, 2.433 m2 park alanı tanımlanmış olduğu,

- 3867 ada güneyinde bulunan kaldırım alanında yaklaşık olarak 270 m2 park alanı tanımlandığı,

- 3866 ada 4 parsel güneyinde yaklaşık 863 m2 Kamu Hizmet Alanı ve 1.176 m2 park alanı tanımlandığı görülmektedir.

Planlama alanına ilişkin mekânsal kullanım büyüklükleri ise aşağıdaki gibidir,

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Resmi Kurum Alanı	0	863,69	+863,69
Ticaret Alanı	0	716,00	+716,00
Park	3.835,33	3.879,39	+ 44.06

Plan değişikliğine konu taşınmazlarda şahıs mülkiyetleri ve Maliye Hazinesi hissesi bulunmakta olup, plan değişikliğine ilişkin olarak mülkiyet sahiplerinin ve Maliye Hazinesi'nin muvafakati , kurum görüşü vb. dosyasında bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazlara ilişkin Onikişubat Belediyesi 12.08.2024 tarih 98180 sayılı yazısı ile nazım imar planı değişikliği talebinde bulunmuş olup, söz konusu talep Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclisinin 14.11.2024 tarih 2024/11-07-7.7 sayılı kararı ile onanarak 09.12.2024- 08.01.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Söz konusu nazım imar planı değişikliği askıda iken ve henüz kesinleşmemişken uygulama imar planı değişikliği Onikişubat Belediyesi tarafından 03.12.2024 tarih 2024/185 numaralı ilçe belediye meclis kararı onanarak gereğinin yapılması için tarafımıza gönderildiği tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu, Madde 8.;

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 24

Tarihi: 10.02.2025

başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar."

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 4;

"k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yöre nin 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,..." denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3. JEOLÖJİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi 3866 ada 4 no'lu parsel güneyinde tanımlı Park alanının bir kısmına Resmi Kurum Alanı tanımlanması ve 3574 ada 1 no'lu parselde tanımlı Park alanının bir kısmına bir kısmı Ticaret Alanı olarak tanımlanarak sosyal donatı dengesinin sağlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi 3866 ada 4 no'lu parsel güneyinde Resmi Kurum Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları:

E (Emsal):1.00 Yençok (Bina Yüksekliği):2 kat olarak tanımlanmıştır. 3574 ada 1 no'lu parselin bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanarak yapılaşma koşulları: Kitle nizam, 2 kat ve Hmax (Maksimum Yapı Yüksekliği):6.50 metre olarak tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park	3.835,33	3.879,39	+44.06
Resmi Kurum Alanı	0	863,69	+863,69
Ticaret Alanı	0	715,99	+715,99



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 24

Tarihi: 10.02.2025

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-18-b-1-c ve M37-c-18-b-4-b paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4161800-4162200, Y:578200-578400 koordinatları arasında bulunan 3866 ada 4 no'lu parsel güneyinde tanımlı Park alanının bir kısmına Resmi Kurum Alanı tanımlanması ve 3574 ada 1 no'lu parselde tanımlı Park alanının bir kısmına bir kısmı Ticaret Alanı olarak tanımlanarak sosyal donatı dengesinin sağlanması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3574 ada, 1 no'lu parsel Park olarak, 3866 ada, 4 no'lu parsel güneyi Karma Kullanım Alanı ve Kamuya Terkli Alan olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3574 ada, 1 no'lu parsel Park olarak, 3866 ada, 4 no'lu parsel güneyi Park, 7 metre taşıt yolu ve Kamuya Terkli Alan olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi 3866 ada 4 no'lu parsel güneyinde Resmi Kurum Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları:

E (Emsal):1.00 Yençok (Bina Yüksekliği):2 kat olarak tanımlanmıştır. 3574 ada 1 no'lu parselin bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanarak yapılaşma koşulları: Kitle nizam, 2 kat ve Hmax (Maksimum Yapı Yüksekliği):6.50 metre olarak tanımlanmıştır.

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

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

İlgi yazı eki ve Onikişubat Karamanlı Mahallesi 3574 ada 1 parsel, 3866 ada 4 parsel ve güneyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre

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

Rapor No:2025/ 24

Tarihi: 10.02.2025

değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat Karamanlı Mahallesi 3574 ada 1 nolu parsel, 3866 ada 4 nolu parsel ve güneyine ilişkin 1/1.000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **23**

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 414 ada 2 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230065 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediyesi'nin 02.01.2025 tarihli ve 114242 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 03.12.2024 tarih 2024/183 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parsel özel mülkiyete ait olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında az yoğunluklu konut alanı ve 30.00 m. genişliğinde imar yolu, 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise At nizam konut alanı ve 30.00 m. genişliğinde imar yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 03.12.2024 tarih 2024/183 numaralı Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parseldeki imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup nazım imar planını etkilememekle birlikte teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy çokluğu ile aynen kabul edilmiştir. Yeniden Refah Partisi Meclis üyeleri reddi yönünde oy kullanmışlardır. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parselde AT nizam tanımlı konut adasının içerisinde doğu batı aksında 7.00 m. genişliğinde yaya yolu tanımlanarak iki parçaya bölündüğü görülmektedir. Plan değişikliği sonucunda tanımlanan yolun güneyinde ki imar adası AT tanımlanırken kuzeyinde kalan imar adasına herhangi bir fonksiyon, yapı nizamı vb. tanımlanmıştır. Mer'i plan durumu dikkate alındığında tanımsız kalan bu adanın da AT nizam olması gerektiği düşünülmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parselin şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüştür ancak dosyada mülkiyet sahiplerinin plan değişikliği talep dilekçesi, muvafakatı vb. bulunmamaktadır.

İmar planı değişikliği plan açıklama raporunda;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 23

Tarihi: 10.02.2025

"3. JEOLojİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, 414 ada, 2 no'lu parsel batısındaki 12 metre ve doğusundaki 30 metre tanımlı yolları birbirine bağlayan 7 metrelik yol düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, 414 ada, 2 no'lu parsel batısındaki 12 metre ve doğusundaki 30 metre tanımlı yolları birbirine bağlayan 7 metrelik yol düzenlenmesi olarak tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, M37-c-19-a-3-d paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4161200-4161300, Y:580900-5810000 koordinatları arasında bulunan 414 ada, 2 no'lu parsel batısındaki 12 metre ve doğusundaki 30 metre tanımlı yolları birbirine bağlayan 7 metrelik yol düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, 414 ada, 2 no'lu parsel Mevcut Az Yoğun Konut Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, 414 ada, 2 no'lu parsel Atrium Yapı Nizam (AT) tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Dumlupınar Mahallesi, 414 ada, 2 no'lu parsel batısındaki 12 metre ve doğusundaki 30 metre tanımlı yolları birbirine bağlayan 7 metrelik yol düzenlenmesi olarak tanımlanmıştır.

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

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **23**

Tarihi: 10.02.2025

Madde 31-(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

İlgi yazı eki ve Onikişubat Dumlupınar Mah. 414 ada 2 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 414 ada 2 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ 22

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 202 ada 1 parsel ve batısı, Karamanlı mahallesi 4196 ada 19 parsel kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 229011 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediyesinin 06.12.2024 tarihli ve 111041 sayılı yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel ve batısı ile Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 05.11.2024 tarih 2024/173 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel ve batısı ile Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyinde ki plan değişikliğine konu alanlar kamuya terkli alan niteliğindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel ve batısında ki plan değişikliğine konu alan Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2024 tarih 2024/09-14-14.13 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Kamu Hizmet Alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise park alanı ve yaya yolu tanımlıdır.

Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyi ise Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2024 tarih 2024/09-14-14.13 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Park alanı tanımlanmıştır. Kamu Hizmet Alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise park alanı ve kaldırım tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 05.11.2024 tarih 2024/173 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel batısı ve Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyinde yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

KARAR: ' Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel batısı ve Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyinde imar plan tadilatı talebinin İmar Komisyon Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 12.09.2024 tarih 2024/09-14-14.13 4 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak ;

Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel batısında yaklaşık 897 m2 büyüklüğünde Kamu Hizmet Alanı, Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyinde mer'i uygulama imar planında tanımlı olan park alanının doğuya doğru genişletildiği görülmektedir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Resmi Kurum Alanı	0	895,23	+895,23
Park	5.184,79	4.680,53	- 504,26
Teknik Altyapı Alanı	50,47	-	-50,47

Uygulama imar planı değişikliği ile park alanında yaklaşık 504 m2 azalma gerçekleşmiş olup, azalan park alanına eşdeğer alanın ayrılmadığı görülmektedir.

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

Rapor No:2025/ 22

Tarihi: 10.02.2025

Plan değişikliği ile Teknik Altyapı-trafo alanı kaldırılmış olup, kaldırılmasına ilişkin olarak ilgili yatırımcı kurum olan AKEDAŞ'ın kurum görüşü dosyasında bulunmamaktadır.

İmar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

“2.2. JEOLJİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan

Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, 202 ada, 1 no'lu parsel batısına Resmi Kurum Alanı tanımlanması ve 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyindeki Park alanının düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, 202 ada, 1 no'lu parsel batısı içerisinde tanımlı Park alanının bir kısmına yaklaşık 896,88 m2 Resmi Kurum Alanı tanımlanmış olup, 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyindeki park düzenlenerek yaklaşık 1072,40 m2 Park tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Resmi Kurum Alanı	0	896,88	+896,88
Park	4.454,55	4.680,53	+225,98
Teknik Altyapı Alanı	50,47	-	-50,47

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, M37- c-18- c-2-a ve M37-c-18-c-2-d paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4159900- 4160100 Y:578500-578800 koordinatları arasında bulunan 202 ada, 1 no'lu parsel batısına Resmi Kurum Alanı tanımlanması ve 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyindeki Park alanının düzenlenmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, 202 ada, 1 no'lu batısı Park olarak tanımlı olup, 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyi Mevcut Orta Yoğun Konut Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, 202 ada, 1 no'lu parsel batısı Park olarak tanımlı olup, 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyi Park ve Kamuya Terkli Alan olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Barbaros ve Karamanlı mahalleleri, 202 ada, 1 no'lu parsel batısı içerisinde tanımlı Park alanının bir kısmına yaklaşık 896,88 m2 Resmi Kurum Alanı tanımlanmış olup, 4196 ada 19 no'lu parsel kuzeyindeki park düzenlenerek yaklaşık 1072,40 m2 Park tanımlanmıştır.

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

6. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekansal Planlar Yapın Yönetmeliği, Madde 26;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **22**

Tarihi: 10.02.2025

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

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

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

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

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

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

İlgi yazı eki ve Onikişubat Barbaros Mah. 202 ada 1 parsel ve batısı ile Karamanlı Mah. 4196 ada 19 parsel kuzeyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. Maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 202 ada 1 parsel ve batısı, Karamanlı mahallesi 4196 ada 19 parsel kuzeyine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **21**

Tarihi: 10.02.2025

KONU: 19.12.2024 Tarih 2024/12-9.19 Sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin Valilik inceleme raporu ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 230251 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 06.01.2025 tarihli ve E-53734723-105.04-228905 sayılı yazınız ve eki Teknik İnceleme Raporu
b) 19.12.2024 tarih 2024/12-9.19 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri

İlgi yazınız ile yazınız eki Kahramanmaraş Valiliğince Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi 406 ada 15 ve 17 parsellerde Enerji Üretim Alanı tanımlanmasına ilişkin 19.12.2024 tarih 2024/12-9.19 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli imar planına yönelik hazırlanan "Teknik İnceleme Raporu" değerlendirilmek ve sonuçlandırılmak üzere tarafımıza gönderilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği Teknik İnceleme Raporunda;

“1. KONU

Kahramanmaraş Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporu doğrultusunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2024 tarih ve 2024/12 sayılı ve 9.19, 9.20, 9.25, 9.33, 9.34 nolu kararı ile onaylanan imar planlarının incelenmesi işi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

2. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

9.19 Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi M37-C-06-C ve MM37-C-11-B paftaları, 406 ada 15 ve 17 parsellere ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanının Çevre Düzeni Planında Orman Alanı ve tarım alanı sınırları içerisinde yer aldığı, mer'i nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmadığı ve bu parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) amaçlı plan yapıldığı belirtilmiştir.

Çevre düzeni plan notlarında ise (aşağıda belirtilmiştir) enerji üretim ve iletimine ilişkin kullanımlar için kamu yararı gözetilerek plan değişikliğine gerek olmadığı belirtilmesine rağmen 7.7.4 madde orman alanları içinde özel mülkiyete konu alanlarda sadece konut kullanımına izin verileceği belirtilmiş olup, bu alanlarda yapılan plan değişiklikleri için ayrıca Çevre Düzeni Plan değişikliği konusu da gündeme gelmektedir.

4.21. Planlama bölgesinde ihtiyaç olması halinde, güvenlik, sağlık, eğitim vb sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent ve bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisler ve bunlara entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik altyapı, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlar bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlar çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları çerçevesinde hazırlanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Kahramanmaraş İl Özel İdaresine gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik ön işlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi belirlenir.

7.7. ORMAN ALANLARI

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **21**

Tarihi: 10.02.2025

7.7.1. Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlık/ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.7.2.Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınır.

7.7.3.Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'ne tahsisi yapılan alanlar, Bakanlığın ve ilgili kurumların görüşlerinin ve ilgili izinlerin alınması kaydıyla, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

7.7.4. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müştemilatlar emsale dâhildir. Yapılaşma koşulu:

Emsal: 0,05

Hmax: 6,50m (2 kat)

Max. İnşaat alanı: 250m2 dir.

3. SONUÇ

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.

Kahramanmaraş Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyonunun raporu doğrultusunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 9.19, 9.20, 9.25 nolu kararı ile onaylanan plan kararları Çevre düzeni planı plan notları ile çelişkiye düşmektedir.' Denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği Teknik İnceleme Raporu ve ilgi (b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ve ekleri yazımız ekinde sunulmuş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu gereği görüşülerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 19.12.2024 Tarih 2024/12-9.19 Sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına ilişkin Valilik inceleme raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Karar düzeltilmesine gerek görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 20

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Elbistan İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 1246 ada kuzeybatısı ve Kızılcaoba Mahallesi 641 ada doğusu tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 225902 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 10.12.2024 tarih ve E.46281 sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısında yer alan tescil harici alan ve Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin Belediyesince hazırlatıldığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısı ve Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusunun kamuya terkli alan olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park alanı olarak tanımlanmaktadır.

Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Otopark alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısında yer alan tescil harici alan ve Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda, park alanının sosyal tesis alanına, otopark alanının ise park alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; yaklaşık 888 m² alanın meri planda tanımlı Park alanından çıkarılarak sosyal tesis alanı tanımlandığı, yaklaşık 1135 m² büyüklüğündeki otopark alanının ise park alanına dönüştürüldü anlaşılmıştır.

Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısı ve Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusuna ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği raporunda;

"4.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Pınarbaşı Mahallesinde taziye evi ihtiyacına yönelik olarak ilgili muhtarlıkça 1246 ada 1 nolu parselin hemen kuzeyindeki park alanının sosyal tesis alanı olarak tanımlanması yönünde talebi bulunmaktadır.

Bu amaçla belediyesince plan değişikliğine gidilmiştir.

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2025/ 20

Tarihi: 10.02.2025

5.PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 1246/1 parsel kuzeyindeki park alanında sosyal tesis alanı tanımlanmıştır. Buradan kaldırılan park alanına ise 641/1 parsel doğusundaki otopark alanında yer verilerek park alanı ile bütünleştirilmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Park Alanı	11748,48	12451,26
Sosyal Tesis Alanı	-	887,51

6.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Donatı alanları düşürülmemiş, yeni bir donatı alanı istihdam edilmiştir.

7.YASAL ÇERÇEVE

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal kullanım tanımları ve esasları başlıklı 5. Maddesinde;

“k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.” Denilmektedir.

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

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

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

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

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

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında

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

Rapor No:2025/ 20

Tarihi: 10.02.2025

yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

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.” İfadesi yer almaktadır.

Teklif edilen plan değişikliği ile her ne kadar sosyal tesis alanı arttırılmış olsa da teknik altyapı standartlarının düşürüldüğü anlaşılmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1246 ada 1 parselin kuzeybatısında yer alan tescil harici alan ve Kızılcaoba mahallesi 641 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alana 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, Pınarbaşı Mahallesi 1246 ada kuzeybatısı ve Kızılcaoba Mahallesi 641 ada doğusu tescil harici alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 19

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 Parsel, 3858 ada 1 Parsel, 3861 ada 1 Parsel ile 3838 ada 1 Parsel ve Doğusuna ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 219245 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 12.08.2024 tarihli ve 98179 sayılı yazı ve eki dosya

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel ile 3838 ada 1 parsel ve doğusuna ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel ile 3838 ada 1 parsel ve doğusu Onikişubat Belediyesi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, özel mülkiyet ve kamuya terkli alanlar olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi ;

- 3856 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı ve yaya yolu,

- 3858 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı, çocuk bahçesi ve yaya yolu,

- 3861 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı, çocuk bahçesi, trafo ve yaya yolu,

- 3838 ada 1 parsel ve doğusu parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında çocuk bahçesi ve yaya yolu,

- 5385 ada 1 parsel ve kuzeyi mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı, çocuk bahçesi, taşıt yolu ve yaya yolu tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

· Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 10.09.2024 tarih 208368 sayılı yazısında; "Ulaşım Planlama Müdürlüğümüzce gerekli incelemeler yapılmış olup, herhangi bir sakınca olmadığı tespit edilmiştir." Denilmektedir.

· Onikişubat Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 100168 sayılı yazısında, "İlgi yazıda Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesinde belirtilen alanlarda yapılacak olan 1/5000 ölçekli imar plan tadilatlarında Müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda; bilgilerinize sunulur." Denilmektedir.

· Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 05.11.2024 tarih 218516 sayılı yazısında; "... yeni düzenlenecek imar planında da mevcut yer park alanı olarak planlandığından, mülkiyet yönünden bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

Denilmektedir.

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

Rapor No:2025/19

Tarihi: 10.02.2025

· AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 08.10.2024 tarih 217018 sayılı yazısında; “ Bahse konu bölge ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım varlıkları ile ilgili olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde belirtilen yatay ve düşey emniyet mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerimizin korunma zorunluluğunu bildirerek, kullanım amacı doğrultusunda 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir. ,

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi yazı eki nazım imar planı değişikliği teklif paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

-3861 ada 1 parsel ve doğusunda ki kamuya terkli alan ile 3838 ada 1 parselin kısmında toplam 3.039,58 m2 (2.280,72 m2 + 758,86 m2) Ticaret Alanı,

- 3858 ada 1 parsel, 3856 ada 1 parsel ve 3838 ada 1 parsel ve doğusunda tanımlı olan park alanı imar ada sınırlarında düzenleme yapıldığı,

- 3861 ada 1 parselde tanımlı Teknik Altyapı alanı sınırlarında değişiklik yapıldığı,

- Park alanı tanımlı 5385 ada 1 parsel ile yüksek yoğunluklu konut alanı tanımlı 5696 ada arasında bulunan 12.00 m. genişliğinde ki imar yolu batıya doğru kaydırılmış böylece yol ile konut alanı arasındaki park alanının kaldırılmış ve konut alanında da küçülme gerçekleşmiştir. Bununla birlikte yeni tanımlanan yolun doğusunda ise tek ada park alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

- 3838 ada 1 parsel doğusunda mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da yaklaşık 198 m2 park alanı tanımlı olup, küçük alana sahip olduğundan dolayı plan tekniği açısından 1/5.000 ölçekli mer'i nazım imar planında gösterilmemiştir. Dolayısı ile plan değişikliğinde bu alanda tanımlanan park alanından mer'i uygulama imar planındaki park alanı büyüklüğü (198 m2) düşürülerek alan kullanım hesapları yapılmıştır.

Plan açıklama raporunda nazım imar planı değişikliğinin gerekçesi olarak planlama alanı ve bulunduğu bölge ilçenin gelişim alanında olması ve 6 şubat depremleri sonrası bölgenin gelişim hızının artması sebebiyle bölgede ilave ticaret alanı ihtiyacının oluşması ve bu ihtiyacın karşılanması amacıyla yeni ticaret alanlarının oluşturulmasının amaçlandığı, ayrıca bu bölgede yapılan imar uygulamasında arsa ve arazi yönetmeliği doğrultusunda DOP hesabı yapıldığında bölgedeki DOP oranının fazla olması ve bu durumda Kamu tarafından kamulaştırma işlemi yapılması gerektiğinden ülkenin ve şehrin ekonomik koşulları göz önüne alındığında bu durumun kamu yararına olmadığından dolayı kamulaştırma gerekliliğinin ortadan kaldırılması için 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parselin bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı ifade edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin mekânsal kullanım büyüklükleri ise aşağıdaki gibidir,

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Karma Kullanım Alanı	13.971,61	13.565,82	-405,79
Park Alanı	12.483,78	12.663,24- 198,11=	
		12.465,13	-18,65
Ticaret Alanı	0	3.039,59	+3.039,59

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

Rapor No:2025/ 19

Tarihi: 10.02.2025

Teknik Altyapı Alanı 194,38 159,40 - 34,98

-Plan değişikliği teklifi ile park alanında yaklaşık 19 m2, teknik altyapı alanında ise 35 m2 azalma gerçekleşmiş ve azalan sosyal ve teknik altyapı alanlarına eşdeğer alan gösterilmemiştir.

- AKEDAŞ kurum görüşünde "...söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerimizin korunma zorunluluğunu bildirerek, kullanım amacı doğrultusunda 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmekte olup, tesislerinin korunma zorunluluğu ifade edilmiştir. Oysaki nazım imar planı değişikliği ile teknik altyapı alanında küçülme gerçekleşmektedir.

- Karma Kullanım Alanında da azalma gerçekleşiyor gibi gözükse de, yeni tanımlanan konut adası ile mer'i uygulama imar planındaki konut adası sınırının örtüşmekte olduğu, nazım imar planı çizim tekniği açısından kaldırım alanının kısmen konut alanı ada sınırı içine dahil edilerek çizildiği anlaşılmakta olup, uygulama imar planında tanımlı olan karma kullanım alanlarında herhangi bir azalma durumu söz konusu olmamaktadır.

- Plan değişikliğine konu taşınmazlarda şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup, plan değişikliğine ilişkin olarak mülkiyet sahiplerinin talep dilekçesi, muvafakati vb. dosyasında bulunmamaktadır.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"2.2. Jeolojik Yapı

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

3. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahalle sınırları içerisinde bulunan planlama alanı ve bulunduğu bölge ilçenin gelişim alanında olması ve 6 şubat depremleri sonrası bölgenin gelişim hızının artması sebebiyle bölgede ilave ticaret alanı ihtiyacının oluşması ve bu ihtiyacın karşılanması amacıyla yeni ticaret alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup, ayrıca bu bölgede yapılan imar uygulamasında arsa ve arazi yönetmeliği doğrultusunda DOP hesabı yapıldığında bölgedeki DOP oranının fazla olması ve bu durumda Kamu tarafından kamulaştırma işlemi yapılması gerektiğinden ülkenin ve şehrin ekonomik koşulları göz önüne alındığında bu durumun kamu yararına olmadığından dolayı kamulaştırma gerekliliğinin ortadan kaldırılması için 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parselin bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parselin bir kısmına toplam yaklaşık 3039,59 m2 Ticaret Alanı tanımlanmıştır. Sosyal donatı dengesi sağlanabilmesi amacıyla 3856 ada, 1 no'lu parsel ve 3858 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı Park Alanları düzenlenmiş ve 3838 ada, 1 no'lu parsel doğusuna yaklaşık 645,63 m2 Park tanımlanmış olup 3861 ada, 1 parselde tanımlı Teknik Altyapı Alanı sınırları yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca 5385 ada, 1 parsel tanımlı park alanı ile 5385 ada, 1 parselin kuzeyindeki park alanı birleştirilerek yeni bir Park oluşturulmuş olup iki park alanını bölen yol, konut adası ve park adası arasından geçecek şekilde düzenlenmiştir.

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

Rapor No:2025/19

Tarihi: 10.02.2025

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Ticaret Alanı	0	3039,59	+3039,59
Park Alanı	12.483,78	12.663,24	+179,46
Teknik Altyapı Alanı	194,38	159,40	-34,98

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-18-b paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4161500-4162500, Y:577000-578500 koordinatları arasında bulunan 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parsel içerisinde bölgede oluşan Ticaret Alanı ihtiyacının karşılanması ayrıca kamulaştırma sorununun giderilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3838 ada, 1 no'lu, 3856 ada, 1 no'lu, 3858 ada, 1 no'lu, 3861 ada, 1 no'lu, 5385 ada, 1 no'lu parseller Park olarak ve 3861 ada, 1 no'lu parsel bir kısım Park, bir kısım Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3838 ada, 1 no'lu, 3856 ada, 1 no'lu, 3858 ada, 1 no'lu, 3861 ada, 1 no'lu, 5385 ada, 1 no'lu parseller Park olarak ve 3861 ada, 1 no'lu parsel bir kısım Park, bir kısım Trafo Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parselin bir kısmına toplam yaklaşık 3039,59 m2 Ticaret Alanı tanımlanmıştır. Sosyal donatı dengesi sağlanabilmesi amacıyla 3856 ada, 1 no'lu parsel ve 3858 ada, 1 no'lu parsel içerisinde tanımlı Park Alanları düzenlenmiş ve 3838 ada, 1 no'lu parsel doğusuna yaklaşık 645,63 m2 Park tanımlanmış olup 3861 ada, 1 parselde tanımlı Teknik Altyapı Alanı sınırları yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca 5385 ada, 1 parsel tanımlı park alanı ile 5385 ada, 1 parselin kuzeyindeki park alanı birleştirilerek yeni bir Park oluşturulmuş olup iki park alanını bölen yol, konut adası ve park adası arasından geçecek şekilde düzenlenmiştir.

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

7. NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

Rapor No:2025/ 19

Tarihi: 10.02.2025

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

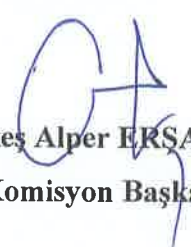
a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

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

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 Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel ile 3838 ada 1 parsel ve doğusuna 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.

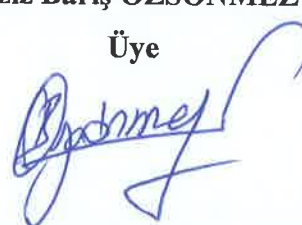
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 Parsel, 3858 ada 1 Parsel, 3861 ada 1 Parsel İle 3838 ada 1 Parsel ve Doğusuna ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/18

Tarihi: 10.02.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3520 ada 29 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223051 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.11.2024 tarih ve 94086 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3520 ada, 29 sayılı parsele ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024 tarih ve 2024/190 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan, Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 364.33 m² büyüklüğündeki, 3520 ada, 29 sayılı parselin, şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3520 ada, 29 sayılı parsel;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; kısmen, Küçük Sanayi Alanı, kısmen de, kaldırım olarak tanımlanmaktadır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; kısmen, hmax:8.00 m yapılaşma koşullarında, Küçük Sanayi Alanı (KSS), kısmen de, kaldırım olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2024/4 tarih ve 2024/190 sayılı kararı;

• “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Şeyhadil mahallesi, 3520 ada, 29 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Şeyhadil mahallesi, 3550 ada, 29 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

Rapor No:2025/ 18

Tarihi: 10.02.2025

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

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

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

• “UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: 22.10.2007 tarihli imar çapında Ticari Alan, bina sahası 325.36 m², yükseklik 10.50 metre, ön bahçe mesafesinin 2.50 metre (parsel kuzeyinde 16 metrelik yol cephesinde) tanımlandığı, 04.04.2007 tarihinde imar plan değişikliği olduğu, 3520 ada 27 parselin ihdas, tevhid neticesinde 128.22 m² artarak 29 parsel olduğu belirtilmiştir. (tapu kayıtlarında 11.06.2007 tarihinde Kahramanmaraş Belediyesinden 128.22 m² satın alındığı görülmektedir.)

• Mülga Kahramanmaraş Belediye Meclisince 04.12.2013 tarihinde onanan meri uygulama imar planında Şeyhadil Mahallesi 3520 ada 29 parselin bulunduğu imar adasının 04.04.2007 tarihinde onanan imar plan değişikliği öncesindeki duruma göre (3520 ada 27 parseli göre) Küçük Sanayi Sitesi olarak Hmax.=8.00 metre şeklinde tanımlandığı ve parsel kuzeyinde 16 metrelik yol cephesindeki 2.50 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

• Bahse konu parselde bulunan yapının orta hasar ve üzeri hasarlı olduğu (acil yıkılacak) anlaşılmış olup 7452 sayılı kanun hükümlerine istinaden yerinde yeniden yapımına yönelik olarak mağduriyetin giderilmesi adına plan değişikliği ile meri uygulama imar planında 236 m² olan taks konu alan, öncesinde 325.36 m² olan bina sahasının sağlanması adına imar adasının doğruya doğru 89 m² genişletilerek, 325 m² olması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3520 ada, 29 no’lu parsel doğusu içerisinde yaklaşık 89 m² alana sahip Küçük Sanayi Alanı tanımı oluşturulmuştur.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

• UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI: Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

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

•Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 3520 ada, 29 sayılı parseli kapsadığı,

•3520 ada,29 sayılı parselin, 3520 ada,27 sayılı parselin, bedelsiz terk edilen, 128.22 m²’lik kısmı ile tevhid (11.07.2007 tarihli) işlemi sonucu olduğu, söz konusu tevhid işleminin, 04.04.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği esas alınarak yapıldığı,

•Söz konusu parsel üzerinde “Acil Yıkılacak” nitelikte yapı bulunduğu ve yerinde dönüşüm kapsamında yenilenmesinin gerektiği,

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

Rapor No:2025/ 18

Tarihi: 10.02.2025

•Değişiklik teklifine gerekçe olarak, söz konusu parsel üzerinde yer alan, “Acil Yıkılacak” nitelikteki yapının yenilenmesi, 22.10.2007 tarihli imar çapı ve buna esas teşkil eden, 04.04.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin gösterildiği,

•3520 ada,29 sayılı parselin, mer’i uygulama imar planında kaldırım olarak tanımlı kısımlarının, bir bölümünün (yaklaşık:89 m²), Küçük Sanayi Alanı (KSS) olarak tanımlandığı ve mer’i durumda tanımlı olan, Küçük Sanayi Alanı (KSS) ile birleştirildiği,

•Değişiklik teklifi ile ortaya çıkan fonksiyon değişiminin (yaklaşık)

FONKSİYON	MER’İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Küçük Sanayi Alanı (KSS)	236	325	+89

Şeklinde olduğu,

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan alanın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.04.2023 tarihinde onaylanan “Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Küçük Sanayi Bölgesi Yaklaşık 459 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”nda ÖA-5.1 (Önlemler Alan 5.1) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği,

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3520 ada,29 sayılı parsel ile ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi’nin, 06.01.2024 tarih ve 2024/190 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3520 ada 29 nolu parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/17

Tarihi: 02.02.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi, 9081 ada, 2 parsel ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2.18.24 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 09.10.2024 tarih ve 256217105 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi, 9081 Ada, 2 Parsel ile Y.Gazipaşa mahallesi, 9756 ada 1 parsel güneyine ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (İbadet Alanı ile Sağlık Tesis Alanı), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli mahallesi, 9081 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz;

• 4071.25 m² büyüklüğünde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup, “cami alanı” niteliğindedir.

Onikişubat İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 9756 ada 1 parsel güneyi;

• Kamuya terkli alandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli mahallesi, 9081 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, ibadet alanı olarak tanımlanmıştır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kuzey cephesinden 15 metre, diğer cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleri ile ibadet yeri (cami) olarak tanımlanmıştır.

Onikişubat İlçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, 9756 ada 1 parsel ve güneyi;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Sağlık Alanı olarak tanımlanmıştır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kuzey cephesinden 10 metre, diğer cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleri, Emsal:1.50 Yençok:40.00 yapılaşma koşulları ile Sağlık Alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yapılan teknik inceleme neticesinde;

• Teklif plan için hazırlanan plan izah raporunda, Planlama alanı konumu başlığı altında “Y.Gazipaşa ve Hacıbayramveli mahallelerinde yer almakta olup, 112 ada 85 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.” Denilmektedir. Ancak plan değişikliği Hacıbayramveli mah. 9081 ada 2 parseli ve Y.Gazipaşa mah. 9756 ada 1 parselin güneyini kapsamaktadır.

• Teklif plan için hazırlanan plan izah raporunda, “....NAZIM İMAR PLANININ AMACI: Planlama alanı içerisindeki sağlık alanı ve cami alanı içerisinde düzenleme yapmak amacıyla plan tadilatı hazırlanmıştır.” denilmektedir.

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

Rapor No:2025/17

Tarihi: 12.02.2025

• Teklif plan için hazırlanan plan izah raporunda, “....1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İZAH RAPORU: Dulkadiroğlu ilçesi, Y.Gazipaşa mahallesi, Tescil Harici Alan içerisinde Sağlık alanı kaldırılarak cami alanı tanımı oluşturulmuş ve Onikişubat ilçesi, Hacıbayramveli mahallesi 9081 ada 2 no’lu parsel içerisinde Y.Gazipaşa mahallesi içerisinde kaldırılan sağlık alanı tanımı kadar alan cami oluşturulması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile donatı miktarında bir değişiklik olmamıştır.” Denilmektedir.

• Teklif plan paftasında, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI: Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; “Mer’i İmar Planı”, “3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.” Şeklinde dir.

•Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi, 9081 Ada, 2 Parsel ile Y.Gazipaşa mahallesi, 9756 ada 1 parsel güneyi kapsadığı,

•Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde, Sağlık Alanı ile İbadet Alanı tanımlandığı,

•Mer’i nazım imar planında 9081 ada 2 parselde tanımlı olan “İbadet Alanı ” nın bir kısmı kaldırılarak (yaklaşık 1912 m2) yerine “Sağlık Tesis Alanı” tanımı getirildiği,

•Mer’i nazım imar planında 9756 ada 1 parselde tanımlı olan “Sağlık Tesis Alanı” nın güneyinde bulunan sağlık tesis alanı tanımlı kadastral boşluğa kaldırılan ibadet alanı (yaklaşık 1912 m2) fonksiyonlarının tanımlandığı,

•İbadet alanı tanımlanan alanda yürüme mesafelerine göre yapılan incelemede hizmet etki alanına sahip birden fazla ibadet alanı yer aldığı,

•Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan ada sınırlarında düzenleme yapıldığı,

•Söz konusu plan değişikliği Maliye Hazinesi mülkiyeti üzerinde olmasına rağmen görüş alınmamış olduğu,

•Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’da ‘(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu ha lerde 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.’ hükmüne göre işlem tesis edilmediği,

•Hacıbayramveli Mahallesinden kaldırılan ve Y.Gazipaşa mahallesine taşınan İbadet Alanına yönelik İl Müftülüğünün görüşünün alınmamış olduğu,

•İlgi yazı ekinde sunulan nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda 112 ada 85 parselden bahsedildiği ancak “....eski kadastro” durumuna ilişkin herhangi bir değerlendirmenin yer almadığı,

•Y.Gazipaşa mahallesine taşınan İbadet Alanının doğusunda kanal olduğu, batısında Askeri Alan olduğu,

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

Rapor No:2025/ 17

Tarihi: 10.02.2025

•9081 ada 2 parselin bulunduğu alan, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu ile, ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi, 9081 Ada, 2 Parsel ile Y.Gazipaşa mahallesi, 9756 ada 1 parsel güneyine ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi, 9081 ada, 2 parselle ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye