KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 07.07.2020

KONU: İlimiz Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4491 ada 18 parselde kayıtlı taşınmazın satışı.

KOMİSYON İNCELEMESİ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 09.06.2020 tarih ve E-18330 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4491 ada 18 parselde kayıtlı taşınmazın, satışına oybirliği ile karar verilmiştir.

Ramazan KİBAR
Komisyon Başkanı

Rıfat KANTARCI
Komisyon Başkan V.

Cuma BAYAZIT
Üye

Fevzi ERGİN
Üye

Ünal PEKÖZ
Raportör

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU (2)	2020/
	Tarihi: 07.07.2020

KONU: Ödenek Aktarımı ve ek ödenek talebi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının 04.06.2020 tarih ve E.17788 sayılı teklifi ve E- 19220 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 36. Maddesi ve 37. Maddesi belirtilen hükümler doğrultusunda:

a) 4646014010 Sosyal Güv. ve Sos. Yardım Hizmetleri 210.595 TL ödeneğin alınarak, 4646013801Genel Kamu Hizmetlerine 210.595 TL ödeneğin aktarılmasına,

b) Pazarcık Belediyesine 3.750.000 TL ek ödeneğin verilmesine,

Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 07.07.2020

KONU: Kurban Bayramı kesim ücretleri.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 22.06.2020 tarih ve E-19852 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 2020 yılı kurban kesim ücretleri; Kılılı Merkez Kesimhanesi Büyükbaş kesim ücreti 300,00 TL, Küçükbaş kesim ücreti 75,00 TL ayrıca Afşin, Andırın, Çağlayancerit, Göksun, Pazarcık İlçesi Modüler Kesimhane Büyükbaş kesim ücreti 300,00 TL, Küçükbaş kesim ücreti 55,00 TL olarak belirlenmesine oybirliği ile karar verilmiştir Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 07.07.2020

KONU: Nakdi kira yardımı.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 29.06.2020 tarih ve E-20591 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde olan ecrimisil veya kira alınan işletmelerden faaliyetine devam edenlerin 19 Mart 2020 tarihinden itibaren 3 aylık süre için işyeri ecrimisil ve kira bedellerinin yarısının sosyal yardım kapsamında karşılanmasına komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 10.07.2020

KONU: Toplu taşımada kullanmak üzere otobüs kiralanması.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.07.2020 tarih ve E-22030 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Toplu taşımada ihtiyaç duyulan hatlar için idarece belirlenecek sayı ve süre ile otobüs alınması veya kiralanmasına komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
	PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
		Tarihi: 10.07.2020

KONU: Toplu taşımada HPRS gelir desteği.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.07.2020 tarih ve E-22030 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 29 Mayıs 2020 tarih 2020/05-03 sayılı meclis kararı ile belirlenen HPRS destek tutarının 2020 Temmuz ayından itibaren Afşin ve Elbistan'da 1.500 TL olarak uygulanmasına komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
	PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU (7)	2020/
		Tarihi: 10.07.2020

KONU: Vergi borcuna karşılık taşınmaz devri.

KOMİSYON İNCELEMESİ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.07.2020 tarih ve E-22150 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Mülkiyeti Belediyemize ait ilimiz Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 8403 ada 1 nolu parselde kayıtlı 2.287,04 m² yüzölçümlü taşınmazın 5.707.600 TL'den, kurumumuzun vergi borçlarına karşılık mahsuben Maliye Bakanlığınca satın alınmak üzere, Maliye Hazinesi adına devrine komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU (8)	2020/
	Tarihi: 10.07.2020

KONU: Pandemi nedeniyle belediye alacaklarının ertelenmesi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.07.2020 tarih ve E-22878 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covıd-19) Salgınının Ekonomik ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1'inci maddesine göre talep edenlerin Kanunda sayılan borçlarının 3 aya kadar ertelenmesi için yetki verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR
Komisyon Başkanı

Rıfat KANTARCI
Komisyon Başkan V.

Cuma BAYAZIT
Üye

Fevzi ERGİN
Üye

Ünal PEKÖZ
Raportör

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 16.07.2020

KONU: (S) Plaka kiralama ihalesi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Ulaşım Dairesi Başkanlığının 13.07.2020 tarih ve E-22764 sayılı teklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 100 adet (S) Plaka'nın 10 yıla kadar kiralama usulüyle ihalesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/52 Tarihi: 02.06.2020

KONU: Göksun İlçesi, Yenimahalle, 433 Ada, 20, 28, 29 ve 31 Parsel Sayılı Taşınmazlar İle Alakalı, 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.05.2020 tarihli ve 16818 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün,18.03.2020 tarih ve E.739 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile; Göksun İlçesi, Yenimahalle, 433 ada, 255 ada, 19,20 ve 21 parsel sayılı taşınmazlarla alakalı olarak hazırlanan (28.11.2019 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden) ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.03.2020 tarih ve 2020/32 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi (a) yazıda, uygulama imar planı değişiklik teklifinin, 433 ada, 19,20 ve 21 parsel sayılı taşınmazları kapadığı belirtilmektedir.Ancak,dosyasında yapılan inceleme sonucunda;

•433 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın ifrazından, 28 ve 29 parsel sayılı taşınmazların oluştuğu,

•433 ada, 21 parsel sayılı taşınmazın ifrazından, 433 ada, 31 parsel sayılı taşınmazın oluştuğu,tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan;

•Göksun İlçesi, Yenimahalle, 12.794,58 m² büyüklüğündeki, 433 ada, 20 parsel sayılı taşınmazın, Göksun Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

•Göksun İlçesi, Yenimahalle, 1.634,78 m² büyüklüğündeki, 433 ada, 28 parsel sayılı taşınmazın, Göksun Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

•Göksun İlçesi, Yenimahalle, 34.145,94 m² büyüklüğündeki, 433 ada, 29 parsel sayılı taşınmazın, Göksun Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

•Göksun İlçesi, Yenimahalle, 2.674,79 m² büyüklüğündeki, 433 ada, 31 parsel sayılı taşınmazın Nihal GÖKDEMİR mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların meri imar planlarındaki (1/5000-1/1000) durumu (plan değişikliği onama sınırı içinde kalan kısımları), aşağıda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	NİP (28.11.2019-250/26)	UİP
433	20	Kısmen, (BHA),kısmen de, yol	Kısmen, E:1.20, Yençok:12.50m yapılaşma koşulunda, BHA,kısmen de, yol
	28	Kısmen, HP, kısmen park alanı, kısmen de, yol	Kısmen, E:1.00, Yençok:9.50m yapılaşma koşulunda, HP kısmen park alanı, kısmen de, yol
	29	Kısmen, HP, kısmen, BHA,kısmen de, yol	Kısmen, E:1.00, Yençok:9.50m yapılaşma koşulunda, HP, kısmen,E:1.20, Yençok:12.50m yapılaşma koşulunda, BHA kısmen, de, yol
	31	Kısmen, TNKA, kısmen de, yol	Yol

•BHA:Belediye Hizmet Alanı

•HP:Hayvan Pazarı Alanı

•TNKA:Tarımsal Niteliği Korunacak Alan

•' .....Yapılan görüşmeler neticesinde:İlçemiz, Yenimhallede bulunan, 433 ada, 19 parseldeki çevre yolunun, 433 ada, 20 ve 21 parsellere kaydırılması ile ilgili Belediye Meclisi'nin, 03.02.2020 tarih ve 25 sayılı kararı gereği, İmar Komisyonu'na sevk edilen dosyanın, komisyon çalışmaları sonucunda hazırlanan raporda;

□"Yenimahalle'de bulunan, 433 ada, 19,20 ve 21 parsellerden geçen, 30m'lik yolun, 20 ile 21 parseller tarafına kaydırılmasına komisyonca oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

•Komisyon raporu doğrultusunda, Yenimahalle'de bulunan, 433 ada,19,20,21 parsellerden geçen, 25 metrelik yol konum itibari ile, 30 metreye çıkartıldığından dolayı mevcut binalara

çekme mesafeleri uymadığından, yolun belediyemize ait, 20 ile 21 parsellerin tarafına kaydırılmasına, Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verilmiştir." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

•'Mevcut İmar Planı: Planlama alanı Göksun İlçesi 433 ada 19, 20, 21 nolu parsellerdir. Mevcut imar planında 19 nolu parsel hayvan pazarı ve yol, 20 nolu parsel belediye hizmet alanı, 21 nolu parsel ise yol olarak tanımlıdır. 433 ada 19 nolu parselin 30 metrelik yola cepheli kısmında, hayvan pazarı ve bir başka kullanıma ait kullanıma iki adet yapı yolda kalmaktadır. Bunlardan birisi hayvan sağlığı merkezi ve veteriner odası olarak kullanılan yapı ile belediyeye ait beton-parke imalat yapısıdır. Bu amaçla yapılan nazım imar planı değişikliği Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olup bu aşamada uygulama imar planı değişikliği hazırlanacaktır.

•Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan talep ve gerekçeye göre; 433 ada 19 nolu parselin güneyindeki 30 metrelik yol güzergâhı güneye doğru kaydırılarak yukarıda bahsedilen her iki yapı da imar adası içine dâhil edilmiştir. Yol güzergâhının güneye kayması nedeni ile 20 nolu parselde tanımlı belediye hizmet alanı ile 21 nolu parsel bu plan değişikliğinden etkilenmiş ve yeni yol güzergâhına göre yeniden düzenlenmiştir. Hayvan pazarının güney ve batısından geçen 10 metrelik servis yolu ise bu düzenlemelere göre yeniden tanımlanmıştır. Hayvan pazarının batısında yeşil alan önerilmiştir.

· ***ALAN KULLANIM TABLOSU***

KULLANIM	*MEVCUT (m²)*	*ÖNERİ (m²)*	*FARK(m²)*
Hayvan Pazarı	*28.081,27*	*29.870,56*	*(+) 1.789,29*
BHA	*6.022,49*	*5.034,03*	*(-) 988,46*
Park	*(-)*	*621,50*	*(+) 621,50*

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere plan değişikliği öncesi ve sonrasında kullanım alanlarının büyüklükleri yer almaktadır. Hayvan pazarı alanında büyüme yapılmış, belediye hizmet alanında küçülme yapılarak park alanı arttırılmıştır.

•Yasal Çerçeve:Aksi belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, bağlı olduğu imar planı notlarına, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır."

şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a bendi;

•'(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." şeklindedir.

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile alakalıdır.7221 sayılı Kanun'un, 12. maddesinde (EK-8);

•"Ek Madde8- (Ek:14.02.2020-7221/12 md):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

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

şeklinde bir husus bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelediğinde;

•"Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, imar planları (1/5000-1/1000) arasındaki hiyerarşi gereği, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.11.2019 tarih ve 250/26 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlandığı,

•Yenimahalle, 433 ada, 29 parsel sayılı taşınmazın güney cephesinde yer alan, iki adet yapının bir kısmının, mer'i uygulama imar planında tanımlı olan, 30 m genişliğindeki imar yoluna taşmış durumda olması nedeniyle, bahse konu imar yolu nun (30m), güneye doğru ötelendiği ve bu yola bağlanan, 10 m genişliğindeki imar yolu birlikte, yol aksıve kavşak geometrisinde düzenlemeler yapıldığı,

•Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki imar adalarının sınırlarında düzenlemeler yapıldığı,

•Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.03.2020 tarih ve 2020/32 sayılı kararında "..... yolun Belediyemize ait, 20 ile 21 parsellerin tarafına kaydırılmasına....." şeklinde bir değerlendirme bulunmakla birlikte, bahse konu taşınmazlardan, 20 parsel sayılı taşınmazın, Göksun Belediyesi mülkiyetinde olduğu, ancak, 21 (yeni 31 parsel) parsel sayılı taşınmazın ise, Nihal GÖKDEMİR mülkiyetinde olduğu,

•Bahse konu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nun bulunmadığı,

•Bahse konu imar planı değişiklik teklifi ile, yol güzergahı ve kavşak geometrisinde düzenleme yapılması nedeniyle, teklife ilişkin olarak, Başkanlığımız, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın, 30.10.2019 tarih ve E.25191 sayılı yazısı ile "...Bahse konu parseller üzerinde yapılması planlanan, plan tadilatında, 2918 no'lu Karayolları Trafik Kanunu kapsamında yapılmasında, Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.

•Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan taşınmazların, L36C-25C-2D paftasında kalan kısımları göz önüne alınarak yapılan fonksiyon değişimi hesabının;

FONKSİYON	MER'İ (m²)	TEKLİF (m²)	DEĞİŞİM (m²)
Hayvan Pazarı Alanı	28.081,00	29.870,00	(+) 1.789,00
Belediye Hizmet Alanı	6.024,00	5.034,00	(-) 990,00
Park Alanı	(-)	621,00	(+) 621,00

şeklinde olduğu, Hayvan Pazarı Alanı (HP)'nda artış olduğu, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ında azalış olduğu ve park alanı önerildiği,

tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile, yeni hükümler getirildiğinden, uygulama imar planı değişiklik teklifinin bu kapsamda da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Göksun İlçesi, Yenimahalle, 433 ada, 20, 28, 30 ve 31 parsel sayılı taşınmazlarla (Yol aksı, kavşak geometrisi ve imar adası sınırlarında düzenleme yapılması) ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28.11.2019 tarih ve 250/26 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 03.02.2020 tarih ve 2020/32 sayılı kararı ile uygun görülen; Göksun İlçesi, Yenimahalle, 433 ada, 20,28,30 ve 31 parsel sayılı taşınmazlarla alakalı (Yol aksı, kavşak geometrisi ve imar adası sınırlarında düzenleme yapılması) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (PİN:UİP-),ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/52 Tarihi: 02.06.2020

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Yenimahalle, 433 Ada, 20, 28, 29 ve 31 Parsel Sayılı Taşınmazlar İle Alakalı, 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis Kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/53 Tarihi: 02.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde trafo tanımlanmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.03.2020 tarihli ve 12251 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 20.02.2020 tarihli ve E.3011 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.01.2020 tarihli ve 2020/21 sayılı Onikişubat Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde trafo tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14.maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde kalan yaklaşık 989,08 m2lik alanın kamuya terkli olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyi; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak, 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise Park Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

07.01.2020 tarihli ve 2020/21 sayılı Onikişubat Belediye Meclisi'nin Kararında; "Komisyon Görüşü: Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde Trafo Alanı tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesi çerçevesinde teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde trafo tanımlanmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği müdürlüğümüzce incelenmiştir. Dosyasında İlçe Meclis Kararında bahsedilmesine rağmen, ilgili kurum görüşlerine

ve Akedaş'ın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin talep yazısına rastlanmamıştır.

Plan değişikliği sınırı ile gösterilen ve Park Alanı olarak tanımlı alanın içinde konumlandırılan 42.75 m2 trafo alanı önerildiği anlaşılmıştır. Söz konusu azaltılan alanın yerine eş değer park alanının gösterilmediği görülmüştür.

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

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

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

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

a) İmar planındaki durumu 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." denilmektedir.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/53 Tarihi: 02.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde trafo tanımlanmasına ilişki hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14.maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6120 ada 1 güneyinde trafo tanımlanmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/54 Tarihi: 02.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.03.2020 tarihli ve 12482 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 20.02.2020 tarihli ve E.3014 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.01.2020 tarihli ve 2020/40 sayılı Onikişubat Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14.maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parsellerin, dosya ekinde sunulan tapu kayıt verilerine göre şahıs mülkiyetlerine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parseller; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak, 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise AT (Atrium) yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

07.01.2020 tarihli ve 2020/40 sayılı Onikişubat Belediye Meclisi'nin Kararında; "Komisyon Görüşü: Pınarbaşı Mahallesi 2230,2231,2232,2233,2234,2235 parsellerde imar plan tadilatı talebi, komisyonumuzca yerinde incelenmiş olup mevcut yapılaşmaya göre imar ada sınırında düzenleme yapılmasına ilişkin kamu yararı amacıyla teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir. Meclis Kararı ve Plan Açıklama Raporunda; parseller ile konutlar arasında uyuşmazlık olduğu, 2233 parselin yapılaşabilmesi için söz konusu değişikliğin yapıldığından söz edilmektedir. Ayrıca meclis kararında bahsedilemeyen ancak plan onama sınırı içerisinde kalan; 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229 parseller bulunmaktadır.

Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Plan Notları' nda; "3.3.4. Kadastro ile imar planı hatları arasındaki kadastro ile imar planı hatları arasındaki kaymalardan kaynaklanan 1-2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye belediye yetkilidir. " denilmektedir. Bu maddeye de bağlı olarak yapılan plan değişikliğine ilişkin nesnel ve teknik bir gerekçeye rastlanılmamıştır.

İmar Plan Açıklama Raporu'nda; " Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 parsellerdir. Planlama alanı mevcut imar planında AT nizam konut alanı olarak tanımlıdır. Belediyesince yerinde yapılan incelemede; 2230, 2231, 2232 parsellerde mevcutta bulunan yapıların batısında komşu olduğu parseller içerisine kayarak yapılaştıkları tespit edilmiş olup bu durumun 2233 parsel için yapılaşma durumuna engel teşkil ettiği tespit edilmiştir. Bu durumda tüm adada bir değişikliğe gidilerek bu kaymanın düzeltilmesi ve diğer parselleri etkilememesi gerekmektedir.

Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; imar adası mevcut yapılaşmaya uygun olarak batıya doğru kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Bu durumda parsel alanları da yeniden düzenlenerek yapılaşmaların kendi parselleri içinde kalması sağlanacaktır.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIMMEVCUT (m2)ÖNERİ (m2)

Konut Alanı 1494,49 1494,72 "denilmektedir.

İmar Kanunu Ek Madde 8: "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/54 Tarihi: 02.06.2020

3198 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de ;"Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.

Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne şerh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;

a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına, beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/54 Tarihi: 02.06.2020

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14.maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/55 Tarihi: 02.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.04.2020 tarihli ve 14265 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.470 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 8 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel 25745,27 m2 alan olarak Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Spor Tesisi Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise yine Spor Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 8 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği müdürlüğümüzce incelenmiştir.

Spor Tesis Alanı tanımlı alanın 22 metrelik yol cephesine yönelen, ancak oluşacak parselin yoldan cephe alacağı biçimde oluşturulmamış, yaklaşık 36 m2 Trafo eklendiği görülmüştür. Azalan donatı alanına eş değer alan gösterilmediği anlaşılmıştır.

Ayrıca mülkiyet sahibi olan kurumdan (Milli Emlak Müdürlüğü'nden) değişikliğe ilişkin muvafakat belgesine rastlanmamıştır.

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi sınırlarında, 369 ada 23 parsel, mevcut imar planında spor tesisi alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; spor tesisi alanı içinde bulunan trafo binası, uygulama imar planı değişikliği ile trafo alanı olarak tanımlanmıştır." denilmektedir.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5'te: "(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/55 Tarihi: 02.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 369 ada 23 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/56 Tarihi: 02.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.04.2020 tarihli ve 14795 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 06.01.2020 tarihli ve E.59 kurum sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri.

b) 13.03.2018 tarihli ve 2018/152 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

c) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parselin 12.456,74 m2 alan olarak Türkoğlu Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsel Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır. Mer'i Uygulama İmar Planında E=1.50 Yençok=18.50 yapılaşma şartlarında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası incelendiğinde; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği incelendiğinde; Belediye Hizmet Alanı'nın bölünerek Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür. Tamamen kaldırılan BHA yerine eş değer alan gösterilmediği anlaşılmıştır.

Toplam alan 12.456 m2 BHA iken; iki parçaya bölünerek ilk parça 7319,510 m2 Konut Alanı, ikinci parça 5143,96m2 Park Alanı olarak tanımlanmıştır.

Önerilen gelişme konut alanı 7319.510 m2 *1.30 (plan raporunda belirlenen yapı emsali)/150 (daire alanı)*4 (hane halkı)=254 kişi (nüfus)

Gerekli donatı : 254* 20.25 (Türkoğlu İlçesi için belirlenen kişi başı donatı ihtiyacı)=5143,50 m2

Önerilen donatı : 5143,96m2(yeşil alan)

İlgi (b) 13.03.2018 tarihli ve 2018/152 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile bu alana ilişkin 192 ada 2 parsel olarak (192 ada 4 parsel 20.03.2019 tarihinde ihdas edilen bu parselden oluşmuştur) plan değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu değişiklik ile alan tamamen Park Alanı iken, kısmen BHA olarak tanımlanmıştır. Buna ilaveten değişikliğe ilişkin ilgili kurum görüşüne (Park Bahçe Şube Müdürlüğü vb.) rastlanmamıştır.

Teklif Plan Açıklama Raporunda; " Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Türkoğlu ilçesi ceceli mahallesi 192 ada 4 nolu parsel belediye hizmet alanından çıkartılarak, 7319,51 m2 gelişme konut alanı ve Bölgeye getirilecek artan nüfusun ihtiyacı olan kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılanması için de 5143,96 m2 park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan hesabı:

192 ada 4 parsel alanı: 12463,47 m2

Öneri imar planı:

Önerilen gelişme konut alanı 7319.51 m2 *1.30 (yapı emsali)/150 (daire alanı)*4 (hane halkı)=254 kişi (nüfus)

Gerekli donatı : 254* 20.25 (kişi başı donatı ihtiyacı)=5143,50 m2

Önerilen donatı : 5143,96 m2(yeşil alan)

Plan Notları:

1- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde oluşturulan gelişme konut alanında 1/1000 uygulama imar planında maksimum Emsal(kaks)=1.30 olarak oluşturulacaktır.

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

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 18: "(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyonalanı olarak ayrılan parseller ve

mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır."

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

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

(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.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/56 Tarihi: 02.06.2020

Belediye Hizmet Alanı, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi gereği düzenleme ortaklık payından elde edilen alanlardan olduğundan, yukarıda açıklanan hükümler doğrultusunda Belediye Hizmet Alanı'nın kaldırılması durumunda eşdeğer alan gösterilmesi gerektiği ancak söz konusu teklifte eşdeğer alan gösterilmediği tespit edilmiştir.

İmar Kanunu Ek Madde 8'de; "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." denilmektedir. Ancak sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi teklifinin, İlgi (c) Başkanlık Genelgesi ve onayı, 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: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 192 ada 4 parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklif Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/57 Tarihi: 04.05.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 38 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 17.04.2020 tarihli ve 14270 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Türkoğlu Belediye Başkanlığı, 23.03.2020 tarihli ve 1648 sayılı yazısı, 13.02.2020 tarih 2020/29 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve eklerinde özetle; Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 38 nolu parseller üzerinde yer alan imar adalarının ada ayrım çizgilerinin kaldırılması ve 529 ada 7 nolu parsel üzerinde bulunan 7 metrelik yaya yolunda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan teklif dosyasında yer alan tapu kayıt belgesinde; Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4 ve 5 nolu parseller şahıs mülkiyetine, 529 ada 7, 8 ve 38 nolu parseller şahıs ve Türkoğlu Belediyesi mülkiyetine, 529 ada 6 nolu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetine kayıtlı olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 38 nolu parseller;

*Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Bir kısmı (Gelişme Konut Alanları)Orta Yoğunluk (150kişi/ha), bir kısmı Resmi Kurum Alanları, bir kısmı Ticaret Alanları ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlanmaktadır.

*Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Bir kısmı TAKS=0.25, KAKS=0.50 yapılaşma koşullarında Kentsel Gelişme Alanları olarak, bir kısmı TAKS=0.25, KAKS=1,00 yapılaşma koşullarında Ticaret Alanları olarak, bir kısmı ise Güneybatı ve Güneydoğu cephelerinden 10'ar metre, Kuzeybatı ve Kuzeydoğu cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak Resmi Kurum Alanları, 10 metrelik taşıt yolları ve 7 metrelik yaya yolları tanımlandığı görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

13.02.2020 tarih ve 2020/29 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararında;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/57 Tarihi: 04.05.2020

"Belediyemiz Meclisi 13/02/2020 tarihli 2. Birleşim 1. oturumun 3 maddesinin müzakeresine başladı. Gündemin 3. maddesi okundu.

Belediyemiz Meclisi 31.01.2020 tarih ve 2020/23 numaralı kararı ile Türkoğlu ilçesi Beyoğlu Mahallesi sınırlarında bulunan x:4129177.51-4129197.41, y:569890.12-569831.83 koordinatları arasında kalan alanda imar planı değişikliği yapılması hususunu komisyonumuza havale etmiştir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Beyoğlu Mahallesi sınırlarında bulunan x:4129177.51-4129197.41, y:569890.12-569831.83 koordinatları arasında kalan alanda belirtilen 7 metrelik yolun zeminde mevcut olan yola göre düzenlenmesine ve ada ayırma çizgilerinin düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

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

İmar Komisyonu üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun, komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 4. maddesinin müzakeresine geçilmesine 13/02/2020 günü oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftaları incelendiğinde; Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 38 nolu parseller üzerinde ada ayrım çizgilerinin kaldırıldığı, 529 ada 7 nolu parsel üzerinde bulunan 7 metrelik yaya yolunun kuzey doğrultusunda kaydırıldığı ve teklif planda yaklaşık 20 m2'lik Kentsel Gelişme Alanlarında azalma olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan imar adalarının ve diğer kullanımların fonksiyonlarının Teklif plan paftalarının lejand kısmında gösterilmediği anlaşılmaktadır.

Söz konusu Plan değişikliği teklifine yönelik ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan teklif dosyasında bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da;

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/57 Tarihi: 04.05.2020

3194 sayılı İmar Kanunu, Ek Madde 8'de;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

...İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer'i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen ortalama yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerleme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır..." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki, İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine İletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 529 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 38 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALAÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/58 Tarihi: 04.06.2020

KONU: Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 Ada 293 Nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.05.2020 tarihli ve 16808 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 11.02.2020 tarihli ve 556 sayılı Pazarcık Belediyesi'nin yazısı ve ekleri

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parselin 23.578,99 m2 alan olarak Pazarcık Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan sınırı dışında kalan plansız alanlardandır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

**Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parsele ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 30/04/2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır ve dosya ekine CD ile eklenmiştir.

•T.C. Kültür Bakanlığı/ Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 02.12.2019 tarihli ve E.990684 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü 30.12.2019 tarihli ve E.2749917 sayılı yazısında,

•TEİAŞ 12.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 21.11.2019 tarihli ve E.474713 sayılı yazısında,

•T.C. Kahramanmaraş Valiliği AFAD Müdürlüğü'nün 20.11.2019 tarihli ve E.173251 sayılı yazısında,

•DSİ Genel Müdürlüğü 20.Bölge Müdürlüğü 06.01.2020 tarihli ve 7248 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 29.11.2019 tarihli ve E.819728 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.11.2019 tarihli ve E.28345 sayılı yazısında,

•Elektrik Üretim A.Ş. 29.11.2019 tarihli ve E.198287 sayılı yazısında,

•ARMADAŞ 11.12.2019 tarihli ve 1037 sayılı yazısında,

• Maden Teknik ve Arama Genel Müdürlüğü/Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 29.11.2019 tarihli ve E.90334 sayılı yazısında,

• T.C. Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 20.04.2018 tarihli ve E.11484 sayılı ve 27.11.2019 tarihli ve E.35226 sayılı yazısında,

• T.C. Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 09.12.2019 tarihli ve E.3746719 sayılı yazısında,

• BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü 19.11.2019 tarihli ve 39726 sayılı yazısında,

•T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Gen.Md./Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 12.12.2019 tarihli ve E.755776 sayılı yazısında,

•İl Milli Eğitim Müdürlüğü 10.12.2019 tarihli ve E.24546627 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 13.12.2019 tarihli ve E.4496 sayılı yazısında,

•İl Jandarma Komutanlığı 25.11.2019 tarihli ve 5449137 sayılı yazısında söz konusu planın yapılamasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

•Karayolları 5.Bölge Müdürlüğü 03.12.2019 tarihli ve E.325934 sayılı yazısında; "...Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parsel yol ağımız dışında kalmakta olup, konunun Karayolları 8.Bölge Müdürlüğünce değerlendirilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

•Karayolları 5.Bölge Müdürlüğü 25.04.2018 tarihli ve E.163523 sayılı yazısında; "...Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parsel karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projemizden etkilenmektedir." denilmektedir.

Görüşlerini bildirmişlerdir.

Buna ilaveten söz konusu parselin eski adlandırması olan, 692 parsel üzerinden alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir:

•Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü 27.02.2018 tarihli yazısı ve E.422264 sayılı raporunda, 05.06.2018 tarihli yazısı ve E.1230105 sayılı yazısında,

• AKEDAŞ 30.03.2018 tarihli ve 240 sayılı yazısında,

•DSİ Genel Müdürlüğü 20.Bölge Müdürlüğü 30.04.2018 tarihli ve 303737 sayılı yazısında sadece trafik yolu için görüş bildirirken; 15.02.2018 tarihli ve 120861 sayılı yazısında,

•T.C. Kültür Bakanlığı/Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 26.02.2018 tarihli ve E.169567 sayılı yazısında,

Görüşlerini bildirmişlerdir.

Alana ilişkin "Trafik Yolu" tanımı için alınan kurum görüşleri aşağıda verilmiştir:

•BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü 24.04.2018 tarihli ve 17004 sayılı yazısında,

•Türk Telekom A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü 26.04.2018 tarihli ve 69861 sayılı yazısında,

•T.C. Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 20.04.2018 tarihli ve E.11484 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 18.04.2018 tarihli ve E.357 sayılı yazısında,

•T.C. Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 19.04.2018 tarihli ve E.1199262 sayılı yazısında,

•AKEDAŞ Kahramanmaraş Bölge Müdürlüğü 11.10.2018 tarihli ve 2048 sayılı yazısında,

•T.C. Kahramanmaraş Valiliği AFAD Müdürlüğü'nün 20.04.2018 tarihli ve E.61929 sayılı yazısında,

•T.C. Kültür Bakanlığı/ Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 07.05.2018 tarihli ve E.392709 sayılı yazısında,

•Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20.Bölge Müdürlüğü 30.04.2018 tarihli ve E.303737 sayılı yazısında,

•TEİAŞ 12.Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 24.04.2018 tarihli ve E.173408 sayılı ve 24.04.2018 tarihli ve E.173488 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 20.04.2018 tarihli ve E.1625 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 24.04.2018 tarihli ve E.2165 sayılı yazısında,

•Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 28.11.2019 tarihli ve E.28342 yazısında,

•T.C. Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü 20.04.2018 tarihli ve E.11484 sayılı ve 27.11.2019 tarihli ve E.35226 sayılı yazısında,

•Türk Telekom A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü 29.11.2019 tarihli ve 148421 sayılı yazısında, (Konut Alanı için de uygunluktan bahsedilmiştir)

Görüşlerini bildirmişlerdir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ile Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde; 23,578.993 m2 olan ve planı bulunmayan söz konusu alanın, yapılan ilave plan ile Park Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

AKEDAŞ 30.03.2018 tarihli ve 240 sayılı yazısında; "...Söz konusu bölge üzerinde yapılan incelemeler ve tetkikler sonucu bahsi geçen ada ve parsel üzerinden 3x3 WG(Swallow) iletkenli hatlarımızın geçtiği görülmüştür. Yapılacak imar planında 3AWG(Swallow) E.N.H. direklerinin 3x3 m ebatında pilon yeri olarak, hattın geçtiği güzergahının da 9 m genişliğinde E.N.H. olarak planının yapılması şartıyla bahse konu yer için kullanım amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında şirketimiz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca yoktur ancak; gerekli olan elektrik tesisinin yapılması ile kullanılması sırasında, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 46.maddesinde (Çizelge 8) yer alan emniyet mesafelerinin korunması tesis sahiplerinin sorumluluğundadır." denilmektedir.

Karayolları 5.Bölge Müdürlüğü'nün 03.12.2019 tarihli ve E.325934 sayılı yazısında; "... Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parsel yol ağımız dışında kalmakta olup, konunun 8.Bölge Müdürlüğünce değerlendirilmesi hususunda gereğini bilgilerine rica ederim." denilmektedir. Ancak dosyasında yapılan incelemelerde Karayolları 8.Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne rastlanmamıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/58 Tarihi: 04.06.2020

İlave Nazım İmar Planına ilişkin hazırlanan Plan Açıklama Raporunda; "Yapılan nazım imar planında: Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesine bağlı Musolar mahallesi 114 ada 293 nolu parsel kadastro yoluna cepheli bir parseldir. 114 ada 293 nolu parselin doğusundaki kadastro yolu, taşıt yolu tanımlanarak 10 metre genişliğinde oluşturulmuştur. Bu yola cepheli 23578,99 m2 park alanı tanımlanarak, nazım imar planı hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI

1- Planlama alanı içerisinde bulunan 114 ada 293 no'lu parsel için hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30/04/2019 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunu Göre:

Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Yerleşime Uygun Alanlar, Zemin Ortamlar (U.A-1)olarak belirlenmiştir.

2- İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

3- Pis Su Çukurları Hiçbir Şekilde Göl ve Akarsulara Bağlanamaz. 19.03.1971 Gün ve 13783 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan "Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" Hükümleri Geçerlidir.

4-İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerde, belirtilen tüm şartlara uyulacaktır. Akedaş' ın 27/11/2019 tarih ve 20294 sayılı yazısında belirtilen 3*3AWG enerji nakil hattı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında işlenecektir.

5-İmar Planında Belirtilmeyen Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve İlgili Kanunlar ve Yönetmeliklere Uyulacaktır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Madde 23 – (1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

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

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

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

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 ada 293 nolu parsel ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Musolar Mahallesi 114 Ada 293 Nolu Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli İmar Planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plansız alanın park alanı olarak tanımlanması şeklindeki 1/5000 Ölçekli İmar Planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/59 Tarihi: 4.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 Ada 4 Parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.05.2020 tarihli ve 16815 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.474 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 11 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 Ada 4 parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 Ada 4 parselin 1088,36 m2 alan olarak Türkoğlu Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 ada 4 parsel; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise K2 (Kitle Nizam 2 Kat) yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 11 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Merkez (Fatih) Mahallesi 838 ada 4 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 ada 4 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

Ticaret Alanı tanımlı alanın içerisinde ve güneyindeki 10 metrelik yoldan mahreç alacak şekilde, yaklaşık 44 m2 Trafo eklendiği görülmüştür.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/59 Tarihi: 4.06.2020

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Türkoğlu (merkez) Mahallesi sınırlarında, 838 ada 4 parsel, mevcut imar planında ticaret alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

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

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 ada 4 parsel ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı ve ekinde yer alan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Merkez (Türkoğlu) Mahallesi 838 Ada 4 Parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/60 Tarihi: 04.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 Ada 9 Parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.05.2020 tarihli ve 16816 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.473 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 12 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 Ada 9 parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 ada 9 parsel 21.430,38 m2 alan olarak özel şahıs mülkiyetlerine kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 ada 9 parsel; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise A-2 (Ayrık Nizam 2 Kat) yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 12 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 ada 9 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/60 Tarihi: 04.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 ada 9 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

Konut Alanı tanımlı alanın 10 metrelik yol cephesine yönelen ancak oluşacak parselin yoldan cephe alacağı biçimde oluşturulmamış, yaklaşık 35 m2 Trafo eklendiği görülmüştür.

Ayrıca mülkiyet sahiplerinden değişikliğe ilişkin muvafakat belgesine rastlanmamıştır.

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi sınırlarında, 358 ada 9 parsel, mevcut imar planında konut alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5'te: "(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 368 ada 9 parsel ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı ve ekinde yer alan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/60 Tarihi: 04.06.2020

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 358 Ada 9 Parsel Üzerinde 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/61 Tarihi: 04.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 Ada 13 Parsel Güneyine 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.05.2020 tarihli ve 16817 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.469 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 13 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel güneyine 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel kamuya terkli alanlardandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Yol olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise 12 metrelik Yol Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 13 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/61 Tarihi: 04.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

12 metrelik Yol olarak tanımlı alanın içerisine, yaklaşık 33 m2 Trafo eklendiği görülmüştür. Söz konusu değişiklik araç ve yaya geçişini sınırlandırmıştır. Yol alanı içerisine kalıcı ya da geçici yapı yapılması planlama ilke ve esasları ile uyuşmamaktadır. Alanın yerinden görüntülenen fotoğraflardan anlaşıldığı üzere; plan değişikliğine ilişkin meclis kararı beklenilmeksizin yapı tamamlanmış, plan değişikliği teklifi yapı tamamlandıktan sonra sunulmuştur.

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Sarılar Mahallesi sınırlarında, 148 ada 13 parsel ve güneyi, mevcut imar planında yol alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

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

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 ada 13 parsel ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı ve ekinde yer alan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/61 Tarihi: 04.06.2020

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Beyoğlu (Sarılar) Mahallesi 148 Ada 13 Parsel Güneyine 1 Adet Trafonun İmar Planına İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Devamlılığı olan yolun içinde kalması sebebiyle Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALLIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/62 Tarihi: 11.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parseller ve çevresinde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2020 tarihli ve 7483 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediyesi'nin 14.01.2020 tarih E.760 sayılı yazısı ve eki dosya.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mah. 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parsellerde kısmen park alanı tanımlanması ve bu parseller üzerinden geçen yüksek enerji nakil hattının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mah. 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parsellerin özel mülkiyete ait olduğu görülmüş olup, tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesinde yüksek enerji nakil hattının işlendiği plan değişikliğine konu alan 1/5.000 ölçekli mer'i nazım imar planında; sosyal ve kültürel tesis alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı, sağlık tesis alanı, karma kullanım alanı, ilköğretim alanı, dere, imar ve yaya yolu tanımlı olduğu, 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise E:1,20 maxkat:4 sosyal ve kültürel tesis alanı, E:1,30 maxkat:8 konut alanı, E:1,20 İlköğretim Alanı, E:0,60 sağlık alanı, E:1,70 karma kullanım alanı, dere, imar ve yaya yolu tanımlı olduğu görülmektedir.

Kılavuzlu Mah. 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parselin ise 1/5.000 ölçekli mer'i nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise E:1,30 maxkat:8 konut alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

TEİAŞ 12. Bölge Müd.'nün 16.04.2019 tarih E.160151 sayılı yazısında;

"... Bölge müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde söz konusu parseller üzerinden 154 kV (Kahramanmaraş TM- Elbistan A TES) Brş. N.- Menzelet EİH, 154 kV Menzelet- Narlı Enerji İletim Hattı geçmektedir kroki yazımız ekindedir. Bu kapsamda yapılacak olan imar planı çalışmalarında irtifak hakkı kurduğumuz alanlarda hattımızın ve mülkiyet hakkı kurduğumuz pilon yerlerinin ayrıca işlenmesi gerekmektedir. İnşaat çalışmaları sırasında 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği çerçevesinde; elektrik telimiz en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklığı 4 metre, elektrik telimiz en fazla sehim durumdayken düşeyde 5 metre emniyet mesafesi bırakılması halinde teşekkülümüze ait enerji iletim hattı tesislerinin bulunduğu alanlarda inşaat yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 02.01.2020 tarih E. 42 sayılı yazısında;

"... İlgi yazınız Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, bahse konu alanlarda yapılacak imar plan tadilatının Müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda; bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklifi paftaları incelendiğinde yukarıda belirtilen TEİAŞ 12. Bölge Müd.'nün yazısı eki cd'de sayısal verisi bulunan enerji iletim hattının imar planına işlendiği görülmektedir.

Enerji iletim hattı imar planına aktarılırken hattın geçtiği güzergah boyunca lokal imar planı değişiklikleri yapılarak 8602 ada 1 parsel ve 8603 ada 1 parselin nakil hattı altında kalan kısımlarının park alanı tanımlandığı görülmektedir.

Enerji iletim hattı güzergahından bağımsız olarak 8616 ada batısında bulunan mer'i nazım imar planında (5.581,72 m2 yüzölçümlü) park alanı tanımlı alanda 3.999,92 m2 TİCK , 1.546,97 m2 park alanı ve yaya yolu tanımlandığı görülmektedir.

Yine enerji iletim hattı güzergahından bağımsız olarak 7750 ada batısında bulunan mer'i nazım imar planında (2.069,83 m2 yüzölçümlü) park alanı tanımlı alanda 1.723,51 m2 orta yoğunluklu gelişme konut alanı, 304 m2 park alanı ve yaya yolu tanımlanmıştır.

Tüm bu nazım imar planı değişiklikleri sonucunda;

* Orta yoğunluklu gelişme konut alanı 3.833,55 m2 azalmakta

* Park alanı 315,83 m2 artmakta,

* TİCK alanı 3.999,92 m2 artmaktadır.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Onikişubat İlçesi M37C12D nolu 1/5000 ölçekli imar paftası x = 4163500–4165000 y = 571500–572500 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

1. Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 8601, 8602, 8603, 8617, 4950 adalar ve çevreleri ile 8616 ve 7750 adalar batısıdır. 27.01.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Kahramanmaraş İlave ve Revizyon İmar Planında Kılavuzlu bölgesinden geçen enerji nakil hatlarından bir tanesi planda gösterilmemiştir. Enerji nakil hattının plana işlenmesi ile birlikte, yapılmış olan imar uygulaması sonucu oluşmuş 8602 ada 1 parsel ile 8603 ada 1 parsel inşaat yapımı açısından olumsuz etkilenmektedir. Bu olumsuzluğun asgari düzeye indirilmesi amacı ile belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu parsellerin değişikliğe uğraması ile birlikte 8616 ada batısı ile 7750 ada batısı da bu değişiklikle birlikte değerlendirilecektir. 8602 ve 8603 adalar mevcut imar planında konut alanı, 8616 ada batısı ile 7750 ada batısı mevcut imar planında park alanıdır.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; öncelikle enerji nakil hattı imar planına işlenmiştir. 8602 ada 1 parsel ve 8603 ada 1 parsel üzerinden geçen nakil hattı koruma kuşağı dikkate alınarak konut adası daraltılarak park alanları büyütülmüş, hattın etki alanı daha çok yol ve park alanında bırakılmıştır. Konut alanı içinde kalan koruma alanı ise 1/1000 uygulama imar planında yapı yaklaşma mesafesi ile çakıştırılacaktır. Azaltılan konut alanı ile büyütülen park alanlarının dengelenmesi amacı ile 8616 ada batısındaki park alanının bir kısmı ticaret-konut alanı olarak, 7750 ada batısındaki park alanının bir kısmı konut alanı olarak tanımlanmıştır.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Alanı	41768,779	37912,70	-3856,079
Park Alanı	17734,967	18051,794	+316,827
TİCK	-	4000,092	+4000,092

Yapılan plan değişikliğine göre;

Mevcut planda 4,1768779 x 250 ki/ha = 1044 kişi nüfus vardır.

Öneri planda 3,791270 x 250 ki/ha = 948 kişi

(0,4 x 0,85) x 250 ki/ha = 85 kişi

Toplam 1033 kişi nüfus oluşacaktır. Bu durumda nüfus artışı bulunmamaktadır.

3. Yasal Çerçeve

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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 (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Kılavuzlu Mah. 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parsellerde kısmen park alanı tanımlanması ve bu parseller üzerinden geçen yüksek enerji nakil hattının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7 (1-b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 8603 ada 1 parsel ile 8602 ada 1 parseller ve çevresinde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Enerji nakil hattının plana işlenmesi, diğer hususlarda meri plandaki durumunun korunması uygun görülmüş olup, bu doğrultuda komisyonumuzun talebi doğrultusunda hazırlanan yeni 1/5000 ölçekli plan değişikliği paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/63 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 9164 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2020 tarihli ve 7484 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 12.02.2020 tarih ve E.1921 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 05.02.2020 tarih 2020/20 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mahallesi 9164 ada 1 parselin yapılaşma koşullarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 750.1 m2 yüzölçümlü 9164 ada 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi 9164 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında 12.06.2018 tarih 2018/358 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanarak Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 09.10.2018 tarih 2018/573 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; kitle nizam 1 kat (kitle ölçüleri – cephe 21.3 m x derinlik 16.8 m), güneybatı ve güneydoğu cephesinde 5 metre kuzeybatı cephesinde 3 metre kuzeydoğu cephesinde en az 1.9 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Sağlık Tesis Alanı Kitle Nizam 1 Kat olarak tanımlı Aslanbey Mahallesi 9164 ada 1 nolu parselde yapı nizamının Emsal=1.50 Max.Kat=3, yapı yaklaşma

mesafelerinin 3 metre ve yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alanın TAKS hesabına konu alan olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; "İmar plan değişikliğinin İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi."denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası incelendiğinde; çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbeymah. 9164 ada 1 parseli kapsadığı ve 12.06.2018 tarih 2018/358 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile nazım imar planında; 09.10.2018 tarih 2018/573 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygulama imar planında Sağlık tesis alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında kitle nizam 1 kat (kitle ölçüleri – cephe 21.3 m x derinlik 16.8 m), güneybatı ve güneydoğu cephesinde 5 metre kuzeybatı cephesinde 3 metre kuzeydoğu cephesinde en az 1.9 metre yapı yaklaşma mesafeleri bulunuyor iken; teklif imar planı ile 9164 ada 1 nolu parselde yapı nizamının Emsal=1.50 Max.Kat=3, yapı yaklaşma mesafelerinin 3 metre ve yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alanın TAKS hesabına konu alan olarak tanımlandığı yönünde teklif hazırlandığı görülmüştür.

Meri imar planında sahip olduğu kitle ölçüleri; 21,3 x 16,8 = 357,84 m2 inşaat alanı iken; Teklif imar planı ile; 750,104 x 1,50 (teklif emsal) = 1.125,156 m2 emsale konu inşaat alanı olacaktır. 9164 ada 1 parsel, meri imar planında 1 kat iken, teklif plan ile 3 kat verilmiştir.

Ayrıca teklif plan ile söz konusu 9164 ada 1 parselin güneyinde yer alan 15 metrelik taşıt yolundan 3 metre çekme mesafesi bırakılmış olup, etrafında bulunan ada parsellerin aynı yoldan 5 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 23;

(1)"Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir." denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/63 Tarihi: 30.06.2020

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 9164 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Emsal=1,20 Maks.Kat=2 yapılaşma koşulları ile düzenlenmesi şekliyle İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/64 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat ilçesi Üngüt Mahallesi 6118 ada batısı ile 6112 ada 1 ve 2 parseller arasında bulunan alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 05.12.2019tarihli Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2019 tarihli ve 32799 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı 20/11/2019 tarihli ve E.25059 sayılı yazısı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi 6118 ada batısı ile6112 ada 1 ve 2 parseller arasında bulunan alana ilişkin 1/5000 ölçekli N.İ.P değişikliği teklifi; 5216 sayılıKanunun 7(1-b) göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 6118 ada batısı ile 6112 ada 1 ve 2 parseller arasında bulunanalanlar kamuya terkli alanlardır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli nazım imar planında;

Üngüt Mahallesi 6118 ada İbadet Alanı olarak; 6118 ada batısı park alanı olarak; Üngüt Mahallesi 6112ada Karma Kullanım Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

Üngüt Mahallesi 6118 ada İbadet Alanı olarak; 6118 ada batısı park alanı ve yaya yolu olarak; Üngüt Mahallesi 6112 ada E:1,70 max.kat:10 yapılaşma koşullarında Karma Kullanım Alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) teklif yazıda, Onikişubat ilçesi Üngüt Mahallesi 6118 ada batısı ile 6112 ada 1 ve 2 parseller arasında bulunan alanda park alanı Sosyal tesis alanı ve ticaret alanı tanımlarına yönelik plan değişikliği hazırlandığı görülmektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklif edilen alan, meri imar planlarında 40 metrelik taşıt yoluna cepheli, karma kullanım alanı ve park alanı tanımlı alanlardır. Teklif plan paftası

incelendiğinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ibadet alanı tanımlı 6118 adanın batısında bulunan park alanının yaklaşık 1.558,223 m2'ninkaldırılarak Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

Kaldırılan yaklaşık 1.558,223 m2 parkın ise eşdeğeri olarak 6112 ada 1 ve 2 parselin ortasında kalan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında görünen 10 metrelik yaya yolu ile park tanımlı alanının,1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarılmasıyla yaya yolu ile yaklaşık 759,375 m2 park alanı elde ettiği, diğer bir kısmının da 6118 adanın batısında bulunan park alanının doğu ucunda ada sınırında düzenleme yapılarak toplamda yaklaşık 371 m2 park alanı elde edildiği tespit edilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan yaya yolu ve park alanının 1/5000 ölçekli imar planına aktarılmasıyla donatı elde etmiş sayılmaması gerektiği müteala edilmektedir.

Geriye kalan yaklaşık 428 m2'lik park alanın da plan açıklama raporunda; "6118 ada batısında bulunan park alanının anayol cephesinde merkezi iş alanı ve hemen arkasında ise sosyal tesis alanı önerilmiştir. Kaldırılan yeşil alanın bir kısmı gene bu alan içinde, bir kısmı 6112 ada 1 ve 2 parseller arasında, geri kalan kısmı ise Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesince 14.03.2016 tarih ve 138sayı ile onaylanan plan içindeki yeşil alandan karşılanmıştır." Şeklindeki açıklama üzerine 14.03.2016tarih ve 138 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında belirtilen alandan karşılanmış olduğu söylenmektedir.

Plan değişikliği ile elde edilen Alan kullanım tablosu:

Meri Nazım İmar Planında; Park Alanı = 5.324,745 m2

Teklif Nazım İmar Planında Park Alanı = 4.151,016 + 759,375 = 4.910,391 m2

Fark = 414,354 m2

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.09.2018 tarih E.4860 sayılı yazısı eki Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 06.08.2018 tarih E.134126 sayılı yazısında; ' ... ilgili idarelerce hazırlanıp onaylanan imar planı değişikliklerinde sosyal ve teknik donatıların azalması ya da yerinin değişmesi halinde, bu donatıların standartlarını sağlamak üzere daha eki imar planı kararlarındaki donatıların eşdeğer donatı olarak gösterilmesinin mevzuata uygun olmadığı, mevzuatta bu hususta herhangi bir hükmün yer almamasının idarelerce bu yönde işlem yapılmasına izin verildiği anlamına gelmediği;

İdarelerce imar planı, plan değişikliği veya plan revizyonu yapılırken Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine ve eki gösterim tekniklerine uyulması gerektiği, buna göre de plan değişiklik sınırlarının pafta üzerinde gösterilmesinin zorunlu olduğu hususunda;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/64 Tarihi: 30.06.2020

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.' denilmektedir. Söz konusu 05.09.2018 tarih E.4860 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı dosyasına eklenmiştir.

Teklif nazım imar planında yaklaşık 1536 m2 karma kullanım alanı kaldırılarak yerine yaya yolu ve park alanı tanımı getirildiği görülmektedir.

Plan değişikliği teklif dosyasında Onikişubat Blediyesi Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğünden alınmış kurum görüşü bulunmaktadır ancak alanda bulunan park alanlarının kaldırılması, 6112 ada 1 ve 2parseller arası yaya yolu tanımlanması ile ilgili birimlerden (Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı-Park Bahçeler Şube Müdürlüğü vs.) görüşleri dosyasında bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı için hazırlanan plan notları;

1. 6118 ada batısı sosyal tesis, merkezi iş ve park alanıdır.

2. 6112 ada 1 ve 2 parseller arası park ve yol alanıdır.

3.Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır." şeklinde plan paftaları üzerinde mevcuttur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet 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 (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat ilçesi Üngüt Mahallesi 6118 ada batısı ile 6112 ada 1 ve 2 parseller arasında bulunan alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu plan değişikliği teklifi planın bütünlüğünü ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozacağından Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/65 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2020 tarihli ve 1444 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi : a) 24.12.2019 tarihli ve 41048 sayılı Cenaze ve Taziye Evi Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün yazısı.

b)12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/c maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyi kamuya terkli alanlardandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Park, Yol ve Enerji Nakil Hattı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; yine Park, Yol ve Enerji Nakil Hattı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ile Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde; bölgeye hizmet edecek bir Taziye Evi bulunmadığından dolayı alanın hemen güneyinde yer alan ve yapımı tamamlanmak üzere olan İbadet Alanı ile entegre şekilde fayda sağlayacak bir taziye evinin planlandığı görülmüştür.

Söz konusu taziye evi planlanırken 6031 ada 2 parselin kuzeyinden geçen 5 metrelik yol kapatılmış ve azaltılan yeşil alan bu yol alanı ile sağlanmıştır. Planlanan taziye evinin batısı, yine

park alanı olarak bırakılmış; kuzeyden gelen ve sürekliliği olan "kanal" hattından uzaklaştırılması amaçlanmıştır. Arazi incelemelerinde, planda gösterilen Enerji Nakil Hattına ise rastlanmamıştır.

Bahse konu alan yapılan değişiklik sonucu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında BHA (Belediye Hizmet Alanı) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında BHA (Taziye Evi) ve Enerji Nakil Hattı olarak tanımlanmıştır.

Konuya ilişkin Fen İşleri Dairesi Başkanlığı' ndan 09.01.2020 tarihli ve 1174 sayılı yazı ile görüş talep edilmiştir.

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

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

(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.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/65 Tarihi: 30.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(c) ve 7(s) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 6031 ada 2 nolu parselin kuzeyine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Tekrar değerlendirilmek üzere konunun ilgilisine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/66 Tarihi: 16.07.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1,6 ve 27 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Ada Sınırlarında Yeniden Düzenleme Yapılması)ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.02.2020 tarihli ve 4914 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi : a) Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 09.01.2020 tarihli ve E.501 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası ile; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mah, 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1,26 ve 27 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alana ilişkin hazırlanan (Ada sınırlarının yeniden düzenlenmesi) ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2020 tarih ve 2020/39 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi (a) yazıda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mah, 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1,26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olduğu belirtilmekle birlikte, dosyasında yapılan inceleme sonucunda, 7155 ada, 26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olarak tanımlanan taşınmazların, 26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olduğu tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan;

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 6,914.69 m² büyüklüğündeki, 5068 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın, Mustafa GEZGİNÇ ve Ahmet ŞEKKELİ mülkiyetinde olduğu,

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7,4469.46 m² büyüklüğündeki, 5069 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, Mehmet KAR ve Okan AKMANSOY mülkiyetinde olduğu,

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4,535.74 m² büyüklüğündeki, 5073 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın, Mustafa GEZGİNÇ mülkiyetinde olduğu,

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 1,732.86 m² büyüklüğündeki, 7155 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, Onikişubat Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 153,00 m² büyüklüğündeki,26 parsel sayılı taşınmazın, Zübeyden ÖZDEN mülkiyetinde olduğu ve taşınmazın tapu kaydında, " 3402 sayılı Kanun'un Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir." şeklinde şerh bulunduğu,

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 748,00 m² büyüklüğündeki,27 parsel sayılı taşınmazın, Selahattin ÖZGAN mülkiyetinde olduğu ve taşınmazın tapu kaydında, " 3402 sayılı Kanun'un Ek-1'inci maddesi uygulamasına tabidir." şeklinde şerh bulunduğu,tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, imar planlarındaki durumu;

ADA	PARSEL	NİP	UİP DURUMU
5068	2	Kısmen, Karma Kullanım Alanı, kısmen de, yola terk	Kısmen, E:1.70, Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı, kısmen de, yola terk
5069	1	Karma kullanım alanı	
5073	2	Kısmen, Karma Kullanım Alanı, kısmen de, yola terk	
7155	1	Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı	E:1.50, Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında konut Alanı
0	26		
0	27		Kısmen, E:1.50, Maks Kat:10 yapılaşma koşullarında konut Alanı, kısmen de, yola terk
TESCİL HARİCİ ALANLAR		Kısmen, Karma Kullanım Alanı, kısmen, park alanı, kısmen de, yol alanı	Kısmen, Karma Kullanım Alanı, kısmen, park alanı, kısmen trafo alanı, kısmen de

şeklindedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2020 tarih ve 2020/39 sayılı kararı;

"Teknik İnceleme: Pınarbaşı mah, 5068 ada, 2 parsel, 5073 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 7155 ada, 1,26 ve 27 parseller incelendiğinde; Mer'i imar planında, 5068 ada, 2 parsel karma kullanım, yol, doğusu park ve yol alanı, 5073 ada, 2 parsel karma kullanım, yol ve doğusu park ve

yol alanı, 5069 ada, 1 parsel karma kullanım alanı, 7155 ada, 1 parsel, 26 ve 27 parseller ise konut alanı tanımlıdır.

Bu alanda yapılacak olan plan değişikliğinin, Pınarbaşı mahallesi, 5068,5069, 5073 adaların olduğu bölgede, adaların yeniden düzenlenmesi, parsel alanları ile imar ada sınırlarının mümkün olduğu yerlerde çakıştırılması yönünde plan değişikliği düşünülmektedir.

Teklif çizim incelendiğinde;5068 ve 5069 adalar arasındaki mer'i imar planında tanımlı 7m'lik yol ve park alanı, karma kullanım alanı tanımlı imar adasına dahil edilmiş ve bahse konu imar adasının güneyindeki oyun alanının yeniden düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Kaldırılan park alanlarına eşdeğer alan olarak ise, 7155 ada, 1 parselin bir kısmının park alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir. Bahse konu tadilat ile, Karma Kullanım Alanı arttırılmış, konut alanı ise azaltılmış olup, sosyal donatı dengesinin sağlamış olduğu tespit edilmiştir.

Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 12.12.2019 tarih ve E.26793 sayılı kurum görüşü yazısında bahse konu alanlarda yapılacak imar planı tadilatı değişikliğinin kurumları açısından herhangi bir sakıncasının olmadığı belirtilmektedir.

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

Söz konusu plan değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 31394 sayılı İmar Kanununun 8. maddeleri uyarınca, Belediyemiz Meclisi'nce incelenerek bir karar alınması amacıyla, Müdürlüğümüzce hazırlanan teknik incelemenin dikkate alınması hususunu arz ederiz.

Komisyon İncelemesi: Pınarbaşı mahallesi, 5068 ada, 2 parsel, 5073 ada, 2 parsel 5069 ada, 1 parsel, 7155 ada, 1,26 ve 27 parsellerde imar planı tadilatı talebi, 07.01.2019 tarihli Belediye Meclis Toplantısında, 2020/01 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyon Görüşü: Pınarbaşı mahallesi, 5068 ada, 2 parsel, 5073 ada, 2 parsel,5069 ada, 1 parsel, 7155 ada, 1,26 ve 27 parsellerdeki imar planı tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

"Mevcut İmar Planı: Çalışma alanı, Onikişubat İlçesi sınırlarında, 5068/2, 5073/2, 5069/1, 7155/1, 26, 27 nolu parseller ve çevreleridir. Mevcut imar planında, 5068 ada 2 parsel karma kullanım, yol, doğusu park ve yol alanı, 5073 ada 2 parsel karma kullanım, yol ve doğusu park ve yol alanı, 5069 ada 1 parsel karma kullanım alanı, 7155 ada 1 parsel, 26 ve 27 parseller ise konut alanı tanımlıdır. Belediyesince 5068, 5069, 5073 adaların olduğu bölgede, adaların yeniden

düzenlenmesi, parsel alanları ile imar ada sınırlarının mümkün olan yerlerde çakıştırılması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 5068, 5069 ve 5073 adalar üzerinde tanımlı karma kullanım alanlarında yeniden düzenlemeler yapılmış, 5069 ve 5068 adalar arasındaki yol ve park alanı karma kullanım alanlarına dahil edilerek 7 metrelik yol tanımlanmış, güneyindeki park alanı yeniden düzenlenmiştir. Bu değişikliklerle birlikte 7155 ada 1 parsel, 26 ve 27 parselde tanımlı konut alanının batısında park alanı önerilmiştir.

KULLANIM	*MEVCUT (M²)*	*ÖNERİ (M²)*	*FARK (M²)*
TİCK	*18,756.01*	*19,900.05*	*+ 1,144.04*
KONUT ALANI	*4,120.37*	*3,259.53*	*- 860,84*
PARK ALANI	*3,098.47*	*3,331.08*	*+ 237,61*

Planlama alanında, karma kullanım alanı arttırılmış, konut alanı ise azaltılmıştır. Aşağıda artış ve azalış ile ilgili nüfus ve donatı alanı hesabı yapılmıştır.

TİCK ALANI: Bu alanda 1144,04 m² artış yapılmıştır. 1144,04 x 1,70 = 1944,87 m² inşaat alanı artışı ile 1944,87 x 0,85 = 1653,14 m² konut kullanımından 1653,14 / 150 (ort.daire büyüklüğü) = 11,02 adet daire artmaktadır. 11,02 x 4 (aile büyüklüğü) = 44,08 kişi nüfus artmaktadır.

KONUT ALANI: Bu alanda 860,84 m² azalış olmuştur. 860,84 x 1,50 = 1291,26 m² inşaat alanı artışı ile 1291,26 / 150 (ort.daire büyüklüğü) = 8,61 adet daire azalmaktadır. 8,61 x 4 (aile büyüklüğü) = 34,44 kişi nüfus azalmaktadır.

DONATI ALANI: Bu durumda tüm tadilat genelinde 44,08 – 34,44 = 9,64 kişi nüfus artışı bulunmaktadır. 9,64 x 22,45 m² (kişi başı donatı alanı) = 216,42 m² donatı alanı artışı yapılması gerekmektedir. Park alanı 3098,47 m²'den 3331,08 m²'ye çıkarılmış olup, fark 232,61 m²'dir.

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

"Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret Turizm+Ticaret+Konut Gibi,Karma Kullanım Alanları"Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının, Alan Kullanımları Bölümü (2.3)'nün, 2.3.3 maddesinde;

"2.3.3.Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve

merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır....." tanımlama bulunmaktadır.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının, Özel Hükümler Bölümü (4. Bölüm)'nün, Kullanım Kararları (4.1) kısmının, Ticaret+Konut Turizm+Ticaret Turizm+Ticaret+Konut Gibi Karma Kullanım Alanları (4.1.2) bendinde ;

(4.1.2):Bu alanlarda yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz." şeklinde bir tanımlama bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, TANIMLAR (4. Madde) kısmının, (ıiii) bendinde;

"(ıiii): Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları ifade eder." şeklinde bir tanımlama bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ve açıklama raporu incelendiğinde;

"İlgi (a) yazı ve ekindeki, Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2020 tarih ve 2020/39 sayılı Kararı'nda ve Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mah, 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1,26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olduğu belirtilmekle birlikte, dosyasında yapılan inceleme sonucunda, 7155 ada, 26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olarak tanımlanan taşınmazların, 26 ve 27 parsel sayılı taşınmazlar olduğu,

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile, Ticaret + Konut Alanı (TİCK) olarak tanımlanan alanların, Meri imar planlarında (1/5000-1/1000) Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı olduğu,

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 5068 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve 5069 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz arasında yer alan, park alanı ve trafo alanının kaldırılarak ve Ticaret + Konut Alanı (TİCK) olarak tanımlandığı,

5068 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz, 5069 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, 5073 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım tescil harici alanı kapsayan bölgedeki imar adası sınırları ve yol güzergâhında düzenlemeler yapıldığı,

26 ve 27 parsel sayılı taşınmazların güncel durumlarını gösteren aplikasyon krokilerinin dosyasında yer almadığı,

Mer'i durumda, 3098 m² olan park alanı, 3331 m²'ye çıkartılmış (mer'i durumdaki park alanı büyüklüğü korunarak) olup, park alanında, 237 m² artış olmuştur. Öneri park alanının, nüfus artışının olduğu bölgeye yaklaşık 300 m mesafede, 7750 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güney cephesi üzerinde tanımlandığı,

Trafo alanının kaldırıldığı, ancak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. maddesinin, 3/a bendinde tanımlandığı gibi, trafo alanının kaldırılmasına ilişkin, ilgili yatırımcı kuruluşun görüşünün alınmadığı ve uygulama imar planı değişikliği açıklama raporunda, konuya ilişkin herhangi bir değerlendirmenin yapılmadığı,

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan taşınmazların maliklerinin, değişiklik teklifi hazırlanmasına ilişkin muvafakatlarının veya vekaletlerinin dosyasında yer almadığı,

Geçmişte, söz konusu Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan bölgeye yönelik olarak hazırlanan ve değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilen, imar planı değişiklik teklifleri ile alakalı olarak, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin;

a) 14.08.2018 tarih ve 2018/455 sayılı kararı ile, İlçe Belediyesi'ne iadesi,

b)18.06.2019 tarih ve 2019/245-11 sayılı kararı ile, İlçe Belediyesi'ne iadesi,

c) 25.07.2019 tarih ve 2019/246-28 sayılı kararı ile, İlçe Belediyesi'ne iadesi,

d) 25.07.2019 tarih ve 2019/246-32 sayılı kararı ile, "Mer'i plandaki durumun korunması" şeklinde kararlarının bulunduğu, tespit edilmiştir.

Karma kullanım alanında, 1144 m² (19900-18756=1144 m²) artış ortaya çıkmaktadır.Bu artış ile, 1144 m² x 1.70 (Emsal)=1944,8 m² inşaat alanı artışı olmaktadır.Bu artış ile ortaya çıkan nüfus artışı ;

Karma Kullanım Alanı içerisinde yer alan konut alanı= 1944,8 m² x 0.85 (Mer'i uygulama imar planı, plan notlarının, 4.1.2 maddesinde tanımlanan konut kullanımı oranı)=1653,08 m²

İnşaat alanı artışı ile ortaya çıkan daire sayısı=1653,08 m² / 150 m² (Ortalama Daire Büyüklüğü)=11,02

Artan nüfus= Daire Sayısı x 4 (Aile Büyüklüğü)=11,02 x 4=44,08 kişi

Konut alanı, 861 m² (4120 m²-3259 m²=861 m²) azalmakta olup, azalan nüfus da;

Konut inşaat alanı=861 m² x 1.50 (Emsal)=1291,5 m²

İnşaat alanı artışı ile ortaya çıkan daire sayısı=1291,5 m² / 150 m² (Ortalama Daire Büyüklüğü)=8,61 daire

Azalan nüfus= Daire Sayısı x 4 (Aile Büyüklüğü)=8,61 x 4=34,44 kişi

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan donatı alanı ihtiyacı;

Artan nüfus x 22,45 m² (kişi başı donatı alanı ihtiyacı)

44,08 kişi-34,44 kişi=9,64 kişi

İhtiyaç duyulan donatı alanı=9,64 kişi x 22,45 m²/ kişi (Kişi başına düşen donatı alanı ihtiyacı)=**216,42 m²'**dir.

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan fonksiyonların değişimi (Mer'i durum- teklif durum) aşağıda belirtilmiştir.

Mer'i UİP durumu

ADA	PARSEL	KARMA KULLANIM (m²)	KONUT (m²)	PARK (m²)	TRAFO (m²)
5068	2	6292	-	-	-
5069	1	7414	-	-	
5073	2	3718		55	
Tescil harici alan		1332	-	3043	38
7155	1	-	4120	-	-
0	26				
0	27				
TOPLAM (m²)		18756	4120	3098	38

<u>UİP değişiklik teklifi durumu</u>

ADA	PARSEL	KARMA KULLANIM (m²)	KONUT (m²)	PARK (m²)	TRAFO (m²)
5068	2	6360	-	-	-
5069	1	7439	-	-	
5073	2	3717	-	55	
Tescil harici alan		2384	-	2414	

7155	1	-	3259	862	
0	26			-	
0	27				
TOPLAM (m²)		19900	3259	3331	-

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, Uygulama İmar Planı kısmı, 24. maddesinin, 3. bendi;

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı değişiklikleri kısmı, 26. maddesinin, 3/a bendi;

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekansal Planların Yapımına Dair Esaslar (Dördüncü Bölüm) Bölümü'nün, Yürüme Mesafeleri (12.madde) maddesi;

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 fıkrada 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." şeklindedir

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 07.01.2020 tarih ve 2020/39sayılı Kararı ile uygun görülen; Onikişubat Pınarbaşı Mah, 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, 26 ve 27 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alana ilişkin hazırlanan (Ada sınırlarının yeniden düzenlenmesi)1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (PİN:UİP-2891,581), ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/66 Tarihi: 16.07.2020

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 5068 ada, 2 parsel, 5069 ada, 1 parsel, 5073 ada, 2 parsel ve 7155 ada, 1,6 ve 27 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin, meri planda yol ve yeşil tanımlı alan Onikişubat Belediyesince 1/5000 plan değişikliği önerisi ile Karma Kullanım (ticaret+konut) olarak değiştirilmesi 07.05.2019 tarihinde teklif edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2019 tarih 2019/246-32 sayılı kararı ile "meri plandaki durumunun korunması" gerekçesi ile reddedilmiş, aynı yere ilişkin aynı fonksiyon değişikliğine yönelik teklifler, 06.03.2018, 26.07.2018 ve 04.09.2018 tarihlerinde tekraren getirilmiş ve şifai görüşmeler neticesinde aynı gerekçeler ile iade edilmiştir. Bu defa aynı ada parsele ilişkin aynı fonksiyon değişikliğini ihtiva eden 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ile 09.01.2020 tarih E.501 sayılı yazı ekinde gönderilmiş, 16.07.2020 tarih, 754 sayılı yazı ile süresi içerisinde görüşülmediği belirtilerek planın askıya çıkarak kesinleştiği Büyükşehir Belediyesine bildirilmiştir. Yapılan değerlendirmede daha önce red ve iade edilen plan değişikliği teklifinin usule ve hukuka uygun olarak hazırlanıp sunulmadığı, sunulan plan değişikliği teklifinin planın bütünlüğünü ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozduğu, dolayısı ile 5216 sayılı kanunun 14. maddesi gösterilerek kesinlik kazanamayacağı anlaşıldığından meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/67 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 Ada Güneyinde Kalan Park Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2020 tarihli ve 464 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 12.11.2019 tarihli ve 4441 sayılı Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile; Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 ada güneyinde kalan park alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 ada güneyinde kalan alanın kamuya terkli olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 ada güneyinde kalan alan 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda; Park Alanı ve Kanal olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda ise; Park Alanı, Yol ve Kanal olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Yapılan inceleme neticesinde; Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 ada güneyinde kalan park alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile taziye evi yapımı gerekçe gösterilerek; yol alanları kapatılmış, park alanına çevrilmiş ve ihtiyaç duyulan donatı olan Sosyal Tesis Alanının sağlanması amaçlanmıştır. Teknik çizim incelendiğinde, değişikliğe bağlı olarak park alanında artış sağlandığı görülmüştür.

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda; " Planlama alanı içerisindeki Pazarcık ilçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 nolu adanın doğusunda kalan alanda taziye evi yapımına başlanmış olup temeli atılmıştır. Ancak taziye evinin bulunduğu alan imar

planında park ve yol alanı tanımlıdır. Taziye evinin yapılacağı alanın sosyal tesis alanı olarak planlanması ve buradan kaldırılan park alanı karşılığı olarak da 281 adanın güneyinde kalan yol alanı park alanına dahil edilerek, bu alandan karşılanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Öneri 1/1000 imar planına bakıldığında:

Kaldırılan park alanı =269 m2

Önerilen park alanı =370 m2

Önerilen sosyal tesis alanı=495 m2

Sonuçta yapılan nazım imar planı değişikliğinde 495 m2 sosyal tesis alanı ve kaldırılan 269 m2 park alanı yerine 370 m2 park alanı önerilmiş olup, bölgede donatı alanında artış sağlanmıştır." denilmektedir.

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

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

(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." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 ada güneyinde kalan park alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin İlgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/67 Tarihi: 30.06.2020

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Yumaklıcerit Mahallesi 281 Ada Güneyinde Kalan Park Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 5216 sayılı kanunun 7 (1-b) maddesine göre Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/68 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2020 tarihli ve 1542 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 27.12.2019 tarihli ve E.42397 sayılı Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın yazısı.

b)12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi a) yazı ile; Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parselin Pazarcık Belediyesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Park olarak tanımlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise Park Alanı ve Yol olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

03.01.2020 tarihli ve 754-5 sayılı Pazarcık Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün yazısında; "İlgi yazıda sorulan yerin Cami-Taziye Evi olarak yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

02.01.2020 tarihli ve 04.01-1 sayılı Pazarcık Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün yazısında; "İlgi sayılı yazınız ile bahse konu olan belediyemize ait Yukarıpazarcık tapulamasına kayıtlı 225 ada 1 parselin taziye evi-cami olarak plan tadilatı yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca yoktur." denilmektedir.

31.12.2019 tarihli ve E.42264 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi/Cenaze ve Taziye Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün yazısında; "İlgi yazınız ile istenilen talebiniz; Şube Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından yapılan inceleme neticesinde; Yukarıpazarcık 225 ada 1 parselin İmar Plan Tadilatı ile ibadet alanı ve taziye evine dönüştürülmesi, 3194 sayılı İmar Kanunu Ynetmeliğine uyulması, Otopark Yönetmeliğinin de göz önünde bulundurularak her türlü güvenlik tedbirlerinin kurumunuz tarafından alınması şartı ile kurumumuz tarafından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır." denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/68 Tarihi: 30.06.2020

25.12.2019 tarihli ve E.351815 sayılı Karayolları 5.Bölge Müdürlüğü'nün yazısında; "Yazımız ekinde gönderilen Kamulaştırma sınırından en az beş metre geri çekme mesafesine uyulması ve imar yolundan giriş-çıkış yapılması şartı ile Taziye Evi yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ile Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi değişikliğe konu alan ve 225 ada 1 nolu parselin yol ve park alanı iken; İbadet Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür. Azaltılan park alanının, söz konusu alanın güneyinde linner olarak park alanı tanımlanması ile sağlandığı görülmüştür. 25.12.2019 tarihli ve E.351815 sayılı Karayolları 5.Bölge Müdürlüğü'nün yazı içeriğinde, Taziye Evi için kurum görüşü verildiği ancak Cami Alanından bahsedilmediği anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda; "Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi yukarı pazarcık mahallesi 225 ada 1 nolu parsele cami ve taziye evi yapılmak istenmesi nedeniyle, 225 ada 1 nolu parsel ve batısındaki yol alanının ibadet alanı tanımlanması ve buradan kaldırılan park karşılığı olarak da parselin güneyinde karayolu ile parsel arasında kalan alan park alanı tanımlanarak, bu alandan karşılanması istenmektedir. Bu nedenle nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi yukarı pazarcık mahallesi 225 ada 1 nolu parsel ve batısındaki yol alanı ibadet alanı tanımlanmıştır. Kaldırılan park alanı yerine ise, parselin güneyinde karayolu ile parsel arasında kalan alan park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Sonuçta yapılan nazım imar planı değişikliğinde 1039 m2 park alanı kaldırılmış olup yerine 1200 m2 park alanı ve 1306 m2 ibadet alanı önerilerek, donatı alanı artışı sağlanmıştır."denilmektedir.

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

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

(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 (a) yazı ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parsele ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Yukarıpazarcık Mahallesi 225 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklif Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ **Komisyon Başkanı**	**Mustafa SAYLAK** **Üye**	**Adnan BEKTAŞOĞLU** **Üye**
Alper AKBAŞ **Üye**	**Kurtuluş ALIÇ** **Üye**	

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/69 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6832 ada batısı, 6658 ada güneyi ve 7404 ada batısında 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2020 tarihli ve 1476 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 13.12.2019 tarih E.26884 sayılı yazısı ve eki dosya.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 6832 ada batısı, 6658 ada güneyi ve 7404 ada batısına ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 6832 ada batısı, 6658 ada güneyinin kamuya terkli alanlar olduğu, 7404 ada batısının kısmen kamuya terkli alan olduğu, kısmen mülkiyeti Onikişubat Belediyesine ait olan 1013 parseli kapsadığı tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesinde plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah.;

* 6832 ada batısının mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise park alanı ve yaya yolu,

* 6658 ada güneyi mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı ve yaya yolu,

* 7404 ada batısının mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı, yaya ve taşıt yolu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise park alanı, yaya ve taşıt yolu ile trafo alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklifi paftaları incelendiğinde Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

* 6832 ada batısında bulunan park alanının 786,96 m2 büyüklüğünde park alanının kaldırılarak aynı büyüklüğünde Merkezi İş Alanı tanımlandığı;

* 6658 ada güneyinde ki park alanı ile derenin arasında bulunan yaya yolunun kaldırılarak park alanına dahil edildiği ve böylece 913,62 m2 büyüklüğünde park alanı tanımlandığı;

* 7404 ada batısında bulunan park alanı ada sınırlarında düzenleme yapılarak kısmen büyüme yapıldığı,

* 7404 ada batısı ile 1013 parselin güneyinde kısmen 235.10 m2 büyüklüğünde park alanı tanımlandığı görülmektedir.

Plan değişikliği teklifi sonucunda;

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIMMEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park Alanı 7.020,00	7.040,62	+20,62
Ticaret Alanı - 786,96	+786,96	

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4 ;

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

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım 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,

Madde 7 (d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

Nazım imar planı Madde 23 – (1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.' denilmektedir.

Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 7404 ada batısı ile 1013 parsel güney köşesinde mevcutta zaten 214,54 m2 park alanı tanımlı olduğu, yukarıdaki yönetmelik maddelerin de belirtildiği üzere nazım imar planı çizim tekniğinden dolayı küçük donatı alanlarının nazım imar planlarında gösterilmediğinden söz konusu park alanının mer'i nazım imar planında gösterilmediği görülmektedir. Ancak söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile sanki 7404 ada batısı ile 1013 parsel güney köşesinde bulunan yaya yoluna sıfırdan ilave park alanı tanımlanmış gibi hesaplama yapıldığı görülmektedir. Dolayısı ile 7404 ada batısı ile 1013 parsel güney köşesinde tanımlanan 235,10 m2 büyüklüğündeki park alanının hesaplamaya dahil edilmeden planlamanın değerlendirilmesinin nazım planlama tekniği açısından uygun olacağı düşünülmektedir.

Bu yoldan gidilerek değerlendirme yapılması sonucunda ise park alanında (235,10 m2 - 20,62 m2 =) **214,48 m2 azalma gerçekleştiği ve eşdeğer alan gösterilmediği söylenebilir.**

Ayrıca 6658 ada güneyinde bulunan dere ile park alanı arasında kaldırılan yaya yolu incelendiğinde; söz konusu derenin başlangıç ve bitiş güzergahı boyunca yaya yolunun tanımlı olduğu, kısmen bu alanda yaya yolunun kaldırılmasının yaya yolunun sürekliliğini bozduğu ve dere güzergahları kenarında tanımlı olan yolların kaldırılmasının herhangi bir afet durumunda derelere müdahaleyi kısıtlayacağından plan tekniği açısından uygun olmadığı düşünülmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 12.12.2019 tarih E.26794 sayılı yazısı ile görüş alınmış olup, söz konusu yazı dosyasındadır.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Onikişubat İlçesi M37C18A nolu 1/5000 ölçekli imar paftası x = 4161500– 4162000 y = 576500–576000 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/69 Tarihi: 30.06.2020

1. Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 6832 ada batısı, 6658 ada güneyi ve 7404 ada batısıdır. Mevcut imar planında 6832 ada batısı park alanı, 6658 ada güneyi park ve yol, 7404 ada batısı park ve yol olarak tanımlıdır. Belediyesince 6832 ada batısında merkezi iş alanı tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Park alanı tanımlı alanda merkezi iş alanı tanımlanması için diğer alanlarda da plan değişikliği gerekmektedir.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 6832 ada batısında park alanı tanımlı alan içinde merkezi iş alanı tanımlaması yapılmıştır. Bu alandan kaldırılan park alanı ise 6658 ada güneyindeki park alanı büyütülerek ve 7404 ada batısındaki park alanı büyütülerek ve kuzeyinde park alanı tanımlanarak karşılanmıştır.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIMMEVCUT (m2)	**ÖNERİ (m2)**	**FARK (m2)**
Merkezi İş Alanı -	786,96	+786,96
Park Alanı 7017,18	7040,39	+23,21

3. Yasal Çerçeve

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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 (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 6832 ada batısı, 6658 ada güneyi ve 7404 ada batısına ilişkin hazırlanan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6832 ada batısı, 6658 ada güneyi ve 7404 ada batısında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu plan değişikliği teklifi planın bütünlüğünü ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozacağından Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/70 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2640 parsel batısı, 3762 ada 10 parsel batısı, 2640 parsel batısı, 2513, 2940 parsel güneyine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2020 tarihli ve 1552 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 10.12.2019 tarih E.26627 sayılı Onikişubat Belediyesi yazısı ve eki dosya.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile;Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2640 parsel batısı, 3762 ada 10 parsel batısı, 2640 parsel batısı, 2513, 2940 parsel güneyine ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2640 parsel batısı, 3762 ada 10 parsel batısı, 2640 parsel batısı, 2513, 2940 parsel güneyinin kamuya terkli alan olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

3711 parsel batısı; mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen yaya yolu ve trafo alanı tanımlıdır.

3762 ada 10 parsel batısı; mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı tanımlıdır.

2640 parsel batısı; mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişikliğinde park alanı tanımlı olup; mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen yaya yolu, kısmen de park alanı tanımlıdır.

2513 parsel ile 2940 parsel güneyi, mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise yaya yolu tanımlıdır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/70 Tarihi: 30.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklif paftaları incelendiğinde Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

* 2513 parsel güneyinde ki yüksek yoğunluklu konut alanının 498,31 m2'sinin park alanı,

* 2940 parsel güneyinde ki yüksek yoğunluklu konut alanının 586,16 m2'sinin park alanı,

* 3711 parsel batısında ki yüksek yoğunluklu konut alanının 320,74 m2'sinin park alanı,

* 2640 parsel batısında ki 2.587,87 m2 park alanında 231,25 m2 ticaret alanı, 647,33 m2 sağlık alanı, 1.702,19 m2 park alanı ve yaya yolları,

* 3762 ada 10 parsel batısında ki 861,45 m2 park alanında 148,57 m2 ticaret alanı, 642,98 m2 sağlık alanı, 346,69 m2 park alanı ve yaya yolları tanımlanmış olduğu görülmektedir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIMMEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Alanı	48732,94	47419,22	-1313,72
Park Alanı	3449,32	3454,09	+4,77
Sağlık Alanı	-	1290,31	+1290,31
Ticaret Alanı	- 379,82	+379,82	

Plan değişikliğine konu 3711 parsel batısında park tanımlanan alanda mer'i uygulama imar planına 53,93 m2 yüzölçümlü trafo alanı tanımlı olup, teklif nazım imar planına göre uygulama imar planı değişikliği yapılırken trafo alanının korunması ile park alanında 53.93 m2 azalma söz konusu olacaktır. Dolayısı ile nazım imar planı değişikliğinde mer'i uygulama imar planında ki durum dikkate alınarak 53.93 m2 fazla park alanı önerilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Nazım imar planı değişikliği ile 2640 ada batısına tanımlanan Sağlık Tesis Alanının hemen kuzeyinde yakın mesafede mer'i nazım imar planında sağlık tesis alanı tanımlı olup, zeminde de içerisinde 112 acil birimi barındıran sağlık tesis binası bulunmaktadır.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.11.2019 tarih E. 34887 ve E.34885 sayılı yazılarında "... ekli krokide park alanı gösterilen alanın sağlık tesisleri alanı olarak belirlenmesi hususunda; Gereğini arz ederim." denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/30 Tarihi: 30.06.2020

Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 09.12.2019 tarih E.26460 sayılı yazısında; "... bahse konu alanlarda yapılacak İmar Planı Tadilatı'nın müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda; Bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

Teklif nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Onikişubat İlçesi M37C18A nolu 1/5000 ölçekli imar paftası x = 4162000– 4163000 y=576000–577000 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

1. Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 3711, 2640, 3762/10 parseller batısı, 2513, 2940 parseller güneyidir. Mevcut imar planında 3711 parsel batısı yol, 2640 parsel batısı park, 3762/10 parsel batısı park, 2513 ve 2940 parseller güneyi konut alanı (1/1000 imar planında yol) olarak tanımlıdır. İl Sağlık Müdürlüğünün talebi üzerine, belediyesince 2640 parsel batısı ile 3762/10 parsel batısında sağlık alanı tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu alanların önerilebilmesi amacı ile yukarıda tanımlanan diğer alanlarda da plan değişikliği gerekmektedir.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 2640 parsel batısında bulunan park alanlarında sağlık alanı ile ticaret alanı önerilmiştir. Yine 3672/10 parsel batısındaki park alanında sağlık alanı ve ticaret alanı önerilmiştir. Sağlık alanları ile ticaret alanlarının tanımlanması ile kaldırılan park alanları, 2640 parsel batısındaki park alanlarının yeniden düzenlenmesi, 3672/10 parsel batısındaki park alanının yeniden düzenlenmesi, 3711 parsel batısındaki yol alanının park alanı olarak tanımlanması, 2513 ve 2940 parsel güneyinde park alanları tanımlanması ile istihdam edilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Alanı	48732,94	47419,22	-1313,72
Park Alanı	3449,33	3454,11	+4,78
Sağlık Alanı	-	1290,32	+1290,32
Ticaret Alanı	-	379,83	+379,83

3. Yasal Çerçeve

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26;

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

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

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

a) İmar planındaki durumu 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.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/70 Tarihi: 30.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 2640 parsel batısı, 3762 ada 10 parsel batısı, 2640 parsel batısı, 2513, 2940 parsel güneyine ilişkin hazırlanan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 2640 parsel batısı, 3762 ada 10 parsel batısı, 2640 parsel batısı, 2513, 2940 parsel güneyine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu plan değişikliği teklifi planın bütünlüğünü ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozacağından Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/71 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 3663 ada 17 parsel ve çevresinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.02.2020 tarihli ve 7482 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediyesi'nin 23.01.2020 tarih E.1411 sayılı yazısı ve eki dosya.

b) 12.08.2 014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 3663 ada 17 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah Üngüt Mah. 3663 ada 17 parselin Onikişubat Belediyesine ait olduğu, batısının ise kamuya terkli olan olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Üngüt Mah. 3663 ada 17 parsel ve çevresinde ki plan değişikliğine konu alan sırası ile;

* Mer'i nazım imar planında 3663 ada 17 parsel dere ve park alanı tanımlı iken 17.09.2018 tarih 2018/560 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 3663 ada 17 parsel üzerinde tanımlı olan dere batıya kaydırılarak, derenin doğusuna 1.020 m2 ticari alan ve 979 m2 park alanı tanımlanmıştır.

* 18.06.2019 tarih 2019/245-34 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 17.09.2018 tarihinden önceki haline dönüştürülerek dere güzergahı eski haline dönüştürülmüş ve derenin doğu ve batısında park alanları oluşturularak ticari alan kaldırılmıştır.

* Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında dere ve park alanları tanımlı iken 17.09.2018 tarih 2018/560 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak dere batıya kaydırılmış ve derenin doğusuna K3 kitle nizamlı ticari alan tanımlanmıştır. Yine söz konusu nazım imar planına uygun olarak derenin batısında ve doğusunda yaya yolları ile birlikte parçalı park alanları tanımlanmış ve aynı zamanda ticari alanın güneydoğu köşesine yaklaşık 33 m2 büyüklüğünde teknik altyapı alanı tanımlanmış olduğu görülmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/14 Tarihi: 30.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklif paftası incelendiğinde;

Üngüt Mah. 3663 ada 17 parsel üzerinde bulunan derenin 3663 ada 17 parselin batı sınırına doğru kaydırıldığı, derenin doğusunda yaklaşık 987 m2 ticaret alanı ve yaklaşık 34 m2 teknik altyapı alanı tanımlandığı, derenin doğusu ile batısında toplam yaklaşık 314 m2 park alanı tanımlandığı görülmektedir.

Bununla birlikte 3663 ada 17 parsel kuzeyinde tanımlı olan dere güzergahına bitişik olacak şekilde yaklaşık 2.332 m2 park alanı tanımlandığı, ve kuzeyinde bulunan yüksek yoğunluklu gelişme konut alanının kuzeye kaydırılarak yaklaşık 1.155 m2 küçültüldüğü görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4 ;

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

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım 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,

Madde 7 (d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

Nazım imar planı Madde 23 – (1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.' denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/71 Tarihi: 30.06.2020

Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde 3663 ada 17 parsel kuzeyinde ki dere kuzeyinde mevcutta zaten küçük parçalar halinde yaklaşık toplam 1.351 m2 park alanı, 3663 ada 17 parsel doğusunda yaklaşık 33 m2 teknik altyapı alanı tanımlı olduğu, yukarıdaki yönetmelik maddelerinde de belirtildiği üzere nazım imar planı çizim tekniğinden dolayı küçük donatı alanlarının nazım imar planlarında gösterilmediğinden bu park alanlarının ve teknik altyapı alanının mer'i nazım imar planında gösterilmediği görülmektedir. Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan söz konusu küçük parçalı park alanlarının, mer'i nazım imar planında kuzeyinde bulunan yüksek yoğunluklu konut adası alanına dahil edildiği ve bu nedenle nazım imar planında gösterilmediği görülmektedir. Yine teklif nazım imar planı değişikliği ile yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı sınırı kuzeye kaydırılarak küçülme yapılıyor gibi gösterilmekte olmasına rağmen, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında küçük parçacıl park alanları tanımlanması sonucunda söz teklif ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planında küçültülen konut ada sınırının 1/1.000ölçekli uygulama imar planında ki konut ada sınırına getirildiği dolayısıyla konut alanında küçülme yapılmadığı görülmektedir.

Dolayısı ile söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile sanki 3663 ada 17 parsel doğusunda sıfırdan teknik altyapı alanı tanımlandığı ve 3663 ada 17 parsel kuzeyinde dere güzergahı boyunca sıfırdan ilave park alanı tanımlandığı ve konut adasında da küçülme yapılmış gibi hesaplama yapıldığı görülmektedir. Bu sebeple 3663 ada 17 parsel kuzeyinde tanımlı olan dere kuzeyinde tanımlanan park alanın 1.351 m2 sinin mer'i uygulama imar planından geliyor olması nedeni ile 1.351 m2 büyüklüğündeki park alanının ve konut alanında azalma gerçekleşmesinin, 33 m2 teknik altyapı alanı ilave edilmesinin hesaplamaya dahil edilmeden planlamanın değerlendirilmesinin nazım planlama tekniği açısından uygun olacağı düşünülmektedir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	TEKLİF (m2)	FARK (m2)
Park Alanı	2.259,77 + 1.351,12	2.646,38	- 964,51
Ticaret Alanı	-	987,57	+987,57
Teknik Altyapı	33,65	33,65	-

Plan değişikliği teklifi sonucunda park alanında 964,51 m2 azalma gerçekleşmekte olup, azalan park alanına eşdeğer alan gösterilmemiş olduğu görülmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü'nün 20 .07.2018 tarih 513285 sayılı yazısı ile Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 23.01.2020 tarih E.1429 sayılı yazısı ile kurum görüşü alınmış olup ilgili yazılar dosyasında bulunmaktadır.

Nazım imar planı değişikliği teklifi plan açıklama raporunda;

"NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/74 Tarihi: 30.06.2020

Onikişubat İlçesi M37C18D nolu 1/5000 ölçekli imar paftası x = 4163000– 4163500 y = 574500–575000 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

1. Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 3663 ada 10 parsel ve çevresidir. Planlama alanı mevcut imar planında park, yol, kanal olarak tanımlıdır. Belediyesince bu alanda değerlendirilebilir bir alan oluşturarak ticaret alanı tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu amaçla kanal güzergahı ve park alanlarında değişikliğe gidilmiştir.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 3663 ada 10 parsel çevresi yeniden düzenlenerek anayol kenarında ticaret alanı, ticaret alanının güneydoğu köşesinde teknik altyapı alanı önerilmiştir. Kanal güzergahı ve park alanlarında da düzenlemeler yapılarak düzenli hale getirilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park Alanı	2259,78	2649,38	+389,60
Konut Alanı	24495,77	23340,10	-1155,67
Ticaret Alanı	-	987,57	+987,51
Teknik Altyapı Alanı	-	33,66	+33,66

3. Yasal Çerçeve

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

(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 (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi 3663 ada 17 parsel çevresine ilişkin hazırlanan, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 3663 ada 17 parsel ve çevresinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu plan değişikliği teklifi planın bütünlüğünü ve sosyal-teknik altyapı dengesini bozacağından Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/72 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Y.Duraklı Mahallesi 628 ada 45, 46, 47, 48, 12 ve 9 parseller ile 628 ada güneyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.01.2020 tarihli ve 1281 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 04.11.2019 tarih ve E.14624 sayılı Dulkadiroğlu Belediyesi' nin yazısı ve eki.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediyesi' nin ilgi (a) yazısı ile; Y.Duraklı Mah. 628 ada güneyinde bulunan Park Alanının Sağlık Alanı ile Ticaret Alanına dönüştürülmesi ile; 628 ada 45, 46, 47, 48, 12 ve 9 parseller ve çevresinin ise otopark alanı ile park alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Y.Duraklı Mah. 628 ada güneyi kamuya terkli alanlardır. 628 ada 48, 12 ve 9 parseller şahıs mülkiyetinde olup tapu bilgileri dosyasına eklenmiştir. 628 ada 45, 46, 47 parseller ise Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Duraklı Mah. 628 ada 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise AT nizam Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Y.Duraklı Mah. 628 ada güneyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlıdır.

Y.Duraklı Mah. 628 ada 45, 46 parseller Otopark Alanı ve yaya yolu olarak; 47 parsel ise Konut Alanı ve yaya yolu olarak tanımlıdır.

Y.Duraklı Mah. 628 ada 48 parsel Konut Alanı olarak; 12 parsel yaya yolu ve Konut Alanı olarak; 9 parsel ise Otopark Alanı, yaya yolu ve Konut Alanı olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ

Yapılan plan değişikliğine yönelik K.Maraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 03.10.2019 tarih E.28549 sayılı talebi bulunmakta ancak ilgili birim ve kurumların görüşleri dosyasında bulunmamaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/72 Tarihi: 30.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası incelendiğinde; Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Y.Duraklı Mah. 628 ada 45, 46, 47, 12 ve 9 parseller ile çevresini, 628 ada güneyinde (8276 ada ile 1411 ada arası) bulunan Park Alanını kapsadığı görülmektedir.

Yapılan plan değişikliği Park Alanı ile Otopark alanına yönelik olduğu, ayrıca park alanı ve otopark alanının etrafında yer alan fonksiyonların hepsi nazım imar planında Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak tanımlı olduğu, uygulama imar planında ise AT nizam Konut Alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

Teklif edilen plan değişikliği ile 628 ada güneyinde (8276 ada ile 1411 ada arası) bulunan Park Alanının 539,265 m2'lik kısmı Sağlık Tesis Alanı, 80 m2'lik kısmı ise Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir. Toplamda kaldırılan 619,265 m2 Park Alanı, 628 ada 45, 46, 47 parselleri ve 48 parselin bir kısmını kapsayacak şekilde 624,621 m2 yüzölçümlü Park Alanı olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir. 628 ada 12 ve 9 parsellerin de bir kısmı, meri durumda bulunan otopark alanının kaydırıldığı ve Otopark ve yaya yolu olarak tanımlandığı görülmüştür.

Teklif plan raporunda "Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Y.Duraklı mahallesi 628 adanın güneyinde kalan 623 m2 park tanımlı alan kaldırılarak, bu alanda 539 m2 sağlık tesis alanı ve 80 m2 mia alanı tanımlanmıştır. Kaldırılan park alanı karşılığı olarak da bu alanın kuzeyinde, 628 ada 45, 46 ve 47 nolu parseller ve çevresinde kalan yol ve otopark tanımlı alanda otopark alanı batıya doğru kaydırılarak, 624 m2 park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

Plan değişikliği teklifi ile konut alanının kaldırılmış olduğu ve ticaret alanı getirilmesi sonucunda, nüfus artışı olmayacağı gözlemlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

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

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Y.Duraklı Mahallesi 628 ada 45, 46, 47, 48, 12 ve 9 parseller ile 628 ada güneyine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ	**Mustafa SAYLAK**	**Adnan BEKTAŞOĞLU**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Alper AKBAŞ		**Kurtuluş ALIÇ**
Üye		**Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/72 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Andırın İlçesi, Geben Mahallesi, 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.03.2020 tarihli ve 11859 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 13.03.2019 tarihli ve E.325 sayılı Andırın Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü' nün yazısı ve eki 03.01.2019 tarihli ve 2019/9 sayılı Andırın Belediyesi Meclis Kararı.

b) 17.08.2018 tarihli ve 2018/483 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

c) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Andırın Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü' nün ilgi (a) yazısı ile Andırın İlçesi, Geben Mahallesi, 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14' üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Andırın İlçesi, Geben Mahallesi planlama alanında yer alan taşınmazların şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüştür. Planlamaya konu alanın büyük kısmını kapsayan 640.862,47 m² yüzölçümü sahip arsa vasıflı 3122 nolu taşınmazın ise yaklaşık 200 adet malik sayısı olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Planlamaya konu alan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında meskun ve gelişme konut alanları, park, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mezarlık, eğitim alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı, sağlık alanı, teknik altyapı alanı, tarım ve hayvancılık tesis alanı, yol ve kanal olarak tanımlıdır. 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında Taks:0,30 Kaks:0,60 ve Taks:0,25 Kaks:0,50 yapılaşma koşullarında A-2 Konut, Park, Ağaçlandırılacak Alan, E.0,30 Hmax:7,50 Teknik Altyapı Alanı, E:0,30 Hmax:7,50 İlköğretim Tesis Alanı, Yol tanımlı olup, bir kısmı da plan onama sınırı dışındadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Andırın İlçesi, Geben Mahallesi, 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır. 03.01.2019 tarih ve 2019/9 sayılı Andırın Belediyesi Meclis Kararında; "K.Maraş ili, Andırın ilçesi, Geben mahallesi 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019, 3528 parsellerin meskun ve gelişme konut alanı, park alanı, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mezarlık alanı, eğitim alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, ibadet alanı, teknik altyapı alanı, tarım ve hayvancılık tesis alanı ve yol alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı değişikliği talebi K.Maraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 17.08.2018 tarih ve 2018/483 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(1-b) maddesine göre onanmış olup Belediyemizce bu parsellerde 1/1000 ilave imar planı yaptırılmasına oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Andırın İlçesi, Geben Mahallesi, 3122, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellerde yaptırılması düşünülen 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planına ilişkin;

Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarihli ve E.2883 sayılı yazısı,

Kahramanmaraş Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 21.04.2017 tarihli ve E.54 sayılı yazısı,

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü' nün 23.10.2017 tarihli ve E.402836 sayılı yazısı,

BOTAŞ International Limited' in 26.10.2017 tarihli ve 714 sayılı yazısı,

Kahramanmaraş Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü' nün 04.10.2017 tarihli ve E.1466 sayılı yazısı, 20.04.2017 tarihli ve E.626 sayılı yazısı,

Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 05.11.2015 tarihli ve E.7734 sayılı yazısı, 18.04.2017 tarihli ve E.2241 sayılı yazısı,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü' nün 23.11.2015 tarihli ve 4082 sayılı yazısı ve Müze Müdürlüğü' nün 19.11.2015 tarihli ve 1753 sayılı yazısı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü' nün 27.02.2017 tarihli ve 1445 sayılı yazısı ve Müze Müdürlüğü' nün 20.04.2017 tarihli ve 516 sayılı yazısı,

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü' nün 10.11.2015 tarihli ve 733207 sayılı yazısı, 24.05.2017 tarihli ve 349659 sayılı yazısı,

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/73 Tarihi: 30.06.2020

Kahramanmaraş Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.09.2016 tarihli ve 2418-8282 sayılı yazısı ve eki Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü' nün 06.09.2016 tarihli ve 5686 sayılı yazısı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 06.07.2017 tarihli ve E.1665788 sayılı yazısı ve eki Tarım Reformu Genel Müdürlüğü' nün 03.07.2017 tarihli ve E1606827 sayılı yazısı,

Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü' nün 09.11.2015 tarihli ve 3363 sayılı yazısı, 03.05.2017 tarihli ve E.67128 sayılı yazısı,

Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Andırın Orman İşletme Müdürlüğü' nün 12.11.2015 tarihli ve 2442137 sayılı yazısı, 02.06.2017 tarihli ve E.1148485 sayılı yazısı,

Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü' nün 18.11.2015 tarihli ve 226329 sayılı yazısı, 25.04.2017 tarihli ve E.123639 sayılı yazısı,

AKEDAŞ Kahramanmaraş Bölge Müdürlüğü' nün 20.01.2016 tarihli ve 35 sayılı yazısı, 05.05.2017 tarihli ve 354 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

Andırın İlçesi, Geben Mahallesine ilişkin hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu İller Bankası tarafından 27.07.2005 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parseller de, yapılan jeolojik-jeoteknik etüt raporu sınırlarına dahil olup, Geben Mahalle bütünü ÖA-1 (önlemli alan 1) ve ÖA-2 (önlemli alan 2) olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Andırın ilçesi, Geben Mahallesinde yaklaşık 8,5 hektarlık alanda 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı 17.08.2018 tarihli ve 2018/483 sayılı ilgi (b) Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında planlamaya konu alanda meskun ve gelişme konut alanları, park, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mezarlık, eğitim alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı, sağlık alanı, teknik altyapı alanı, tarım ve hayvancılık tesis alanı ve yol tanımlanmıştır. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında plan onama sınırı içerisinde tanımlı olan tarım alanlarının kaldırılarak, revizyon nazım imar planında imara konu olduğu görülmüştür. Planlamaya konu parsellere ilişkin kurum görüşleri de alınmıştır. Ancak 3076 nolu parselde, mevcut nazım imar planında ve revizyon planda tarım alanı fonksiyonu bulunmadığından kurum görüşlerinde yer almamaktadır.

1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı hazırlanmış olup, 03.01.2019 tarihli ve 2019/9 sayılı Andırın Belediyesi Meclis Kararı alınarak tarafımıza iletilmiştir.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Taks:0,30 Kaks:0,60 ve Taks:0,25 Kaks:0,50 yapılaşma koşullarında A-2 Konut, Park, Ağaçlandırılacak Alan, E.0,30 Hmax:7,50 Teknik

Altyapı Alanı, E:0,30 Hmax:7,50 İlköğretim Tesis Alanı, Yol tanımlı olup, bir kısmı da plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Teklif 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı sonrasında ise Taks:0,30 Kaks:0,60 ve Taks:0,25 Kaks:0,50 yapılaşma koşullarında A-2 Konut, Park, Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon Alanı, Mezarlık Alanı, E.0,30 Yençok:9,50 Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı, E.0,30 Yençok:7,50 Teknik Altyapı Alanı, E.0,60 Yençok:7,50 İlkokul Alanı, ortaokul alanı ve Sağlık Tesis Alanı, E:0,60 Cami Alanı, E:0,60 Yençok:6,50 Kültürel Tesis Alanı, yol ve dere tanımlanmıştır. Ayrıca 3122 nolu parsel içerisinde, planlama alanının kuzeydoğusunda kısmen de Orman tanımlı alanlar yer almaktadır.

Geben Mahallesi İmar Planı Açıklama Raporunda gelişme alanlarında ortalama parsel büyüklüğünün 1000 m², meskun dokunun bulunduğu alanda ise ortalama parsel büyüklüğünün 600 m² olarak düşünüldüğü belirtilmektedir. Bu doğrultuda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinden planlamaya konu alanda 1508 kişilik mevcut nüfus olduğu hesaplanmıştır.

Teklif planda ise minimum parsel büyüklüğü meskun yerleşim alanında 750 m², gelişme alanlarında ise 1000 m² olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda yapılan hesaplamalar sonucunda planlamaya konu alanda ilave ve revizyon uygulama imar planında 2404 kişi yaşayacağı tespit edilmiştir. 2404-1508=896 kişi artan nüfustur.

Geben Mahallesi İmar Planı Açıklama Raporunda 2025 yılı projeksiyon nüfus 5000 kişi olarak öngörüldüğünden, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Ek-2 Tabloya göre kişi başı sosyal donatı alanı 20,25 m² kabul edilmiştir. İlave nüfus için gerekli sosyal donatı alanının, ilave ve revizyon uygulama imar planı bütününde sağlandığı görülmüştür. Alan dağılımları ve nüfus bilgileri tabloda yer almaktadır:

KULLANIM	MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP. (m²)	TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP. (m²)	FARK (m²)	REVİZYON 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP. (m2)	İLAVE NÜFUS İÇİN GEREKLİ ALAN (m²
Ağaçlandırılacak Alan	42.992,67	19.954,16	-23.038,51	20.091,61	-
Rekreasyon alanı	-	58.702,25	+58.702,25	58.257,32	-
İbadet Alanı	-	1665,15	+1665,15	1665,15	896*0,50=448
Eğitim Alanı (ortaokul+ilkokul)	4326,43	7931,25	+3604,82	7931,25	896*4,00=3584
Sağlık Alanı	-	3892,96	+3892,96	3892,96	896*1,5=1344
Gelişme Konut Alanı	221.722 (1000 m2)	477.981,5 (1000	+256.259,5	497.651,53	-

		m2)		(1000 m2)	
Meskun Konut Alanı	93.194,85 (600 m2)	92.033,48 (750 m2)	-1161,37	98.913,85 (750 m2)	-
Kültürel Tesis Alanı	-	2672,03	+2672,03	2672,03	896*0,75=672
Mezarlık	-	4304,12	+4304,12	4304,12	-
Park Alanı	71.611,58	106.372,57	+34.760,99	107.286,73	896*10=8960
Teknik Altyapı	1124,91	2579,37	+1454,46	2640,7	896*1=896
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	-	12.129,68	+12.129,68	12.129,68	-
Plansız Alan	457.373,74	-	-457.373,74	-	-
NÜFUS	1508 kişi	2404 kişi	+896 kişi	-	-
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI	77.062,92	183.815,58	+106.752,66	184.346,14	896*20,25=18.144

Müze Müdürlüğü' ne 04.04.2017 tarihli Yusuf ÇINAR' ın dilekçesi ile belirtilen parsellerin imara açılmasına ilişkin sakınca bulunup bulunulmadığı sorulmuştur. Ancak Müze Müdürlüğü' nün 20.04.2017 tarihli ve 516 sayılı yazısında gölet ve sulama proje işi yapılmasına dair olumlu görüş verildiği belirtilmiştir. Planlama çalışmasına ilişkin sorulan kurum görüşünün gölet ve sulama proje işi ile alakası bulunmamaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4(k)' da; "Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder."

Madde 6(2)' de; "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."

Madde 25' de; "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

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

Madde 26(6/c)' de; "İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılamaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." denilmektedir.

İlgi (a) yazı ve eki 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (c) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki Kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14' üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Geben Mahallesi, 3122, 3076, 3036, 3035, 3034, 3026, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2013, 3020, 3019 ve 3528 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/74 Tarihi: 30.06.2019

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3, 16 ve 20 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 05.12.2019tarihli Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2019 tarihli ve 32874 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 14.11.2019 tarihli ve 24662 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 01.11.2019tarihli ve 2019/243 sayılı Onikişubat Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 20.07.2015 tarih ve 2015/422 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı.

c) 12.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı.

ç) 16.04.2018 tarih ve 2018/272 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı.

d) 11.09.2018 tarih ve 2018/525 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı.

e) 14.01.2019 tarih ve 2019/46 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı.

f) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3, 16 ve 20 parsellere ilişkin 1/1000Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14.maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Onikişubat İlçesi Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3,16 parseller Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğu görülmüştür. 1943 ada 20 parselin ise 2 ve 17 parsellerin tevhit işlemi sonrası oluştuğu ve Erdağ Isı Sistemleri Doğalgaz İnşaat Taahhüt Elektrik Elektronik Emlak Hafriyat Madencilik Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'n da; 1943 ada 3, 16 ve20 parseller; Orta Yoğun Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda; 1943 ada 3, 16 ve 20 parseller; E=1.30 Max.Kat=4 yapılaşma şartlarında Konut Alanı ve Yol olarak tanımlanmıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/[illegible] Tarihi: 30.06.2019

İLÇE MECLİS KARARI

01.11.2019 tarihli ve 2019/243 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararında; "Komisyon Görüşü; Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3, 6 ve 20 parselde imar plan tadilatı talebi, Nazım İmar Planını etkilemediği göz önünde bulundurularak, kamu yararı amacıyla teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun görülmüştür... Karar: İstenilen İmar Plan Tadilatı, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanda teknik ve nesnel gerekçelere dayandırılmaksızın yoğalanı doğuya doğru kaydırılarak bazı parsellerin yolda kalması engellenmiştir. Mer'i İmar Planında 20 parsel(eski 2 ve 17 parsel) kısmen yol alanında kalırken, yapılan düzenleme ile bu parseller tamamen ada sınırı içerisinde kalmış olup, doğuya kaydırılan yol alanında bırakılan parseller; Maliye Hazinesi'ne ait 3 ve 16parsel olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği Onama sınırları içerisinde kalan 1943 ada 3 ve 16 parsellerin Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır ve alana ilişkin plan değişikliği daha önce Kahramanmaraş İdare Mahkemesinin 2016/500 esas2017/1389 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Yapılan İlgi (a) değişikliğe ilişkin Maliye Hazinesi'ne ait herhangidir kurum görüşü dosyasında bulunmamaktadır.

Yapılan değişiklik sonucu Konut Alanında 208 m2 artış olup, eş değer donatı alanının ise gösterilmediği anlaşılmıştır.

	MEVCUT(m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Konut Alanı	15.219,57	15428,09	+208,5

Alanın yeni teklifine ek olarak, geçmişe yönelik onaylanan plan değişiklikleri kronolojik olarak aşağıda sıralanmıştır:

İlgi (b) ile 20.07.2015 tarih ve 2015/422 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı ile söz konusu 1943 adanın yapılaşma şartları E=1.30 Max.Kat=8 iken AT Nizam olarak değiştirilmiştir.

İlgi (c) ile 12.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı ile söz konusu1943 adada bulunan 1, 2, 17, 18 (17 ve 2 parseller tevhit sonrası yeni parsel no:20) parseller, mülkiyet sahipleri tarafından yapılan itiraz neticesinde tekrar E=1.30 Max.Kat=8 yapılaşma şartlarında olan, eski imar durumu halini alarak yeniden düzenlenmiştir.

İlgi (ç) ile 16.04.2018 tarih ve 2018/272 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı'nda "...1943ada 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 ve 16 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/74 Tarihi: 30.06.2019

İmar Planında E=1.30 Max.Kat=8 tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2015 tarihçe 2015/422 sayılı kararı ile AT nizam tanımlanmıştır. Ancak söz konusu meclis kararı ile yapılan uygulama imar planı değişikliği Kahramanmaraş İdare Mahkemesinin 2016/500 esas 2017/1389sayılı kararı ile iptal edilmiştir... Söz konusu plan teklifi mahkeme kararına istinaden (...) plandeğişikliği yapılmadan önceki yapılanma şartlarının uygulanması amacı ile; E=1.30 Max.Kat=8tanımlandığı görülmektedir." denilmektedir.

İlgi (d) ile 11.09.2018 tarih ve 2018/525 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı ile söz konusu 1943 ada etrafında bulunan ve mevcutta kullanıldığından bahsedilen yolların plana işlenmesi gerekçe gösterilerek adalar bölünmüş ve plan değişikliği onaylanmıştır.

İlgi (e) ile 14.01.2019 tarih ve 2019/46 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Meclis Kararı ile 1943 ada ve 1963 adaları içeren alanda ilçesinin hazırlattığı "ıslah" talebi ile yeniden bir düzenleme yapıldığı görülmüştür. Bu düzenlemeye göre; söz konusu alan AT yapı düzeninde iken, E=1,30 Max.Kat=4yapılaşma şartlarında, plan notlarında yer alan "T" şartına uyması gereken yapı nizamına çevrilmiş ve tadilat sınırı içerisindeki alanı kapsayan yeni ilave plan notları da eklenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 1943 ada 2, 3, 16, 17 nolu parselleri içermektedir. Planlama alanında şahıs mülkiyetleri yer almakta, planda belirtilen yol ile zeminde kullanılan yol arasında farklılıklar bulunmaktadır. Belediyesince plan ve zemin kullanımının çakıştırılması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

Yukarıda anlatılan gerekçe ve talep doğrultusunda; 7 metrelik yol aksı doğuya doğru kaydırılarak zemin kullanımı ile uyumlu hale getirilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM MEVCUT(m2) ÖNERİ (m2) FARK (m2)

Konut Alanı 15220,34 15428,09 +207,75" denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Madde 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını,sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararıamaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imarplanlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/74 Tarihi: 30.06.2019

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3, 16 ve 20 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, ilgi (f) Başkanlık Genelgesi ve onayı,yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14.maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1943 ada 3, 16 ve 20 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/75 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Üngüt mah, 4723 ve 4752 adalar ile alakalı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: 13.05.2019tarihli Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2019 tarihli ve 13365 sayılı yazı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 14.03.2019 tarih ve 44673838-5663 sayılı yazısı ve ekindeki, NİP değişiklik teklifi dosyası.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, ilgi (a) yazısı ve ekinde, 1/5000 ölçekli NİP değişiklik teklifi dosyası ile; Onikişubat İlçesi, Üngüt mahalllesi, 4723 adanın doğusunda bulunan, mer'i nazım imar planında " Park Alanı"nda kalan bölgenin " Sosyal Tesis Alanı" na alınmasına karşılık, Üngüt mahallesi, 4752 adanın doğusunda bulunan, mer'i imar planında " Sosyal Tesis Alanı"nda kalan bölgenin "Park Alanı"na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren;

•Üngüt mahallesi, 4723 adanın doğusunda bulunan, Nazım İmar Planı değişiklik teklifine konu olanbölge, Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve bu plana istinaden hazırlanan, 1/1000 ölçekliUygulama İmar Planında, park alanında kalmaktadır.

•Üngüt mahallesi, 4752 adanın doğusunda bulunan, Nazım İmar Planı değişiklik teklifine konu olanbölge;

1.Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 11.09.2018 tarih ve 2018/537 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sosyal tesis alanında, bu plana istinaden hazırlanan ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.01.2019 tarih ve 2019/62 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında,E:1.20, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanında kalmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/75 Tarihi: 30.06.2020

2.Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.02.2019 tarih ve 2019/134 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, içmesuyu tesisleri alanı (depolama)'ında, kısmen de, park alanında kalmakta olup, söz konu imar planlarının (1/5000-1/1000) askı süreci tamamlanmamış olup, henüz kesinleşmemiştir.

MÜLKİYET

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine konu olan bölgeler, kamuya terkli alan hüviyetindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Plan açıklama raporu;

•" Mevcut İmar Planı:Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 4752 ada doğusu ile 4723 ada doğusudur. Mevcut imar planında 4752 ada doğusu sosyal tesis alanı ve park alanı, 4723 ada doğusu ise park alanı olarak tanımlıdır. 4752 ada doğusundaki sosyal tesis alanının daha kuzeye kaydırılması yönünde belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

•Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda, 4752 ada doğusundaki sosyal tesis alanı yerine park alanı önerilmiş, 4723 ada doğusundaki park alanının güneyinde, yaklaşık, 670 m²'lik bir alan sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar

Planı Değişiklikleri (26. madde) kısmında;

•"(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.

•(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." şeklindedir.

Bahse konu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde;

•4752 adanın doğusunda bulunan alanı kapsayan alan; 11.09.2018 onanlı Nazım İmar Planında, " Sosyal Tesis Alanı " olarak tanımlı iken, söz konusu alan, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.02.2019 tarih ve 2019/134 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, içme suyu tesisleri alanı, kısmen de, park alanı olarak tanımlanmıştır.

•Nazım imar planı değişiklik teklifi ile "park alanı" fonksiyonunun konumunda, değişim öngörülmesine rağmen, park alanının yer seçimi ile alakalı olarak, Başkanlığımız, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı görüşünün alınmadığı,

•4752 adanın doğusunda bulunan alanın, park alanı (670 m²) olarak tanımlanmasına karşılık, 4723 adanın doğusundaki alanın bir kısmının (670 m²), sosyal tesis alanı olarak tanımlandığı,

•Değişiklik teklifine ilişkin olarak, Onikişubat Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 14.03.2019 tarih ve E.5623 sayılı yazısı ile; ".....bahse konu alanlarda yapılacak imar planı tadilatının, Müdürlüğümüzce bir sakıncasının olmadığı....." şeklinde görüş verildiği, tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin değerlendirmenin, 18.02.2019 onanlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı göz önüne alınarak yapılması gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Onikişubat İlçesi, Üngüt mahalllesi, 4723 adanın doğusunda bulunan, mer'i nazım imar planında " Park Alanı"nda kalan bölgenin bir kısmının (670 m²) " Sosyal Tesis Alanı" na alınmasına karşılık, Üngüt mahallesi, 4752 adanın doğusunda bulunan,

mer'i imar planında " Sosyal Tesis Alanı"nda kalan bölgenin (670 m²) "Park Alanı"na alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (PİN:NİP-4689,387)) ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki, kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 10. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Üngüt mah, 4723 ve 4752 adalar ile alakalı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmek üzere ilgilisine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/76 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Saçaklızade Mahallesi ve Çamlık Mahallesinde yapılması düşünülen plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclis Üyesi Mehmet Fatih KILINÇKIRAN'ın 12.02.2019tarihli toplantısında 57. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen 12.02.2019 tarihli yazılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

4706 sayılı 5'inci maddesi kapsamında satış işlemleri yapılmakta olan Saçaklızade Mahallesi ve Çamlık Mahallesinde yapılması düşünülen plan değişikliğine yönelik Ek'li krokide bulunan imar plan tadilatının 12.02.2019 tarihli Meclis toplantımızda gündeme alınması hususunda;

Gereğini arz ederim. 12.02.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Saçaklızade Mahallesi ve Çamlık Mahallesinde yapılması düşünülen plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliği teklifinin İlçesine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAS
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/77 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mah. 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller, 7488 ada 1-2 parsel, 7489 ada 1 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve yollara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2020 tarihli ve 3536 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi : a) 12.12.2019 tarih ve E.16632 sayılı Dulkadiroğlu Belediyesi' nin yazısı ve eki.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediyesi' nin ilgi (a) yazısı ile; Dereli Mah. 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller, 7488 ada 1-2 parsel, 7489 ada 1 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve yollara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mah. 6738,38 m2 yüzölçümlü 7485 ada 1 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde; 7487 ada 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi ve Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi yapı Kooperatifi mülkiyetinde; 7487 ada 2-3-4-5-6-7-8 parseller, 7488 ada 1-2 parsel, 7489 ada 1 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi yapı Kooperatifi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mah. 7485 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında İbadet Alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İbadet Alanı olarak tanımlıdır.

Dereli Mah. 7486 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Yönetim Merkezi olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E:080 hmax:6,50 yapılaşma şartlarında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlıdır.

Dereli Mah. 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında hmax: 10.50 Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlıdır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/72 Tarihi: 30.06.2020

Dereli Mah. 7488 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında maxkat:4 E:1.70 yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak tanımlıdır.

Dereli Mah. 7488 ada 2 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlıdır.

Dereli Mah. 7489 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında maxkat:4 E:1.70 yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak tanımlıdır.

Dereli Mah. 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında hmax: 10.50 Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ

Teklif edilen plan değişikliğine yönelik;

K.Maraş Valiliği Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünün 24.09.2019 tarih E.21662 sayılı yazısında "...hazinenin menfaatlerinin korunması şartı ile kurum mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunu bilgilerinize rica ederim." denilmektedir.

Dulkadiroğlu İlçe Müdürlüğünün 30.09.2019 tarih E.602438 sayılı yazısında "...yapılan imar planı değişikliğinde 7485 ada 1 parselde kooperatifinizin bina ve su deposu nedeniyle bu parsellerin alanları aynı kalmak kaydıyla imar planında değişiklik yapılarak 6.738,38 m2 yüzölçümlü 7485 ada 1 parseldeki ibadet alanını büyüklüğü korunarak yine ibadet yeri olarak doğuya doğru kaydırılması ile ilgili imar planı değişikliğinde müftülüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş 05.11.2019 tarih 18051 kurum sayılı yazısında "...Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mah. 7488 ada 2 nolu taşınmaz üzerinde herhangi bir teşekkülümüz bulunmamaktadır. Yazınız ekinde gönderilen alanda tarafınızca hazırlanacak olan imar plan değişikliği ile trafo binası alanı oluşturulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığı 26.11.2019 tarih E.26886 sayılı yazısında "...bahse konu plan değişikliğinin yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/77 Tarihi: 30.06.2020

Teklif plan paftası incelendiğinde; Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mah. 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller, 7488 ada 1-2 parsel, 7489 ada 1 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve etrafindaki yaya yollarını kapsadığı görülmektedir.

Teklif plan raporunda "Mevcut imar planında 7485 ada 1 parseldeki ibadet yeri alanında mevcut zeminde bina olması nedeniyle, bu alanın merkezi iş alanı şeklinde düzenlenmesi ve buna bağlı olarak da diğer yollarda ve alanlarda düzenleme yapılması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir" denilmektedir.

Yapılan plan değişikliği ile İbadet Alanı, Yönetim Merkezi ve Küçük Sanayi Sitesi tanımlı alanlar üzerinde alan büyüklükleri sabit tutularak yer değişikliği yapıldığı, Ticaret Alanlarının ise büyütülerek yer değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

Teklif plan raporunda; "Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi 7485, 7486, 7487, 7488, 7489, ve 7490 adaların arasından geçen yollar tekrar düzenlenerek trafik yollarının devamlılığı sağlanmış olup, 7485 ada 1 parseldeki ibadet yeri alanı korunarak doğuya doğru, 7486 ada 1 parseldeki belediye hizmet alanı korunarak kuzeye doğru, 7488 ada 1 parsel ve 7489 ada 1 parsel parseldeki merkezi iş alanlarının alanı 695 m2 artırılıp kuzey-batıya kaydırılarak ve 7487 ada ile 7490 ada arasında tanımlı yolun trafik yolu devamlılığının sağlanması için doğuya kaydırılarak nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

Teklif edilen plan değişikliği ile oluşacak alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

MERİ DURUMTADİLAT

İBADET6738.304 6738.380

MERKEZİ İŞ ALANI3445.576 4141.623

BHA1.500.017 1500.000

KSS4240.056 4240.000

YOL6000.500 5304.606

Plan değişikliği teklifi ile ticaret alanı artırılması sonucunda, nüfus artışı olmayacağı gözlemlenmiştir. Ancak söz konusu ticaret alanının artırılması için yol alanının azaltılmış olduğu görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı,yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mah. 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller, 7488 ada 1-2 parsel, 7489 ada 1 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve yollara ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiKomisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/78 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 335 ada 1 nolu parsel üzerinde sanayi alanı tanımlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2020 tarihli ve 3527 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi : a) Lider Pamuk İplik SAN. ve TİC. A.Ş.'ne ait 14.01.2020 tarihli ve 2032 kurum sayılı yazı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekinde özetle; Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 335 ada 1 nolu parselde bulunan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu değiştirilerek, Sanayi Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan teklif dosyasında yer alan tapu kayıt belgesinde; Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 29.337,91m2 yüzölçümlü 335 ada 1 nolu parsel LİDER PAMUK İPLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 335 ada 1 nolu parsele ilişkin;

*meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları olarak tanımlanmaktadır.

*Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; söz konusu parselin tüm cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiş olup, E= 0.80, yapılaşma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası incelendiğinde; Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 335 ada 1 nolu parsel; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 29340 m2 büyüklüğünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlanan alanın fonksiyonu değiştirilerek, teklif plan ile yaklaşık 29340 m2 büyüklüğünde Sanayi Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 8'de;

"(1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre

bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da;

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

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

İlgi (a) yazı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Kılılı Mahallesi, 335 ada 1 nolu parsel üzerinde sanayi alanı tanımlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddesine göre Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/79 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1462 ada 63 nolu parselin yol cephesindeki yapı yaklaşama mesafesinin 5 metre olarak tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.01.2020 tarihli ve 4028 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 13/12/2019 tarihli ve E.16786 sayılı yazısı, 04.12.2019 tarih 2019/200 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Dulkadiroğlu İlçe Belediyesi' nin ilgi (a) yazısı ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1462 Ada 63 nolu parselin yol cephesindeki yapı yaklaşama mesafesinin 5 metre olarak tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; Dulkadiroğlu Belediye Meclisince 04.12.2019 tarih ve 200 sayılı Meclis kararı ile tadilen uygun bulunmuş olup, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere başkalığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında yapılan incelemeler neticesinde; Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi, 25.044,10 m2 yüzölçümlü 1462 ada 63 nolu parsel MARİTAŞ DENİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Teklif plan Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1462 ada 63 nolu parsel;

*Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Taşıt yolu olarak tanımlanmaktadır.

*Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; söz konusu parselin batı cephesindeki 5 metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiş olup, diğer tüm cephelerinden 10'ar metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir. E=1.00 Hmax=Serbest yapılaşma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Taşıt yolu olarak tanımlanmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/79 Tarihi: 30.06.2020

İLÇE MECLİS KARARI

04.12.2019 tarih ve 2019/200 sayılı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Kararında;

"KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Ferhuş Mahallesi 1462 Ada 63 Parselde 10 metre tanımlı yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metre olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; uygulama imar planında tanımlı yapı yaklaşma mesafelerinde sürekliliğin bozulmaması adına tadilen parselin kuzey ve güneyinde ön bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin korunarak doğusunda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak tanımlanması şeklinde (TAKS hesabına konu alan artışı 1727,740 m2) Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftalarında yapılan incelemeler doğrultusunda; Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1462 ada 63 numaralı parselin doğusunda bulunan 15 metrelik taşıt yoluna olan cephesindeki; meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10 metre olarak tanımlanan yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak tanımlanmış olup, ancak söz konusu parselin doğusunda yer alan ve aynı 15 metrelik taşıt yoluna cephesi bulunan imar adasındaki yapı yaklaşma mesafesinin ise 10 metre olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

Teklif plan plan açıklama raporunda; "5.PLANIN GEREKÇESİ; Mevcut imar planında konut dışı kentsel çalışma alanında kalan Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Ferhuş mahallesi 1462 ada 63 nolu parselde planlanmakta olan yatırım için proje hazırlığı yapıldığını, ancak zeminde yapılacak alanın yetersiz kalması nedeniyle, parselin doğu cephesindeki ön bahçe yapı yaklaşma mesafesinin 5 metreye düşürülmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da :

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/49 Tarihi: 30.06.2020

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1462 ada 63 nolu parselin yol cephesindeki yapı yaklaşama mesafesinin 5 metre olarak tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/80 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.02.2020 tarihli ve 5891sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.461 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.01.2020 tarihli ve 17 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 16.10.2017 tarihli ve 2017/603 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

c) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile, Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14.maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsel 15573 m2 alanı Türkoğlu A Yenilenebilir Enerji A.Ş.'ne, 4672,32 m2 alanı ise Kadooğlu Yapı ve Enerji Tic. A.Ş. ne ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsel 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) olarak tanımlandığı görülmüştür. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise Yençok=9.50 E=0,10 yapılaşma şartlarında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) olarak tanımlandığı görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

07.01.2020 tarihli ve 17 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin Kararında; "... Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve 'Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup uygun olduğu görüşüne varılmıştır..." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ile Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği müdürlüğümüzce incelenmiştir. İlgi (b) ile Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) tanımlanan alan içerisinde; yaklaşık 75.27 m2 alanın, Teknik Altyapı Alanı ve devamında Trafo olarak düzenlendiği görülmüştür.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/80 Tarihi: 30.06.2020

Teklife ilişkin hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda; "Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; 128 ada 69 numaralı parsel içerisinde Meri İmar Planı kararları doğrultusunda Güneş Enerji Santrali kurulmuş ve üretilen enerjinin aktarılabilmesi için Dağıtım Merkezi olarak Trafo Alanı ve Yeraltı Kablo Geçiş Hatları için Teknik Altyapı Alanı oluşturulmuştur.

Yapılan İmar Plan Değişikliği Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.12.2018 tarih ve 12575 (DG.PT/2569) sayılı yazısına istinaden hazırlanmıştır. " denilmektedir.

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsele ilişkin hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin ilgi (c) Başkanlık Genelgesi ve onayı yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14.maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:Türkoğlu İlçesi Büyükimalı Mahallesi 128 ada 69 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis Kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKKAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/87 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1959 ada 23 noluparsel üzerinde ticaret alanı (fırın) tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.02.2020 tarihli ve 4542 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı 14.01.2020 tarihli ve 768 sayılı yazısı, 07.01.2020 tarih 2020/23 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı

TALEP

İlgi (a) yazı ile Onikişubat. İlçesi, Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parsel üzerinde Ticaret Alanı (Fırın) tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Onikişubat Belediye Meclisince 07.01.2020 tarih ve 2020/23 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında yer alan taşınmaza ait tapu kayıt belgesinde yapılan incelemeler neticesinde? 501,35 m2 yüzölçümlü 1959 ada 23 nolu parselin Yusuf BAYRAK adına kayıtlı olduğu görülmektedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu Onikişubat ilçesi Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parsele ilişkin;

*Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 25.09.2019 tarihli 2019/248-11 karar sayılı Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan değişikliği ile söz konusu alan Ticaret Alanı olarak tanımlanmaktadır.

*Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; ön bahçe mesafesi 5 metre tanımlanmış olup, E-1.30 Max.Kat=8 yapılaşma koşullarında ve T şartı bulunan Konut Alanı olarak tanımlanmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/81 Tarihi: 30.06.2020

İLÇE MECLİS KARARI

07.01.2020 tarih ve 2020/23 sayılı Türkoğlu Belediyesi Meclis Kararında;

"Teknik İnceleme

İlgi: 18.11.2019 tarihli ve E.15211 sayılı Yusuf BAYRAK'ındilekcesi.

İlgi tarih ve sayılı dilekçe ile; Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parsele ilişkin imar plan tadilatının meclisimizce değerlendirilmesi istenmektedir.

Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parselin Konut Alanı tanımlı iken Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin Nazım İmar Planı değişikliği; 25.09.2019 tarih ve 2019/248-11 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmış ve 07.11.2019 tarihinde askı süresi bitimiyle tadilat kesinleşmiştir.

Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parsel incelendiğinde; mer'i imar planında E:1.30 Maxkat:8, T şartlı (1500 m2'nin altında E:0.80) yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

Teklif çizim incelendiğinde; Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parselin E:0.80 Yencok: 4 kat yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca tadilatın Plan Notunda; 'Alan içerisinde Fırın yapılabilir.' denmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da;

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4'te:

"k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alarak...yapılan planı ifade eder." denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla Müdürlüğümüzce hazırlanan teknik incelemenin dikkate alınması hususunu arz ederiz.

Komisyon İncelemesi: Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parselde imar plan tadilatı talebi, 02.12.2019 tarihli Belediye Meclis Toplantısında 2019/082 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/81 Tarihi: 30.06.2020

Komisyon Görüşü: Nazım Plan değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1000 ölçekli Karamanlı Mahallesi 1959 ada 23 parseldeki imar plan tadilatı talebi, yapılan incelemeler neticesinde teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plana ilişkin yapılan incelemeler doğrultusunda; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 1959 ada 23 nolu parsel, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan 25.09.2019 tarihli 2019/248-11 Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan değişikliği ile Ticaret Alanı tanımlanmış olup söz konusu alanda" Alan içerisinde fırın yapılabilir." şeklinde plan notu yer almaktadır.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1959 ada 23 nolu parselde ön bahçe mesafesi 5 metre, diğer tüm cephelerinde bahçe mesafesi 3'er metre verilmiş olup, E=0.80, Yençok=4 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı(Fırın) lejandı tanımlandığı anlaşılmaktadır.

Teklif plan, plan notlarında ise;

"- Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Konut Alanı tanımlı 1959 ada 23 nolu parsel içerisinde Ticaret Alanı oluşturulmuştur. Yapılaşma şartları; E(Emsal)= 0.80 Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği)=4 Kat alınacaktır.

- Alan içerisinde Fırın yapılabilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da :

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/81 Tarihi: 30.06.2020

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1959 ada 23 nolu parsel üzerinde ticaret alanı (Fırın) tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis Kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/82 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 4102 ada doğusu ve 7614 ada batısı, Karamanlı Mahallesi 2070 ada batısı ve Serintepe Mahallesi 6667 ada güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.03.2020 tarihli ve 12231sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediyesi'nin 27.02.2020 tarihli ve 3424 sayılı yazısı ve 07.01.2020 tarih 2020/19 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ve ekleri

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 4102 ada doğusu ve 7614 ada batısı, Karamanlı Mah. 2070 ada batısı ve Serintepe Mah 6667 ada güneyine ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 07.01.2020 tarih ve 2020/19 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu alanların kamuya terkli alanlar olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pınarbaşı Mah. 7614 ada doğusu 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı tanımlı iken 18.02.2019 tarih 2019/112 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile kısmen İbadet alanı kısmende park alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise park alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

Serintepe Mah. 6667 ada güneyinde plan değişikliğine konu alan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı tanımlı iken 18.02.2019 tarih 2019/112 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile İbadet alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise park alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

Karamanlı Mah. 2070 ada batısı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ibadet alanı tanımlı iken 18.02.2019 tarih 2019/112 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise ibadet alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/82 Tarihi: 30.06.2020

Pınarbaşı Mah 4102 ada doğusu 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı ve ibadet alanı tanımlı iken 18.02.2019 tarih 2019/112 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir belediye meclis kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise kısmen park alanı kısmen de ibadet alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2019 tarih ve 2019/255 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım plan değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli Pınarbaşı Mahallesi 4102 ada doğusu, 7614 ada batısı, Karamanlı Mah. 2070 ada batısı ve Serintepe Mahallesi 6667 ada güneyinin kapsayan alana ilişkin imar planı tadilatı talebi yapılan incelemeler neticesinde teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif uygulama imar planı değişikliği paftaları incelendiğinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 18.02.2019 tarih 2019/112 sayılı kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak,

* Pınarbaşı Mah. 4102 ada doğusunda bulunan yaklaşık 730 m2 İbadet alanının kaldırılarak park alanı tanımlandığı ve park adasının güneye doğru büyütüldüğü,

* Karamanlı Mah. 2070 ada batısında bulunan İbadet Alanının yaklaşık 990 m2 sinin park alanı tanımlandığı,

* Pınarbaşı Mah. 7614 ada doğusunda ki park alanının yaklaşık 1.000 m2 sinin İbadet alanı tanımlandığı,

* Serintepe Mah. 6667 ada güneyinde ki park alanının yaklaşık 864 m2 sinin İbadet alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

Onikişubat İlçesi M37C13C4C, M37C13C3C, M37C18B2B, M37C18B3B

paftalar x = 4163500–4163600 y = 578200–578300, x = 4163600–4163700 y = 579400–579500, x = 4163300–4163400 y = 579000–579100, x = 4161400–4161500

y = 579300–579400 koordinatları arasında bulunan alanlarda uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

1- Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, M37C13C4C pafta x = 4163500– 4163600 y = 578200–578300 koordinatlarında ve mevcut imar planında park alanı tanımlı 6667 güneyi, M37C13C3C pafta x = 4163600–4163700 y = 579400–579500 koordinatlarında ve mevcut imar planında park alanı tanımlı 7614 ada batısı, M37C18B2B pafta x = 4163300–4163400 y = 579000–579100 koordinatlarında ve mevcut imar planında ibadet alanı tanımlı 4102 ada doğusu ve M37C18B3B pafta x = 4161400–4161500 y = 579300–579400 koordinatlarında ve mevcut imar planında ibadet alanı tanımlı 2070 ada batısıdır.

Belediyesince, gelen talepler değerlendirilerek farklı alanlarda ibadet alanı oluşturulması amacı ile yukarıda verilen alanlarda nazım imar planı değişikliği talebi Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesince onaylanmış olup bu aşamada 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanacaktır.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda ve nazım imar planına uygun olarak; 6667 güneyindeki park alanının bir kısmı ibadet alanı olarak, 7614 ada batısındaki park alanının bir kısmı ibadet alanı olarak önerilmiştir. Bu alanlardan kaldırılan yeşil alanlara ise 4102 ada doğusundaki ibadet alanı park alanı, 2070 ada batısındaki ibadet alanının batı tarafı park alanı olarak önerilmiş ve bu alanlarda yer verilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	**MEVCUT (m2)**	**ÖNERİ (m2)**
Park Alanı	17164,44	17167,44
İbadet Alanı	5254,79	5393,88

3. Yasal Çerçeve

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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.

Madde 26;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/82 Tarihi: 30.06.2020

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

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mah. 4102 ada doğusu ve 7614 ada batısı, Karamanlı Mah. 2070 ada batısı ve SerintepeMah 6667 ada güneyine ilişkin ilişkin hazırlanan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 4102 ada doğusu ve 7614 ada batısı, Karamanlı Mahallesi 2070 ada batısı ve Serintepe Mahallesi 6667 ada güneyine ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/[illegible] Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi Hacı Mustafa Mahallesi 112 ada 41, 42 parsel ile tescil harici alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2020 tarihli ve 13678 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığının 20.02.2020 tarihli ve 3013 sayılı yazısı ve eki 05.02.2020 tarih 2020/55 sayılı İlçe meclis kararı ve ekleri

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Hacı Mustafa Mah. 112 ada 41 ve 42 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Onikişubat Belediyesi'nin 05.02.2020 tarih ve 2020/55 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede, 112 ada 42 nolu parselin Şirikçioğlu Mensucat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır. 112 ada 41 nolu parselin tapu kayıt örneği dosyasında bulunmamakta olup, kurumumuzca yapılan araştırma neticesinde 112 ada 41 parselin maliye hazinesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Plan onama sınırları içerisindeki alan meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Tarımsal niteliği korunacak alan olarak tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 24.10.2019 tarih 2019/249-16 sayılı meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile 10 metre genişliğinde taşıt yolu ile Tarım ve hayvancılık tesis alanı tanımlandığı görülmüştür.1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 05.02.2020 tarih ve 2020/55 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım plan değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli Hacı Mustafa mahallesi 41 ve 42 parsellerdeki imar planı talebi yapılan incelemeler neticesinde teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/83 Tarihi: 30.06.2020

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat ilçesi, Hacı Mustafa Mahallesi 112 ada

* 41, 50 nolu parseller ile tescil harici alana ilişkin;

- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş ' nin 13.03.2019 tarih ve 3455 sayılı yazısı ile,

- DSİ 20. Bölge Müdürlüğü' nün 18.03.2019 tarih ve 183483 sayılı yazısı ile,

- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü' nün 06.03.2019 tarih ve E.266 sayılı yazısı ile,

- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü' nün 12.03.2019 tarih ve E.39479 sayılı yazısı ile,

- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü' nün 11.03.2019 tarih ve E.73019 sayılı yazısı ile,

* 41, 42, 50 nolu parsel ile tescil harici alana ilişkin, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 12.03.2019 tarih ve E.6124 sayılı yazısı ve 07.03.2019 tarih ve E.5701 sayılı yazısı ile,

* 41, 42, 50 nolu parsellere ilişkin;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü' nün 01.03.2019 tarih ve E.89931 sayılı yazısı ile,

- Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' nün 11.03.2019 tarih ve E.215019 sayılı yazısı ile,

* 41 nolu parsel ile tescil harici alana ilişkin; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün 12.03.2019 tarih ve E.818931 sayılı yazısı ile,

* 42, nolu parsele ilişkin;

- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Orman İşletme Müdürlüğü' nün 03.04.2018 tarih ve E.716268 sayılı yazısı ile,

- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü' nün 21.11.2017 tarih ve E.1644 sayılı yazısı ile,

- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü' nün 29.11.2017 tarih ve E.178489 sayılı yazısı ile,

- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü' nün 18.12.2017 tarih ve E.426442 sayılı yazısı ile,

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü' nün 01.12.2017 tarih ve E.818931 sayılı yazısı ile,

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' nün 06.12.2017 tarih E.6569 sayılı yazısı ile,

- Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü' nün 21.11.2017 tarih ve E.1644 sayılı yazısı ile,

- Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü' nün 115.12.2017 tarih ve E.1619 sayılı yazısı ile,

- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş ' nin 28.12.2017 tarih ve 1461 sayılı yazısı ile görüş alınmış olup, görüş yazıları dosyasında mevcuttur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı eki teklif 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı paftaları incelendiğinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 24.10.2019 tarih 2019/249-16 sayılı meclis kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak Onikişubat İlçesi, Hacımustafa Mahallesi 112 ada 41, 42 nolu parseller ile bir kısım tescil harici alanda 10 metre genişliğinde taşıt yolu ile Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımlandığı görülmüştür. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı'nın yapılaşma koşulları E:0.70 Taks:0.60 Yençok:9.50 m., tüm bahçe mesafeleri 5.00 m. şeklinde tanımlanmıştır.

Yapılaşma koşulları ile ilgili olarak teklif plan paftasına " Uygulama İmar Planında; 112 ada, 42 no'lu parsel içerisinde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yapılaşma şartları; E(Emsal): 0.70, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı):0.60, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 9.50 metre olarak alınacaktır. Planlama alanı içerisinde tarımsal depo niteliğinde yapılacak Silolarda Yençok: Serbest olarak alınarak ilgili belediyesi tarafından onaylanacak mimari projeye uyulacaktır. Ayrıca planlama alanı içerisinde bitişik nizam yapı yapılabilir." şeklinde plan notunun yazıldığı görülmektedir.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek madde 8.'de belirtilen sosyal ve teknik alt yapı etki değerlendirme raporunun bulunmadığı tespit edilmiştir. Teklif uygulama imar planı ile gerçekleşen değer artışına ilişkin yukarıda belirtilen kanun maddesine göre gerekli değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Dosyasında bulunan Uygulama İmar Planı Plan İzah Raporu;

"1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILACAK ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, M37-c-23-b-3-c ve M37-c-24-a-4-d paftaları içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4155300-4155700 ve Y:579200-579800 koordinatları arasındadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 112 ada, 41 ve 42 no'lu parseller içerisinde yapılmıştır. 112 ada, 42 no'lu parselin mülkiyeti Şirikçioğlu Mensucat San. Tic. A.Ş. adına tapuda tescildir. 112 ada, 41 no'lu parsel Maliye Hazinesidir.

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI

112 ada, 42 no'lu parsel içerisinde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımına giren yapıların yapılabilmesi amacıyla uygulama imar planı yapılmıştır.

4. ARAZİ TESPİT ÇALIŞMALARI

a: UYDU FOTOĞRAFLARI

Planlama alanın kadastro verileri kullanılarak uydu görüntüsü oluşturulmuştur

b. DEPREMSELLİK:

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre planlama alanı I. derece tehlikeli deprem bölgesidir.

c. JEOLOJİK YAPI:

İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan 30/03/2011 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Nazım İmar Planı değişikliği yapılacak alan ÖA-1.1.2 olarak gösterilmiştir.

Kahramanmaraş İlave Genel Revizyon İmar Planında ÖA-1.1.2 ile gösterilen bu alanlarda "Bina önem katsayısı yüksek binaların alanlaşmasından kaçınılması, az katlı ve az yoğunluklu planlama yapılması önerisinde bulunulmuştur.

5. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uygulama İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 41, 42 no'lu parseller ile bir kısım tescil harici alanı kapsar.

Uygulama İmar Planında; 112 ada, 42 no'lu parsel içerisinde Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yapılaşma şartları; E(Emsal): 0.70, TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı):0.60, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği): 9.50 metre olarak alınacaktır. Planlama alanı içerisinde tarımsal depo niteliğinde yapılacak Silolarda Yençok: Serbest olarak alınarak ilgili belediyesi tarafından onaylanacak mimari projeye uyulacaktır. Ayrıca planlama alanı içerisinde bitişik nizam yapı yapılabilir.

Alan içerisinde Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/51 Tarihi: 30.06.2020

(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." denilmektedir.

İlgi (a) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Kanunun 7 (1-b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hacı Mustafa Mahallesi 112 ada 41, 42 parsel ile tescil harici alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planiile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/84 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Serintepe Mahallesi 7683 ada 5 parsel ve Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.04.2020 tarihli ve 13679 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 17.12.2019 tarih E.27095 sayılı Onikişubat Beledie Başkanlığı yazısı ve eki 02.12.2019 tarih 2019/255 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 7683 ada 5 parsel ve Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parsele ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 02.12.2019 tarih ve 2019/255 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Serintepe Mah. 7683 ada 5 parselin İsmail İSPİR'e, Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parselin Asis Turizm Taş. İnş. Gıda. San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Serintepe Mah. 7683 ada 5 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise E: 1.50 Maxkat: 10 ön bahçe mesafeleri:5.00m. konut alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parsel ise mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise E: 1.30 Maxkat: 8 ön bahçe mesafeleri:5.00m. konut alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 02.12.2019 tarih ve 2019/255 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Serintepe Mahallesi 7683 ada 5 parsel ve Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parselde imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimize arz olunur.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/84 Tarihi: 30.06.2020

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif uygulama imar planı değişikliği paftası incelendiğinde 7683 ada 5 parselin batı cephesinin 2.20 m. batıya doğru genişletildiği, ve burada bulunan 10.00 m. genişliğindeki yolun da yine 2.20 m. batıya kaydırıldığı, bunun sonucunda 7683 ada 5 parsel batısında bulunan park alanında 365,05 m2 azalma gerçekleştiği, bunun yanı sıra 7683 ada 5 parselin güney batı köşesinde imar ada sınırında kısmi genişleme yapıldığı görülmektedir. Bu genişleme sonucunda parselin güneyinde tanımlı olan 15.00 metre genişliğindeki imar yolunun kaldırım hattında da değişiklik yapıldığı görülmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile E:1,50 Maxkat=10 konut adasında konut alanı imar adasında 182,47 m2 artış gerçekleşirken, DOP'tan terk edilmiş imar yolunda 182,47 m2, park alanında 365,05 m2 azalma gerçekleşmektedir.

Konut alanında gerçekleşen büyüme sonucunda;

182,47 m2 X 1,50 Emsal= 273,70 m2 inşaat alanı artışı gerçekleşmektedir.

02.12.2019 tarih 2019/255 sayılı Onikişubat Belediye meclis kararında; "... artan yoğunluk ve eksilen park alanına karşılık 7944 ada 12 parselin bir kısmı konut alanında çıkartılarak park alanı olarak karşılanmıştır." denilmektedir.

Plan değişikliği teklif paftaları incelendiğinde; Serintepe Mah. 7683 ada batısında bulunan park alanında gerçekleşen azalmaya eşdeğer alan olarak Fatih Mah. 7944 ada 12 parselin güney cephesinde 360,42 m2 park alanı tanımlandığı görülmektedir. Tanımlanan park alanı ile E:1,30 konut alanında da 360,42 m2 azalma gerçekleşmektedir.

Azalan konut alanında ki inşaat alanı hesabı;

360,42m2 X 1,30 Emsal = 468,54 m2 inşaat alanında azalma gerçekleşmektedir.

Serintepe Mah. 7683 ada 5 parseldeki konut alanında ki büyüme ve Fatih Mah. 7944 ada 12 parseldeki konut alanında ki azalma sonucunda 194,84 m2 inşaat alanında azalma gerçekleşmekte olup, yoğunluk artışı gerçekleşmediği görülmektedir.

20.000 m2 ve üzeri büyüklükteki park alanları Büyükşehir Belediyemiz yetkisinde olduğundan 18.01.2020 tarih E.2464sayılı yazımız ile Serintepe Mah. 7683 ada 5 parsel batısında bulunan park alanının 20.097,35 m2'den 19.732,30 m2'ye düşürülmesine ilişkin Büyükşehir Belediyemiz , Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşü sorulmuş olup, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 13.02.2020 tarih E.6170 sayılı yazısı ile verilmiş olan kurum görüşünde; **"Söz konusu alanın 20.000 m2 iken 19.732,30 m2 ye düşürülmesi Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü olarak uygun görülmemiştir."** denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/84 Tarihi: 30.06.2020

Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parselin yol cephesinde 360,53 m2'lik alanın park alanı olarak tanımlanmasına ilişkin imar planı değişikliğine ilişkin olarak Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih E. 2363 sayılı yazısında, "Söz konusu alanın park alanı tanımlanmasına ilişkin imar plan değişikliği yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı hususu, Bilgilerinize arz olunur." denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile 7683 ada 5 parsel batısında bulunan 10.00 metrelik yolun 2,20 m. batıya kaydırılması ve 15.00 metrelik yolun kaldırım hattında değişiklik yapılmasına ilişkin Ulaşım Hizmetleri Dairesi Başkanlığından alınmış olan 17.02.2020 tarih E.6675 sayılı yazısında, "... Serintepe Mah. 7683 ada 5 nolu parselin batı sınırında bulunan 10 m. yaya yolu yaklaşık 2.20 m. genişletilerek yapılan imar planı değişikliğinde 10 m. yaya yolundaki yapılan değişiklikle ilgili müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek 8 maddesinde belirtilen sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun bulunmadığı tespit edilmiş olup, plan değişikliği ile gerçekleşen değer artışına ilişkin değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Onikişubat Belediye Başkanlığı 11.03.2019 tarih E.5255 sayılı yazısı ile 04.03.2019 tarih 2019/82 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olan Serintepe Mahallesi 7683 ada 5 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini 5216 sayılı Kanun'un ilgili maddelerince işlem yapılmak üzere iletmiş olup, söz konusu uygulama imar planı değişikliği 25.09.2019 tarih 2019/248-15 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye meclis kararı ile "... 10 metrelik yol daraltıldığından ve inşaat alanı artışı olduğundan mer'i plandaki durumun korunması komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu oylandı ve Meclis Üyesi Mustafa KAYKI ve Fahri GÖKTAŞ'ın çekimser oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi" şeklinde karara bağlanmıştır. Söz konusu Büyükşehir Belediye meclis kararı dosyasındadır.

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"ONİKİŞUBAT BELEDİYESİ

PAFTA NO: 1/1000: M37c-13-c-4-c, M37c-13-c-3-c, M37c-14-d-4-d

SERİNTEPE MAHALLESİ 7683 ADA 5 NOLU PARSEL VE FATİH MAHALLESİ 7944 ADA 12 PARSEL

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Serintepe mahallesi 1/1000 M37c-13-c-4-c imar paftasında 7683 ada 5 nolu parselde ve Fatih mahallesi 1/1000 M37c-13-c-3-c, M37c-14-d-4-d imar paftasında 7944 ada 12 parselde kalmaktadır.

2- MEVCUT PLANDAKİ DURUMU

2.a. Nazım imar planındaki durumu:

Planlama alanı mevcut nazım imar planında 7683 ada 5 nolu parsel yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı ve 7944 ada 12 parsel orta yoğunluklu gelişme konut alanı tanımlıdır.

2.b. uygulama imar planındaki durumu:

Planlama alanı meri imar planında 7683 ada 5 nolu parsel, E:1.50 ve Maxkat:10 ve 7944 ada 12 parsel, E:1.30 ve Maxkat:8 yapılaşma şartlarında Konut alanı tanımlıdır.

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı içerisindeki 7683 ada 5 nolu parselin mülkiyeti, İsmail İSPİR adına ve 7944 ada 12 parsel, Asis Turizm Taşımacılık İnşaat Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır.

4. JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı 30.03.2011 tarihinde iller bankası tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre yerleşime uygunluk haritasında 7683 ada 5 nolu parsel UA-1 alanında ve 7944 ada 12 parsel UA-2 alanında kalmaktadır.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi serintepe mahallesi 7683 ada 5 nolu parsel mevcut uygulama imar planında E=1.50 max kat=10 konut alanında kalmaktadır. Parselin batı sınırında bulunan park alanının parseldeki yapı yaklaşma sınırı aynı kalmak kaydıyla, 2.20 metre batıya doğru kaydırılması ve parselin güney-batı cephesindeki 15 metrelik trafik yolunun köşe kırığının düzenlenmesi ve bu alanda artan yoğunluk ve park karşılığı olarak da Fatih mahallesi 7944 ada 12 nolu parselin konut alanından çıkartılarak park alanı şeklinde tanımlanarak, bu alandan karşılanması istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi serintepe mahallesi 7683 ada 5 nolu parselin batı sınırında bulunan park alanının parseldeki yapı yaklaşma sınırı aynı kalmak kaydıyla, 2.20 metre batıya doğru kaydırılarak ve parselin güney-batı cephesindeki 15 metrelik trafik yolunun köşe kırığı düzenlenerek ve bu alanda artan yoğunluk ve park karşılığı olarak da Fatih mahallesi 7944 ada 12 nolu parselin 360.53 m2lik kısmı konut alanından çıkartılarak park alanı şeklinde tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Donatı hesabı:

Mevcut imar planı:

Azalan park alanı=360.53 m2

Artan inşaat alanı= 181.73*1.50=272.59 m2

İmar planı değişikliği:

Önerilen park alanı=360.53 m2

Azalan inşaat alanı= 360*53*1.30=468.68 m2

Yapılan plan değişikliği ile bölgede yeşil alan miktarı aynı kalarak, 468.88-272.59=196.29 m2 inşaat alanı azaltılmış olup yoğunluk artışı olmamıştır.

Plan Notları:

1- 7944 ada 12 nolu parselde parka giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilecektir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

(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.

(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.

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/84 Tarihi: 30.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Serintepe Mah. 7683 ada 5 parsel ve Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parsellere ilişkin hazırlanan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Serintepe Mahallesi 7683 ada 5 parsel ve Fatih Mahallesi 7944 ada 12 parsellerde 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;Meri plandaki durumunun korunmasıKomisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/85 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 504 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2020 tarihli ve 24729 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 03.02.2020 tarih ve E.5334 sayılı S.S. Kahramanmaraş Terziler ve Konfeksiyoncular İhtisas Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı' nın yazısı ve eki.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

S.S. Kahramanmaraş Terziler ve Konfeksiyoncular İhtisas Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı' nın ilgi (a) yazısı ile; Ferhuş Mah. 504 ada 1 parselin MİA tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah. 1.946,93 m2 yüzölçümlü 504 ada 1 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Terziler ve Konfeksiyoncular İhtisas Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah. 504 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:0,60, kuzeyden 15 metre, diğer cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleri ile Bakım Akaryakıt ve LPG Alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası incelendiğinde; Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah. Akaryakıt ve servis İstasyon Alanı tanımlı 504 ada 1 parseli kapsadığı görülmektedir.

Söz konusu ada parsel batı ve güneyden 15 metrelik taşıt yoluna cephelidir. Teklif imar planı ile Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanından çıkartılıp MİA olarak tanımlanması talep edilmektedir.

Talep ile ilgili kurum görüşünün dosyasında bulunmadığı; söz konusu ada parselin kavşak girişinde yer almasından dolayı, Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığından araç giriş çıkışları

açısından trafik güvenliğini sağlayıp sağlayamayacağı hakkında, görüşünün alınmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir.

Teklif plan raporunda "Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi ferhuş mahallesi 504 ada 1 nolu parsel, bakım akaryakıt ve LPG istasyonu alanından çıkartılarak, merkezi iş alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

Ayrıca Sosyal ve Teknik Etki Değerlendirme raporunda; " Mekânsal 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 imar planı değişikliği ile 1946.93 m² büyüklüğündeki, 504 ada 1 numaralı parselin kullanımı; imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, merkezi iş alanı olarak yeniden düzenlenmiş olup bölgede toplam nüfus aynı kalmıştır.

Plan değişikliğinde bakım akaryakıt ve LPG istasyonu alanın, merkezi iş alanına dönüştürülmesi ile bölgede herhangi bir nüfus artışı ve dolayısı ile ulaşımda araç sayısını ve yoğunluğunu arttırabilecek bir gelişme olmayacaktır.

Planlama alanına ulaşım günün her saatinde sürekli olarak toplu taşıma araçlarıyla da rahatlıkla sağlanabildiğinden dolayı; herhangi bir ticari kullanımda caddedeki trafiği olumsuz yönde etkileyebilecek bir araç sirkülasyonu oluşmayacağı düşünülmektedir.

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

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu madde de "İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti..." bahsedilmesine rağmen bu değer artışının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde alınması gerektiği belirtilmemiştir. Ancak yapılan değerlendirmede her ne kadar 1/5000 ölçekli nazım imar planında fonksiyon değişikliği olsa da yapı yoğunluğu, kat adeti, bina yüksekliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planının konusu olduğundan değer artışının fonksiyon değişikliği, taban oturumu, yapı yoğunluğu, kat adeti, bina yüksekliği hususlarına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında alınması gerektiği düşünülmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/85 Tarihi: 30.06.2020

Teklif plan paftası üzerinde "Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut nazım imar planı lejantlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Meri imar planlarında 1.945,110 m2 alan büyüklüğüne sahip Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı kaldırılarak, alan büyüklüğü sabit kalacak şekilde MİA tanımlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi ile MİA tanımlanması sonucunda, nüfus artışı olmayacağı gözlemlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 504 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı kaldırılarak, alan büyüklüğü sabit kalacak şekilde MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlanması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/86 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu Mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, teknik altyapı alanından çıkartılarak (T.a), sanayi alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.04.2020 tarihli ve 14661sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) KİPAŞ Mensucat İşletmeleri A.Ş'nin, 27.01.2020 tarih ve 4079 kurum sayılı dilekçesi ve ekindeki, 1/5000 ölçekli NİP değişiklik teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, teknik altyapı alanından çıkartılarak, sanayi alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda;

Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 166,03 m² büyüklüğündeki, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, Onikişubat Belediyesi (1,36 m²), Maliye Hazinesi (0.45 m²) ve KİPAŞ Mensucat A.Ş.(164,22 m²) mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmaz;

Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, teknik altyapı alanında kalmaktadır.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, trafo alanında (Tr) kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahse konu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/56 Tarihi: 30.06.2020

Kahramanmaraş,Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 01.10.2019 tarih ve E.22066 sayılı yazısı ile;

''Söz konusu plan teklifiniz, İdaremiz teknik personelince incelenmiş olup, Hazine menfaatleri korunarak, plan değişikliğinde, kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı hususunda.....''şeklinde görüş verilmiştir.

Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 24.09.2019 tarih ve E.20478 sayılı yazısı ile;

'' .....Onikişubat Belediyesi'nin hissedar olduğu, Hacımustafa mahallesi, 113 ada, 59 no'lu parsel, mevcut Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında, trafo alanı olarak tanımlı alanın, trafo alanından çıkartılarak, sanayi alanı tanımlanması ile ilgili, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.'' şeklinde görüş verilmiştir.

AKDEAŞ, Elektrik Dağıtım A.Ş'nin, 06.08.2019 tarih ve 8812 sayılı yazısı ile;

''....Firmanızın mülkiyetine ait olan Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Hacı Mustafa mahallesi 113 Ada 59 parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz yatırım programlarında Trafo binası tesis edilmesi düşünülmemekte ve söz konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarrufumuz bulunmamaktadır.'' şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

PLANLAMA ALANININ KONUMU: Planlama alanı Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aksu mahallesi 113 ada 59 no`lu parselde kalmaktadır.

MEVCUT PLANDAKİ DURUMU: Planlama alanı mevcut nazım imar planında teknik altyapı alanı tanımlıdır. Planlama alanı mevcut uygulama imar planında trafo alanı tanımlıdır.

MÜLKİYET BİLGİSİ: 113 ada 59 parselin mülkiyeti Kipaş Mansucat İşletmeleri A.Ş, Maliye Hazinesi ve Onikişubat Belediyesi adına tapuda tescillidir.

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Dulkadiroğlu ilçesi hizmet sınırları içerisinde bulunan Onikişubat ilçesi Hacımustafa Mahallesi 113 ada 59 nolu parsel tapuda düzeltme olması nedeniyle Dulkadiroğlu ilçesi Aksu Mahallesi olmuştur. 113 ada 59 nolu parselin, trafo alanından çıkartılarak, sanayi alanı tanımlanması ile ilgili Akedaş, Dulkadiroğlu Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Milli Emlak Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup, gelen cevabi yazılarda herhangi bir sakıncanın olmadığını belirtmişlerdir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/86 Tarihi: 30.06.2020

AKEDAŞ ELEKTRIK DAGITIM A.Ş. 06/08/2019 TARİH VE 8812 SAYILI YAZISI: Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Hacı Mustafa mahallesi 113 Ada 59 parselde yapılan incelemeler neticesinde şirketimiz yatırım programlarında Trafo binası tesis edilmesi düşünülmemekte ve söz konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarrufumuz bulunmamaktadır.

ONİKİŞUBAT BELEDİYESİ'NİN, 24/09/2019 TARİH VE 20478 SAYILI YAZISI: İlgi dilekçenizde belirtilen ilimiz Dulkadiroğlu ilçesi hizmet sınırları içerisinde bulunan Onikişubat Belediyesi'nin hissedar oldugu, Hacımustafa Mahallesi 113 ada 59 nolu parsel mevcut Nazım imar planı ye Uygulama imar planında trafo alanı olarak tanımlı alanın trafo alanından çıkartılarak, sanayi alani tanımlanması ile ilgili Nazım imar planı ye Uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01/10/2019 TARİH VE 22066 SAYILI YAZISI: Söz konusu plan teklifiniz İdaremiz teknik personelince incelenmiş olup Hazine menfaatleri korunarak plan değişikliğinde Kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı hususunda; Gereğini rica ederim.

JEOLOJİK YAPI: Planlama alanı iller bankası tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1.2 alanında kalmaktadır.

PLANIN GEREKÇESİ: Trafo alanı tanımlı olan Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aksu mahallesi 113 ada 59 nolu parsele, Akedaş'ın 06/08/2019 tarih ve 8812 sayılı yazısında trafo binası yapılmayacağından dolayı, 113 ada 59 nolu parsel, trafo alanından çıkartılarak, sanayi alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

PLANLAMA KARARLARI: Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aksu mahallesi 113 ada 59 no`lu parsel, sanayi alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI: Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut nazım imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır.'' şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a ve 3/b bendleri;

"(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;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/86 Tarihi: 30.06.2020

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

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." şeklindedir.

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile alakalıdır.7221 sayılı Kanun'un, 12. maddesinde (EK-8);

"Ek Madde8- (Ek:14.02.2020-7221/12 md):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

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

şeklinde bir husus bulunmaktadır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelendiğinde;

"Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, teknik altyapı alanından (T.A) çıkartılarak, sanayi alanına alındığı,

Sanayi alanının, yaklaşık, 166,00 m² büyüklüğünde olduğu,

Sanayi alanı olarak tanımlanan,113 ada,59 parsel sayılı taşınmazın bitişiğinde yer alan, 113 ada, 58 parsel sayılı taşınmazın da, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sanayi alanı olarak tanımlı olduğu,

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifinin, akabinde yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin parsel bazında yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olabileceği,

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/87 Tarihi: 30.06.2020

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin, "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" nun bulunmadığı, tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, teknik altyapı alanından çıkartılarak (T.A), sanayi alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesi kapsamındadeğerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Aksu Mahallesi, 113 ada, 59 parsel sayılı taşınmazın, teknik altyapı alanından çıkartılarak (T.a), sanayi alanına alınması şeklinde hazırlanan,1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Teknik altyapı alanından çıkartılarak sanayi alanına dönüştürülmesi talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYYAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/87 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 292 ada muhtelif parselleri kapsayan alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik Teklifi (İmar Adası Sınırları ve Yol Güzergâhında Düzenleme Yapılması) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.04.2020 tarihli ve 14662 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 27.01.2020 tarih ve 243 sayılı yazısı ve ekindeki, NİP değişiklik teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile;Göksun İlçesi,Harbiye mahallesi, 292 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,67,68,76,77,78 ve 85 parsel sayılı taşınmazlar ile alakalı olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, nazım imar planı değişikliği onama sınırı içerisinde kalan kısımları;

Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, orta yoğunluklu gelişme (121-250 kişi/ha) konut alanında, kısmen, orta yoğunluklu, meskun (151-300 kişi/ha)konut alanında, kısmen, taşkına maruz alanı sınırları içerisinde, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, ayrık nizam-4 kat (A 4),E:1,20 yapılaşma koşulunda, konut alanında, kısmen, yol alanında, kısmen de, taşkın alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

MÜLKİYET

İlgi (a) yazıda, nazım imar planı değişiklik teklifinin, 292 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,67,68,76,77,78 ve 85 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı belirtilmektedir.Ancak, dosyasında yapılan inceleme neticesinde, nazım imar planı değişiklik teklifinin, 292 ada, 1,2,3,7,8,9,34,36,67,76 ve 85 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı tespit edilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/87 Tarihi: 30.06.2020

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	MÜLKİYET/ HİSSE ORANI	ALAN (m²)	NİTELİK
292	1	Saim SOBACI (Tam)	6.481,34	Tarla
	2	Ersin İZGİNLİ (Tam)	2.784,98	
	3	Mehmet ZENCİR ve müşterekleri	5.709,00	
	7	Ömer ASLAN (Tam)	1.716,88	
	8	Ali ARSLAN (Tam)	1.497,84	Tek katlı kargir ev ve arsa
	9	Ayhan ZENCİR (Tam)	4.192,74	Tarla
	34	Abdullah SAĞIR	494,51	Tek katlı kargir ev ve arsa
	36	-	7192,40	Dokuz adet üç katlı kargir bina ve arsası
	67	Mükremin ZENCİR	597,62	Arsa
	76	Mükremin ZENCİR	518,40	Arsa
	85	-	2.790,16	A blok altı daireli kargas bina, B blok sekiz daire, yedi dükkanlı üç katlı kargas bina, C blok on üç daireli üç katlı kargas bina ve arsası

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 292 ada,1,2,3,4,6,7,8,9,34, 67,68,76,77,78 ve 85 parsel sayılı taşınmazlara yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

"MEVCUT İMAR PLANI: Çalışma alanı Göksun İlçesi imar planı sınırları 292 ada 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 67, 68, 76, 77, 85 parsellerdir. Planlama alanı mevcut imar planında orta yoğun gelişme konut alanı, orta yoğun meskun konut alanı ve yol olarak tanımlıdır.

Belediyesince bu bölgede imar uygulaması yapılmakta olup, imar uygulamasının önünün açılabilmesi, zemin kullanımları ile imar planının çakıştırılması amacı ile bu alanda plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur. 12 metrelik yola cepheli konut adalarında değişikliğe gidilecek olup yol güzergahı mümkün olduğunca zemine göre düzenlenecektir. Ayrıca 85 nolu parselin

doğusunda mevcut durumda asfalt yol bulunmakta ve imar adası yol içindedir. Mevcutta faal olan bu yolun da yol olarak tanımlanması gerekmektedir. Bu amaçlarla söz konusu alanları içeren nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ÇALIŞMASI:Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; 12 metrelik yol güzergahı, zemin kullanımına göre yeniden düzenlenmiş olup, bu yola cepheli konut alanlarında da düzenlemeler yapılmıştır. Konut alanlarının daha düzenli olması amaçlanmış olup, imar uygulamasına altlık oluşturacaktır. Ayrıca 85 nolu parselin doğusunda imar adası içinde kalan mevcutta kullanılan asfalt yol, imar adası küçültülerek yol olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliği ile konut alanlarında büyüme ve küçülme yapılmış olup herhangi bir nüfus artışına sebebiyet verilmemiştir. Buna yönelik alan ve nüfus hesaplamaları aşağıda verilmiştir.

ALAN KULLAMIMLARI

KULLANIM	*MEVCUT (m²)*	*ÖNERİ (m²)*	*FARK(m²)*
GELİŞME KONUT ALANI(Orta)	*22.364,52*	*23.365,28*	*- 1003,76*
MESKUN KONUT ALANI (Orta)	*27.904,43*	*26.720,88*	*- 1183,55*

Mevcut Plan Nüfus Hesabı

Gelişme konut alanı orta yoğun : 2,236452 x 200 ki/ha = 447,29 kişi

Meskun konut alanı orta yoğun : 2,790443 x 300 ki/ha = 837,13 kişi

Toplam nüfus : 1284,42 kişi

Öneri Plan Nüfus Hesabı

Gelişme konut alanı orta yoğun : 2,336528 x 200 ki/ha = 467,31 kişi

Meskun konut alanı orta yoğun : 2,672088 x 300 ki/ha =801,653kişi

Toplam nüfus : 1268,94 kişi

Yasal Çerçeve:Plan ve plan notlarında belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na, ilgili tüm yönetmelik ve diğer kanunlara uyulacaktır." şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Onayı, İlanı ve Kesinleşmesi (Onbirinci Bölüm) Bölümü'nün, Planların Sunulması kısmının, 31. maddesinin, 4. bendi;

"(4)İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." şeklindedir.

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile alakalıdır.7221 sayılı Kanun'un, 12. maddesinde (EK-8);

"Ek Madde8- (Ek:14.02.2020-7221/12 md):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

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

Şeklinde bir husus bulunmaktadır.

"Taşkın Alanı" ile alakalı olarak, Göksun İlçesi, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Plan Notlarının, GENEL HÜKÜMLER Bölümü, 11. maddesinde;

"Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında, taşkın önleme tesisleri ilgili kuruluş tarafından yapılıncaya kadar DSİ Genel müdürlüğü veya taşkın teşkilatı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. DSİ sulama sahasının bulunduğu alanlarda yapılaşmaya gidilemez." şeklinde bir hüküm bulunmaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelediğinde;

"Nazım İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan alanların, imar adası sınırları ve yol güzergahında düzenlemeler yapıldığı,

Mevcut durumdaki fiili durumun (yol, yapılaşma) imar planı ile uyumlu hale getirilmesi amacı ile, 12 m genişliğindeki imar yolu ve bu yola cepheli imar adalarının sınırlarının yeniden düzenlendiği,

292 ada, 85 parsel sayılı taşınmazın içerisinde (doğu cephesi) yer alan ve fiili olarak kullanılan yolun imar planına işlendiği,

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/57 Tarihi: 30.06.2020

Nazım İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan taşınmazların maliklerinin, değişiklik teklifi hazırlanmasına ilişkin muvafakatlarının, başvurularının veya vekaletlerinin dosyasında yer almadığı ve bir kısmının mülkiyet bilgisine ulaşılamadığı (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 31. maddesinin, 4. bendinde belirtildiği gibi)

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin, "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" nun bulunmadığı,

Mer'i NİP-Teklif NİP karşılaştırmasının

FONKSİYON değişimi açısından;

FONKSİYON	MER'İ (m²)	TEKLİF (m²)	DEĞİŞİM (m²)
Orta yoğunluklu gelişme konut alanı	22.364,52	23.365,276	(+) 1.000,76
Orta yoğunluklu meskun konut alanı	27.904,43	26.720,88	(-) 1.183,55

NÜFUS değişimi açısından;

MER'İ NİP NÜFUSU

FONKSİYON	NÜFUS (Mevcut)
Orta yoğunluklu gelişme konut alanı	2,236452 ha x 250 kişi/ha=559 kişi (yaklaşık)
Orta yoğunluklu meskun konut alanı	2,790443 ha x 300 kişi/ha=837 kişi (yaklaşık)
TOPLAM NÜFUS	1396 kişi

TEKLİF NİP NÜFUSU

FONKSİYON	NÜFUS (Mevcut)
Orta yoğunluklu gelişme konut alanı	2,3365276 ha x 250 kişi/ha= 584 kişi (yaklaşık)
Orta yoğunluklu meskun konut alanı	2,672088 ha x 300 kişi/ha= 802 kişi (yaklaşık)
TOPLAM NÜFUS	1386 kişi

Şeklinde olduğu ve nazım imar planı değişiklik teklifi ile nüfus artışının ortaya çıkmadığı,

Söz konusu hesaplamanın, güzergahının bir kısmı değiştirilen, imar yolunun (12 m) çevresinde yer alan imar adalarının baz alınarak yapıldığı,

Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Orta yoğunluklu gelişme konut alanı, nüfus aralığı: (121-250 kişi/ha), Orta yoğunluklu meskun konut alanı, nüfus aralığı: (151-300 kişi/ha) olarak tanımlanmakta iken, nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda, nüfus hesabı yapılırken, gelişme konut alanları için nüfus hesabının, 200 kişi/ ha (ara değer) üzerinden, meskun konut alanları için nüfus hesabının, 300 kişi/ha (sınır değer) üzerinden olmak üzere, iki farklı

hesaplama metodunun benimsenmesine yönelik, açıklama raporunda herhangi bir açıklama ve gerekçenin bulunmadığı,

Bahse konu nazım imar planı değişiklik teklifi ile, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nın da artış (+ 1.000,76) yapılmış,ancak, açıklama raporunun, "Alan Kullanımları "bölümünde, sehven, " Gelişme Konut Alanı " fonksiyonunda azalma (- 1.003,76) olduğunun belirtildiği,tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 292 ada, muhtelif parsel sayılı taşınmazları kapsayan alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (imar adası sınırları ve yol güzergahında düzenleme yapılması), ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b. Maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 292 ada muhtelif parselleri kapsayan alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı kanunun, 7b. Maddesine göre 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ **Komisyon Başkanı**	**Mustafa SAYLAK** **Üye**	**Adnan BEKTAŞOĞLU** **Üye**
Alper AKBAŞ **Üye**	**Kurtuluş ALIÇ** **Üye**	

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/88 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek Mahallesi 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazla alakalı, imar planı değişikliklerine (1/5000- 1/1000) ilişkin düzeltme talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.03.2020 tarihli ve 12272 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 27.01.2020 tarih ve 89222678-305.99-E.2546 sayılı yazısı.

b) Elbistan Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 24.12.2018 tarih ve 24276783-15425 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

c) 08.01.2019 tarih ve 59117952-115.01.02-E.624 sayılı yazımız.

ç) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.06.2019 tarih ve 2019/245-30 sayılı kararı.

d) 08.03.2019 tarih ve 6951 kurum sayılı dilekçe ve ekindeki,1/5000 ölçekli NİP değişiklik teklifi dosyası .

e) 24.05.2019 tarih ve 59117952-115.01.02-E.14381 sayılı yazımız.

f) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.06.2019 tarih ve 2019/245-29 sayılı kararı.

g) Kahramanmaraş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 20.09.2019 tarih ve 89222678-305.99-E.21248 sayılı yazısı ve ekindeki, 19.09.2019 tarihli teknik inceleme raporu.

ğ) 10.10.2019 tarih ve 59117952-115.01.02-E.27555 sayılı yazımız.

h) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 30.12.2019 tarih ve 2019/251-23 sayılı kararı.

TALEP

Kahramanmaraş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, ilgi (a) yazısı;

"20.09.2019 tarih ve E.21248 sayılı yazımız ile, " Bakış-Hüyücek mahallesinde bulunan, 289 ada, 3 no'lu parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, az yoğun gelişme konut alanından çıkartılarak, sosyal tesis alanı olarak tanımlanmasına ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nce, 18.06.2019 tarih ve 2019/245 sayılı karar ile onaylandığı, plan, plan açıklama raporu, askı tutanakları ve meclis kararları ile birlikte, Müdürlüğümüze gönderildiği belirtilerek, söz konusu nazım imar planı değişikliği ile onay yetkisinin aynı idarede olmaması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 1/5000 ölçekli

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/88 Tarihi: 30.06.2020

Nazım İmar Planından önce, İlçe Belediyesi'nce onaylanması nedeniyle, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 4. ve 21.maddelerine uygun olmadığı tespit edilmiş olup, ilgili gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesine ilişkin sorumluluğun idarenizde olduğu hususunda, bilgilerinizi arz ve gereğini rica ederim." şeklinde, imar planı değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde düzeltilmesi gerektiği bildirilmiştir.

14.01.2020 tarih ve E.1786 sayılı yazınız ve ekindeki, 30.12.2020 tarih ve 2019-251 Belediye Meclisi Kararı, Gündem Madde 23'de, "Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 no'lu taşınmazla alakalı, imar planı değişikliklerine (1/5000-1/1000) ilişkin düzeltme talebi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, uygulamada her ne kadar işlem sırası yanlış uygulansa da, plan tadilatlarının iptal edilip, tekrar onaylanma süreçlerinin zaman alacağı ve bu yerleşim yerinde, kamu yararı amaçlı yapılacak sosyal tesisin yapımının gecikeceği düşünülmesiyle, yapılan itirazın reddi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu, oylandı ve Meclis Üyesi, Mustafa KAYKI, İlhami BOZAN ve Taylan KURT'un red oyuna karşılık, oy çokluğu ile kabul edildi." şeklinde karar alındığı belirtilmiştir.

İçişleri Bakanlığı, Mülkiye Müfettişliği, Mahalli Makamlara Verilecek Form İnceleme Raporunda; " Teknik Raporların, planı yapan ilgili idareleri, mevzuata uygunluk açısından yönlendirecek şekilde, varsa mevzuata aykırılıklarının neler olduğunun ilgili mevzuat hükümlerine de dayandırılarak açık, net ve ilgili idarelerce yanlış değerlendirmelere sebebiyet vermeyecek şekilde, anlaşılır bir dille yazılması, raporda tespit edilmiş olan, mevzuata aykırı hususların düzeltilinceye kadar takibinin yapılması, düzeltilmediği takdirde, bizzat, Valilik Makamı'na iletilmesi" ifade edilmektedir.

20.09.2019 tarih ve E.21248 sayılı yazımız ve eklerine karşılık, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı'nın düzeltilmediği görülmüştür.Kararın tekrar incelenerek; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde değerlendirilmesi, bu doğrultuda iş ve işlemlerin yapılması, yapılmadığı takdirde, Valiliğimize bildirileceği hususunda....." şeklindedir.

MÜLKİYET

Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 849.01 m² büyüklüğündeki, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, Ali ARMUT mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz;

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, ilgi (f) kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin,ilgi (ç) kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:0.50, Yençok:6.50 m, yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (b) yazı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile; Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazla alakalı olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, Elbistan Belediye Meclisi'nin, 06.12.2018 tarih ve 131 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

Elbistan İlçesi,Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın, E:0.50, Yençok:6.50 m, yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan ve Elbistan Belediye Meclisi'nin, 06.12.2018 tarih ve 131 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (PİN:UİP-36109), değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, ilgi (c) yazımız ile, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin;

".... Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde? İlçe Meclis Kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki ilgi (ç) kararı ile onaylanmıştır.

İlgi (d) dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile;Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazla alakalı olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik (PİN.NİP-23482,3) teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın konut alanından çıkartılarak, sosyal tesis alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (PİN:NİP- 23482,3) değişiklik teklifi, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğinin yapılması için, ilgi (e) yazımız ile, Meclis ve Encümen Şube Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/58 Tarihi: 30.06.2020

".....Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve ekleri, 28.05.2019 tarihli komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 24.05.2019 tarihli 14381 sayılı yazısı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür. " şeklindeki ilgi (f) kararı ile onaylanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları (II) Bölümü'nün, Tanımlar kısmının, 4. madesinin, (i) ve (k) bendleri;

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

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Bölümünün (Üçüncü bölüm), Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmının, 6. maddesinin, (1) bendi;

(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. " şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü'nün,Uygulama İmar Planı (24. madde) kısmının, (3) bendi;

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

İlgi (b) yazı ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine iletildiği, İlgi (c) yazımızda;

"....Bahse konu uygulama imar planı değişiklik teklifi ile öngörülen sosyal tesis alanı fonksiyonunun, kendisine altlık teşkil eden, mer'î 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olmadığı, söz konusu taşınmazın, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, konut alanı olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.Bu açıdan da, söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, imar planları arasındaki hiyerarşi ve uyumun (konut alanı-sosyal tesis alanı farklılığı) tanımlandığı ilgili maddeleri ile de, uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

....1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile öngörülen "Sosyal Tesis Alanı " fonksiyonu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, yukarıda bahsi geçen ilgili maddelerinde (24-3) tanımlanan ".....küçük alan gerektiren fonksiyonlar...." arasında yer almamaktadır." şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

İlgi (d) dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine iletildiği, İlgi (e) yazımızda;

Bahse konu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile öngörülen sosyal tesis alanı fonksiyonunun, kendisine altlık teşkil eden, mer'î 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olmadığı, söz konusu taşınmazın, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanı olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.Bu açıdan da, söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, imar planları arasındaki hiyerarşi ve uyumun (konut alanı-sosyal tesis alanı farklılığı) tanımlandığı ilgili maddeleri ile de, uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine istinaden, bahse konu imar planı değişiklik teklifinin, öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Planların Aleniyeti ve Denetimi Bölümü'nün, Planların Aleniyeti ve Dağıtımı Kısmının, 34. maddesinin, 4. bendi;

" (4) Kesinleşen planlar idarelerce plan notları, plan raporu, onaya ilişkin karar, askı tutanakları ve jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etütleri ile birlikte en geç on beş gün içerisinde Bakanlık tarafından belirlenen sayısal veri yapısına göre coğrafi bilgi sistemi ortamında kaydedilerek, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalında yayımlanması için **Bakanlığa iletilmek üzere, İl Müdürlüklerine gönderilir.** " şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı İlkeleri kısmının, 21. maddesinin, 2. bendi;

"(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir." şeklindedir.

İlgi (a) yazıda bahsi geçen hususlarla alakalı olarak, Kahramanmaraş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün;

"Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesinde bulunan, 289 ada, 3 no'lu parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, az yoğun gelişme konut alanından çıkartılarak, sosyal tesis alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Belediye Meclisi'nizce, 18.06.2019 tarih ve 2019/245 sayılı kararı ile onaylanmış olup, plan, plan açıklama raporu, askı tutanakları ve meclis kararları birlikte Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile onay yetkisinin aynı idarede olmaması ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından önce, İlçe Belediyesi'nce onaylanması nedeniyle, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 4. ve 21. maddelerine uygun olmadığı tespit edilmiş olup, ilgili gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesine ilişkin sorumluluğun idarenizde olduğu hususunda bilgilerinizi arz ve gereğini rica ederim. " şeklindeki, ilgi (g) yazısı da, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (g) yazıda bahsi geçen hususlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğinin yapılması için, ilgi (ğ) yazımız ile, İnsan

Kaynakları ve Eğitim Dairesi Başkanlığı'na gönderilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi, konu ile alakalı olarak;

"Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek mahallesi, 289 ada, 3 no'lu taşınmazla alakalı, imar planı değişikliklerine (1/5000-1/1000) ilişkin düzeltme talebi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, uygulamada her ne kadar işlem sırası yanlış uygulansa da, plan tadilatlarının iptal edilip, tekrar onaylanma süreçlerinin zaman alacağı ve bu yerleşim yerinde, kamu yararı amaçlı yapılacak sosyal tesisin yapımının gecikeceği düşünülmesiyle, yapılan itirazın reddi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu, oylandı ve Meclis Üyesi, Mustafa KAYKI, İlhami BOZAN ve Taylan KURT'un red oyuna karşılık, oy çokluğu ile kabul edildi. " şeklindeki, ilgi (h) kararı almıştır.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, ilgi (ç) ve ilgi (f) kararı ile onaylanan imar planı (1/1000-1/5000) değişikliklerinin; İlgi (a) yazıda bahsi geçen hususlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Bakış-Hüyücek Mahallesi 289 ada, 3 parsel sayılı taşınmazla alakalı, imar planı değişikliklerine (1/5000- 1/1000) ilişkin düzeltme talebi ile ilgili teklifiüzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Her ne kadar işlem sırası yanlış uygulansa da, plan tadilatlarının iptal edilip, tekrar onaylanma süreçlerinin zaman alacağı ve bu yerleşim yerinde kamu yararı amaçlı yapılacak sosyal tesisin yapımının gecikeceği düşünüldüğünden yapılan itirazın reddi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ	**Mustafa SAYLAK**	**Adnan BEKTAŞOĞLU**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Alper AKBAŞ		**Kurtuluş ALIÇ**
Üye		**Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/89 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu Y.Duraklı Mahallesi 647 ada ile 649 ara arasında bulunan yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.04.2020 tarihli ve 14871 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 24.02.2020 tarih ve E.2436 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 05.02.2020 tarih 2020/21 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Dulkadiroğlu ilçesi Y.Duraklı mah. 647 ada ile 649 ada arasında bulunan yaya yoluna ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Y.Duraklı mah. 647 ada ile 649 ara arasında bulunan yol kamuya terkli alandır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu ilçesi Y.Duraklı mah. 647 ada ve 649 ada 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise AT Nizam Konut Alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Y.Duraklı Mah. 647 ada ile 649 ada arasında (59004.sok) tanımlı 7 metrelik yolun 5 metre olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; " İmar plan değişikliğinin İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy çokluğu ile kabul edildi." denilmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/89 Tarihi: 30.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif plan paftası üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde, plan değişikliği yapılmak istenilen alanın Dulkadiroğlu ilçesi Y.Duraklı mah. 647 ada ile 649 adalar arasında bulunan 7 metrelik yaya yolu tanımlı kadastral boşluğu kapsadığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında görülmediği için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 5 metre olarak yeniden tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

03.12.2019 tarih 951 sayılı Armadaş Doğalgaz Dağım A.Ş.'nin yazısında "...halihazır uyuşmazlığı problemi olduğundan dolayı doğalgaz hatı çekilememektedir." Bu sebeple Senem Ayşe Mahalle Muhtarının ilçe belediyesine talebi üzerine plan değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda; "Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi Y. Duraklı Mahallesi 649 ada güneybatı sınırında ve 647 ada kuzeydoğu sınırında 59004. sokak cephesinde düzenleme yapılarak, 647 ve 649 ada alanı büyüklüklerinde değişiklik olmayacak şekilde, imar planında tanımlı 7 metrelik yolun 5 metre olarak ve çoğunluğu yolda kalan 647 ada 14 parselin tamamı yol alanı tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır." denilmektedir.

647 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerin yolda kalan kısımları konuta alınmış olduğu, 647 ada 14 parselin konut alanında kalan kısmının yola alınmış olduğu ve 649 ada 9, 10, 12, 13 ve 14 parsellerin yolda kalan kısımlarının konut alanına alındığı tespit edilmiştir. Yapılan teklif plan değişikliği ile konut alanları yüzölçümlerinde herhangi bir artış olmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirme Raporunda; "Yapılan plan değişikliği ada alanı büyüklüklerinde değişiklik yapılmayarak nüfus yoğunluğu artırıcı bir durum getirilmemiştir. Doğalgaz çekilebilmesi için halihazır yol durumuna göre düzenleme yapılmış kullanımda olan yol plana işlenmiştir. Erişimin kısıtlanması söz konusu değildir." denilmektedir.

Teklif ile alakalı Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığının kurum görüşü dosyasında bulunmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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 açılamaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının

elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." denilmektedir.

Bu durumda; teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu parsellerin 7 metreden dar yollardan cephe alacağı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve ekleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu Y.Duraklı Mahallesi 647 ada ile 649 ara arasında bulunan yola ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ	**Mustafa SAYLAK**	**Adnan BEKTAŞOĞLU**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Alper AKBAŞ	**Kutuluş ALIÇ**	
Üye	**Üye**	

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/90 Tarihi: 02.07.2020

KONU: Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel, 397 adanın güneyindeki alanda ve cengiztopel mahallesi 494 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2020 tarihli ve 21392 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 10.03.2020 tarihli ve 898 sayılı Pazarcık Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri

b) 09.10.2018 tarihli ve 2018/572 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

c) 14.01.2019 tarihli ve 2019/66 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

ç) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ile Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel, 397 adanın güneyindeki alanda ve Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel 4.804 m2 alan olarak, 314 ada 1 parsel ise 1.007 m2 alan olarak Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. 397 adanın güneyindeki alan kamuya terkli alandır. Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsel 1.969,25 m2 alan olarak Pazarcık Belediyesi adına kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parsel Park Alanı olarak tanımlanmıştır. 397 adanın güneyindeki alan 09.10.2019 tarihli ve 2018/572 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; Park, Kültürel Tesis Alanı ve Orta Yoğun Gelişme Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsel 09.10.2019 tarihli ve 2018/572 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; Az Yoğun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parsel Park Alanı olarak tanımlanmıştır. 397 adanın güneyindeki alan 14.01.2019 tarihli ve

2019/66 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile; Park, E:1.20 Yençok:12.50 yapılaşma şartlarında Kültürel Tesis Alanı ve A-4 Taks/Kaks: 0.35/1.40 yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsel 14.01.2019 tarihli ve 2019/66 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile A-3 Taks/Kaks: 0.35/1.05 yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

01.04.2020 tarihli ve E.11481 sayılı (Kahramanmaraş) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısında; "... Plan değişikliği teklifinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması, değişikliğe konu adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda plan değişikliği ile kaldırılan park alanı kadar yeni park alanı önerilmesi..." kanaatine varıldığından söz edilmektedir.

23.03.2020 tarihli ve E.5789638 sayılı (Kahramanmaraş) İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün yazısında;

"... Söz konusu taşınmazlar ile ilgili imar plan değişikliği yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

14.05.2020 tarihli ve 251 sayılı Pazarcık Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün yazısında; "İlgi sayılı yazının ile bahse konu olan parsellerde yeşil alanlarla ilgili olarak mevcut bir yatırım planı ve programı yoktur." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazınız ekinde belirtilen İlimiz Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel, 397 adanın güneyindeki alanda ve Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

Fatih mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parsel Park Alanı iken Eğitim Alanı tanımlandığı, Fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki alandaki Kültürel Tesis Alanının ise taşınarak Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 nolu parseldeki Az Yoğun Gelişme Konut alanından karşılandığı görülmüştür. Fatih mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parselden kaldırılan Park Alanına eşdeğer alan ise Fatih Mahallesi 397 adanın güneyindeki alanda tanımlı olan Kültürel Tesis Alanı ve Orta Yoğun Yerleşik Konut alanı kaldırılarak karşılanmıştır.

İlgi (b) ile onaylanan 09.10.2018 tarihli ve 2018/572 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında; "Değerlendirme ve Sonuç: Teklif 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası incelendiğinde; Fatih Mahallesi 397 ada güneyi olarak tarif edilen ve kayıtlarımızda 406, 407, 408, 146, 147 adaların güneyinde kalan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çakıştırıldığında 10 metrelik yolun uyumsuzluğu tespit edildiğinden plan değişikliğine gidilmiştir. Bu değişikliğe ek olarak 494 ada 1 parseldeki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ve 479 ada 1 parselin kuzeyinde kalan Park Alanı konut alanına katılmıştır. Bu alanlar 408 ada 4, 5, 6, 9 parseller ve 146 ada 8,9,10,11,12,13 parsellerin olduğu alana taşınmıştır..." denilmektedir.

İlgi (c) ile onaylanan 14.01.2019 tarihli ve 2019/66 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında; "Değerlendirme ve Sonuç: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde 494 ada 1 parselde bulunan 1.969,784 m2 Kültürel Tesis Alanı kaldırılarak TAKS:0,35 KAKS:1,05 yapılaşma şartlarında A3 Nizam Konut Alanı tanımlanmış olduğu görülmektedir. Kaldırılan Kültürel Tesis Alanı 1.970,685 m2 olarak 397 adanın güneyindeki Konut Alanı kaldırılarak yeniden tanımlanmış olduğu, ayrıca yeni tanımlanan Kültürel Tesis Alanının batısında 966,630 m2 yüzölçümlü alan konut alanından çıkartılarak park alanı olarak tanımlanmıştır. 479 ada 1 parselin kuzeyinde 269,919 m2 park alanı kaldırılarak konut alanı tanımlanmıştır. 763 ada 1 parselde tanımlı olan park alanı ve 7 metrelik yaya yolu kaldırılarak konut alanı tanımlanmış olduğu saptanmıştır..." denilmektedir.

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan Plan Açıklama Raporu'nda; "Pazarcık ilçesi fatih mahallesinde özel eğitim alanına ihtiyaç olması nedeniyle fatih mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parselin 2606 metrekaresi park alanından çıkartılarak eğitim alanı tanımlanması, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/10/2018 tarih 2018/572 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki alanda önerilen kültürel tesis alanının tekrar eski planda olduğu gibi cengiztopel mahallesi 494 ada 1 nolu parselin az yoğun gelişme konut alanından çıkartılarak, bu alanın kültürel tesis alanı tanımlanması ve fatih mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parselden kaldırılan park alanı karşılığı olarak ise fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki alanda tanımlı olan kültürel tesis alanı ve orta yoğun yerleşik konut alanı kaldırılarak, park alanı tanımlanarak, bu alandan karşılanması istenmektedir. Bu nedenle alanlarda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Pazarcık ilçesi fatih mahallesi 313 ada 1 parsel ve 314 ada 1 parselin 2606 metrekaresi park alanından çıkartılarak, eğitim alanı tanımlanarak, kaldırılan park alanı karşılığı olarak, fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki alanda tanımlı olan kültürel tesis alanı ve orta yoğun yerleşik konut alanı kaldırılarak park alanı tanımlanarak, ve fatih mahallesi 397 adanın güneyindeki kültürel tesis alanının karşılığı olarak ise, tekrar eski planda olduğu gibi cengiz topel mahallesi 494 ada 1 nolu parsel az yoğun gelişme konut alanından çıkartılarak, bu alan kültürel tesis alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Arazi kullanımları		
Kullanım	Mer'i İmar Planı	İmar Planı değişikliği
Büyüklük(m²)		

Büyüklük(m²)		
Kentsel Alan Kullanımı		
Az yoğun gelişme konut alanı	1979.28	-
Orta yoğun yerleşik konut alanı	636.28	-
Kültürel Tesis Alanı	1970.60	1979.28
Park	3572.63	3573.51
Eğitim alanı	-	2606.00
Toplam	8158.79	8158.79

Yapılan plan değişikliği ile bölgede nüfus azaltılmış olup, donatı artışı sağlanmıştır.

Plan Notları

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

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

İmar planı değişikliğinin değerlendirilmesi:

Plan değişikliği	*Açıklama*
Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkiliyor mu?	*Hayır*
Sosyal ve teknik altyapı dengesini bozuyor mu?	*Hayır*
Parsel bazında mı ?	*Evet*
Nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adetini, bina yüksekliğini arttırıyor mu?	*Hayır*
Fonksiyon değişikliklerinde ve yoğunluk artışlarında ihtiyaç duyulan kültürel tesis ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanıyor mu?	*Evet*
Ada merkezine 500 metre yarıçaplı alanda ayrılan sosyal ve teknik alt yapı kullanımları EK-2 tablosunda yer alan standartlara uygun mu?	*Evet*
Kentsel ulaşım sistemini etkiliyor mu?	*Hayır*

Yapılan imar planı değişikliği ile ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, kaldırılan 2606 m2 park alanı yerine değişikliğe konu alanın merkezine

500 metre yarıçaplı alanda 2606 m2 yeni park alanı önerilmesi ve kaldırılan kültürel tesis alanının onaylanan revizyon imar planındaki yerine alınması ve 2615 m2 konut alanı kaldırılarak bölgede nüfus azaltılarak, kentsel sosyal altyapı alanında artış sağlanmıştır.

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/90 Tarihi: 02.07.2020

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

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel, 397 adanın güneyindeki alanda ve Cengiz Topel Mahallesi 494 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Fatih Mahallesi 313 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel, 397 adanın güneyindeki alanda ve cengiztopel mahallesi 494 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ **Komisyon Başkanı**	**Mustafa SAYLAK** **Üye**	**Adnan BEKTAŞOĞLU** **Üye**
Alper AKBAŞ **Üye**	**Kurtuluş ALIÇ** **Üye**	

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/91 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Ilıca Mah, 410 ada, 24,25 parseller ve bir kısım kamuya terkli alan ile alakalı, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi (teknik altyapı alanı + park alanı tanımlanması) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.06.2020 tarihli ve 20715 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 20.05.2020 tarih ve 85726927-314.01.10-E.1577 sayılı yazısı ve eki

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, imar planı değişiklik teklifi taslağı ile; Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesinde bulunan jeotermal tesisleri için terfi ve şebeke hatlarının yenilenmesine yönelik olarak hazırlanan proje kapsamında yeni depo yerine ihtiyaç duyulduğu ve belirlenen bir depo tesisinin park alanında kaldığı belirtilerek, bahse konu depo tesisinin yer aldığı park alanının 5216 sayılı kanununun, 7(c) ve 7(r) maddeleri kapsamında, bahse konu alanın teknik altyapı alanı olarak tanımlanması şeklinde, imar planı değişikliğinin (1/5000-1/1000) hazırlanması, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

•İmar planı değişiklik teklifi kapsamına, bir kısım kamuya terkli alan ve 410 ada, 24 ve 25 parsel sayılı taşınmazların bir kısmının girdiği tespit edilmiştir.

•İlgi (a) yazıda bahsi geçen depo tesisinin, eski, 164 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer aldığı, ancak söz konusu taşınmazın imar uygulamasına tabi tutulduğu ve imar uygulaması sonucunda, 423 ada,1 parsel, 429 ada, 2 parsel, 437 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 parseller, 439 ada, 6 parselin ve DOP alanının tescil (26.11.2019 tarih ve 42286 Yevmiye No) edildiği tespit edilmiştir.

•Bahse konu depo tesisinin kamuya terkli alan üzerinde yer aldığı tespit edilmiştir.

•Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesi, 3.927,95 m² büyüklüğündeki, 410 ada, 24 parsel sayılı taşınmaz, Şaban SEFİL (Tam) mülkiyetindedir.

•Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesi, 17.008,73 m² büyüklüğündeki, 410 ada, 25 parsel sayılı taşınmaz, Hatice KONUR (1/4), Mahmut KONUR (1/4), Bilal KONUR (1/4), Bilal KONUR (1/8) ve Hatice ERDEMİR (1/8) mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

İmar Planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi kapsamına giren alan;

•İmar planlarında (1/5000-1/1000) kısmen, park alanında, kısmen de resmi tesis alanında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 29.05.2020 tarih ve 56274368-115.01.02-17211sayılı yazısı ile;

•"Söz konusu imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi hazırlanması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a, 3/b ve 3/c bendleri ;

•"(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."şeklindedir.

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

•"EK-Madde-8 (14.02.2020-7221/12 md.):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliğini, bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.'.....'şeklinde bir husus bulunmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/91 Tarihi: 30.06.2020

İmar Planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi ile;

•"İlgi (a) yazı ekinde yer alan depo tesisinin bulunduğu mer'i imar planında (1/5000-1/1000) park alanında kalan alanın bir kısmının, park alanından çıkartılarak, Teknik Altyapı Alanı (T.A)'na alındığı,

•Park alanının bir kısmının, Teknik Altyapı Alanı'na alınmasına karşılık, bahse konu alanın kuzeyinde bulunan, 410 ada, 24 ve 25 parsel sayılı taşınmazların, yaya yolu ve resmi tesis alanında kalan kısımlarının bir bölümünün, park alanına alındığı ve mer'i imar planında tanımlı olan park alanı ile birleştirildiği,

•Söz konusu teknik altyapı alanının (T.A), yaklaşık, 1394 m² büyüklüğünde olduğu, Tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesi, 410 ada, 24 ve 25 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kamuya terkli alan ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı doğrultusunda; Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesi, 410 ada, 24 ve 25 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kamuya terkli alanın, kısmen, park alanı, kısmen de, Teknik Altyapı Alanı (TA) olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, İlgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7 (c) ve 7(r) maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Ilıca Mah, 410 ada, 24,25 parseller ve bir kısım kamuya terkli alan ile alakalı, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik (teknik altyapı alanı + park alanı tanımlanması) üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı kanunun, 7 (c) ve 7(r) maddeleri kapsamında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/92 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.06.2020 tarihli ve 20452 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.478 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 10 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parselin 41.264,44 m2 alan olarak; Kılılı Belediyesi, Maliye Hazinesi ve şahıs mülkiyetleri adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel; 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında Ağaçlandırılacak Alan olarak tanımlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında ise Ağaçlandırılacak Alan (Mezarlık) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 10 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/92 Tarihi: 30.06.2020

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

Ağaçlandırılacak Alan (Mezarlık) tanımlı alanın 15 metrelik yol cephesine sınırlandırılmış, yaklaşık 41 m2 Trafo eklendiği görülmüştür. Azalan donatı alanına eş değer alan gösterilmediği anlaşılmıştır.

03.06.2020 tarihli ve E.17683 sayılı Cenaze ve Taziye Evi Hizmetleri Şube Müdürlüğü yazısında; "... Kamulaştırmaya esas imar plan tadilatı için kurum görüşünün sorulduğu, bu çerçevede her türlü güvenlik tedbirlerinin kurumunuz tarafından alınmak kaydı ile Kanun ve Yönetmelikler kapsamında imar plan tadilatı yapılmasının, şube müdürlüğümüz tarafından her hangi bir sakıncası bulunmamaktadır." denilmektedir.

Ayrıca mülkiyet sahibi olan kurum (Milli Emlak Müdürlüğü'nden) ve ilgili şahıslardan değişikliğe ilişkin muvafakat belgesine rastlanmamıştır.

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; "Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi sınırlarında, 204 ada 1 parsel, mevcut imar planında ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin İlgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216

sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Kılılı Mahallesi 204 ada 1 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/93 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 Ada 4 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.06.2020 tarihli ve 20451 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 22.01.2020 tarihli ve E.472 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2020 tarihli ve 9 sayılı Türkoğlu Belediye Meclisi'nin kararı ve ekleri.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin; 5216 sayılı Büyükşehir Yasasının 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel 232.364,03 m2 alan olarak Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

03.01.2020 tarihli ve 9 sayılı Türkoğlu Belediye Meclis Kararı'nda; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda trafo binası yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılacağı tespit edilmiştir.

Mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/93 Tarihi: 30.06.2020

İlgi (a) yazı ekinde belirtilen İlimiz Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel üzerinde bulunan 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir.

Söz konusu trafo binasının planlandığı alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında kalan, plansız bir alanda yer almaktadır. Bu sebeple ilgili kurum görüşleri alınmalı ve zemin etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

Ayrıca mülkiyet sahibi olan kurumdan (Milli Emlak Müdürlüğü'nden) değişikliğe ilişkin muvafakat belgesine rastlanmamıştır.

Plan değişikliğine ilişkin Plan Açıklama Raporu'nda; " Çalışma alanı Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi sınırlarında, 464 ada 4 parsel, mevcut imar planında enerji nakil hattı alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının, trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği; " MADDE 21 – (1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(3) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.

(4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur.

(5) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır.

(8) Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.

(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

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

(11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.

(12) İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşım araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşım duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir.

(13) İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.

(14) İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar adalarının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır."

3194 sayılı İmar Kanunu'na 14.02.2020 tarihinde yeni hükümler getirildiğinden, teklifin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 ada 4 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planı ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması

kesinleşmiştir. Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi Ceceli Mahallesi 464 Ada 4 parsel üzerinde 1 adet trafonun imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/94 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Göksun İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alan üzerine trafo yapısının işlenmesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı üzerine trafo yapısı işlenmesine yönelik,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.06.2020 tarihli ve 20453 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün,15.01.2020 tarih ve 142 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli UİP değişikliği teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası ile; Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alan üzerine trafo yapısının işlenmesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı üzerine trafo yapısı işlenmesine yönelik olarak hazırlanan ve Göksun Belediye Meclisi'nin, 06.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, bir kısım tescil harici alan ve 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı tespit edilmiştir.

Göksun İlçesi, Yenimahalle, 1.598,70 m² büyüklüğündeki, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, meri imar planlarındaki (1/5000-1/1000) durumu aşağıda belirtilmiştir.

Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici alan;

•Meri, Göksun Revizyon İmar Planlarında (1/5000-1/1000) kısmen, park alanında, kısmen de, Teknik Altyapı Alanı (T.A)'ında kalmaktadır.

Göksun İlçesi,Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyinde yer alan tescil harici alan;

•Meri,1/5000 ölçekli Göksun Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen, eğitim alanında, kısmen park alanında, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Göksun Revizyon Uygulama İmar Planında, kısmen, E:1.20, Yençok:12.50 yapılaşma koşullarında, ortaokul alanı ve lise alanında, kısmen, park alanında, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

Göksun İlçesi,Yenimahalle, 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan, tescil harici alan;

•Meri, Göksun Revizyon İmar Planlarında (1/5000-1/1000) Teknik Altyapı Alanı (T.A)'ında, kısmen de, park alanında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 06.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararı;

•".....Yapılan görüşmeler neticesinde, İlçemizde bulunan, sanayi alanı içerisindeki, Elektrik Trafosu Alanı, Sanayi Yo Kavşağındaki Elektrik Trafosu Alanı ve DSİ Yol Kavşağındaki Elektrik Trafosu Alanlarının, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili, Belediye Meclisi'nin, 02.12.2019 tarih ve 91 sayılı kararı ile İmar Komisyonu'na sevk edilen dosyanın, komisyon çalışmaları sonucunda hazırlanan raporda;

•Yenimahalle sınırlarında, 382 ada, 2 parsel ortaokul alanı tanımlı alan içerisinde kalmakta iken Uygulama İmar Planı değişikliği ile trafo alanı olarak ayrılmasına, Kurtuluş mahallesi sınırlarında, 255 ada, 1 parsel teknik altyapı alanı içerisinde kalmakta iken, " Uygulama İmar Planı değişikliği ile trafo alanı olarak ayrılmasına komisyonca oy birliği ile karar verilmiştir." denilmektedir. Komisyon raporu doğrultusunda, elektrik trafosu alanları ile ilgili uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne, Belediye Meclisi'nce oy birliği ile karar verildi " şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahsekonu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

•Uygulama imar planı değişiklik tekliflerine konu olan alanların bir kısmının tescil harici alan niteliğinde olması nedeniyle, Göksun Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliği'nin, 06.03.2020 tarih ve E.9703 sayılı yazısı ile; "...Konu hakkında yaptığımız inceleme ve araştırma sonucunda, İlçemiz, Yenimahalle sınırları içerisinde bulunan ve yazınız ekinde koordinatları belirtilen

tapulama harici taşınmaz, imar planında trafo binası yeri olarak ayrıldığından imar planında ayrılan amaç doğrultusunda kullanılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunu..... " şeklinde görüş verilmiştir.

•Trafo yapısının işlendiği, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı, Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ortaokul alanında kaldığından, sözkonusu teklife ilişkin olarak, Göksun Kaymakamlığı, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 25.11.2019 tarih ve E.23243620 sayılı yazısı ile " Mevcut imar planında, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'ne ortaokul alanı olarak tanımlı olan aynı ada ve parsel içerisinde bulunan, 56,32 m² yüzölçümlü, 11no'lu kök trafo binası, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde;

•Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alana ilişkin (9 No'lu kök trafo binası),

•Göksun İlçesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyinde yer alan, tescil harici alana ilişkin (11 No'lu Kök Trafo Binası) ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde yer alan tescil harici alana ilişkin (Tr 4-10 Trafo Binası),

olmak üzere hazırlanan, Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyaları (2 adet) yer almaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporları aşağıda sıralanmıştır.

Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alana ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

•"Mevcut İmar Planı: Çalışma alanı Göksun İlçesi İstiklal Mahallesi sınırlarında, 255 ada 1 parsel güneyi, mevcut imar planında teknik altyapı alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanda bulunan trafo binasının imar planına işlenerek trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

•Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; teknik altyapı alanı içinde bulunan trafo binası, uygulama imar planı değişikliği ile trafo alanı olarak tanımlanmıştır. Diğer alan yine teknik altyapı alanıdır.

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/94 Tarihi: 30.06.2020

Göksun İlçesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın (11 No'lu Kök Trafo Binası) bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın (Tr 4-10 Trafo Binası), bir kısmına ilişkin hazırlanan,1/1000 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

•'Mevcut İmar Planı:Çalışma alanı Göksun İlçesi Yenimahalle Mahallesi sınırlarında, 382 ada 2 parsel, 477 ada 4 parsel kuzeyidir. 382 ada 2 parsel mevcut imar planında ortaokul alanı, 477 ada 4 parsel kuzeyi teknik altyapı alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından bu alanlarda bulunan trafo binalarının imar planına işlenerek trafo alanı olarak tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

•Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; ortaokul alanı içinde bulunan trafo binası, uygulama imar planı değişikliği ile trafo alanı olarak tanımlanmış, yapı yaklaşma sınırı değişikliği yapılarak sınırın dışında bırakılmıştır. Yine teknik altyapı alanı içinde bulunan trafo binası, uygulama imar planı değişikliği ile trafo alanı olarak tanımlanmıştır.

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a bendi;

•"(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." şeklindedir.

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15.maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile alakalıdır.7221 sayılı Kanunun, 12. maddesinde (EK-8);

•"Ek Madde 8- (Ek:14/2/2020-7221/12 md.):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur....."

şeklinde bir husus bulunmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/94 Tarihi: 30.06.2020

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, 5.maddesinin,14. bendi;

•"İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir." şeklindedir.

Göksun İlçesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı (11 No'lu Kök Trafo Binası) ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın (Tr 4-10 Trafo Binası), bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelediğinde;

•"Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ortaokul alanında kalan, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı üzerine, trafo yapısının (11 No'lu Kök Trafo Binası) işlendiği ve ortaokul alanının çekme mesafesinin bir bölümünün (kuzey cephe), trafo yapısı göz önüne alınarak revize edildiği, ancak, bahse konu trafo alanının yola cephesinin bulunmadığı,

•Yenimahalle, 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde kalan ve meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Teknik Altyapı Alanı (T.A) olarak tanımlı olan alan (tescil harici alan) üzerine, trafo yapısının (Tr 4-10 Trafo Binası) işlendiği,

• Bahse konu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nun bulunmadığı " tespit edilmiştir.

Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan tescil harici alana ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelediğinde (9 No'lu kök trafo binası);

•"Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporunda, trafo yapısının (9 No'lu kök trafo binası), 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde kalan ve meri uygulama imar planında, Teknik Altyapı Alanı (T.A) üzerine işlendiği belirtilmekte, ancak, teklif üzerinde yapılan incelemede, bahse konu trafo yapısının, Teknik Altyapı Alanı (T.A) ve park alanı üzerine işlendiği,

• Bahse konu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu"nun bulunmadığı " tespit edilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/94 Tarihi: 30.06.2020

Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alan, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ile ilgili konu, Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir.Göksun Belediye Meclisi'nin, 06.01.2020 tarih ve 2020/1 sayılı kararı ile uygun görülen; Göksun İlçesi, Kurtuluş mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alan üzerine trafo yapısının işlenmesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı üzerine trafo yapısı işlenmesine yönelik olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (PİN:UİP-6776,34), ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14.maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 255 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın güneyinde yer alan tescil harici alan üzerine trafo yapısının işlenmesi, Yenimahalle, 382 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ve kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı ve 477 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı üzerine trafo yapısı işlenmesine yönelik, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/95 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mah,838 ada, muhtelif parseller ile alakalı, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (Turizm+ticaret, Genel Otopark, Yol) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.07.2020 tarihli ve 21293 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Başkanlık Makamı'nın, 06.03.2020 tarih ve 59117952115.01.029641 sayılı, plan yapım oluru

b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 10.03.2020 tarih ve 2020/03-2/f sayılı kararı (ön onay)

c) 20.03.2020 tarih ve 59117952-115.01.02-11707 sayılı yazımız ve ekleri

ç) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

Başkanlığımızca yapılan değerlendirme sonucunda, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 25, 26, 27 ve 28 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde yer alan, Kocabaş Konağını da içine alan tarihi çevrenin canlandırılması ve rehabilite edilmesi amacına yönelik olarak, 838 ada, 24, 25, 26, 27 ve 28 sayılı taşınmazların, Ticaret+ Turizm (TİCT) olarak, 838 ada, 20,21,22 parsel sayılı taşınmazların, otopark alanı olarak, 838 ada, 29 parsel sayılı taşınmazın kısmen, Ticaret+Turizm (TİCT) Alanı, kısmen de, yol alanı olarak tanımlanmasının ve 838 ada, 30 ve 31 parsel sayılı taşınmazların yol aksında yeniden düzenleme yapılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konu alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmasına ilişkin, Başkanlık Makamı'dan, ilgi (a) plan yapım oluru alınmıştır.

1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, ilgi (b) kararı ile, ön onay alınmıştır.

İlgi (b) Meclis Kararı ile ön onay alınan, nazım imar planı değişiklik teklifi paftaları, plan açıklama raporları ve diğer bilgi-belgeler, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu gündeminde değerlendirilmek üzere, ilgi (c) yazımız ile, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

Nazım imar planı değişiklik teklifi ile alakalı olarak, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/95 Tarihi: 30.06.2020

•''Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan, 838 ada,20,21,22,23,24,25,26,27 ve 28 parsellerin ''Turizm-Ticaret Alanı '' ve ' Genel Otopark Alanı'' olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan kararımız eki, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin, 2863 sayılı kanunun, 17. Maddesi gereği uygun olduğuna (OLUMLU), 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanarak kurulumuza iletilmesine karar verildi.'' şeklindeki, 26.06.2020 tarih ve 3660 sayılı karar alınmıştır.

MÜLKİYET

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların mülkiyet bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 72,29 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 20 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 98,03 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 21 parsel sayılı taşınmaz, Fatih SEYİTHANOĞLU (Tam hisse) mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 50,67 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 22 parsel sayılı taşınmaz, Hasan (Ahmet Oğlu)(Tam hisse) mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 98,03 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 23 parsel sayılı taşınmaz, Huriye ZEYBEK ve müştereklerinin mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 106,34 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 24 parsel sayılı taşınmaz, Huriye ZEYBEK ve müştereklerinin mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 64,81 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 25 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 61,47 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 26 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 155,92 m² büyüklüğündeki, 838 ada,27 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 301,60 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 28 parsel sayılı taşınmaz, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 88,06 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 29 parsel sayılı taşınmaz, Nuri ZEYBEK ve müştereklerinin mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 121,20 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 30 parsel sayılı taşınmaz, Hatice KAŞIKCI ve müştereklerinin mülkiyetindedir.

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 113,81 m² büyüklüğündeki, 838 ada, 31 parsel sayılı taşınmaz, Murat ERŞAHAN (3/4 hisse) ve Selma KAZANCI (1/4 hisse) mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Kayabaşı mahallesi,838 ada, 25,26,27 ve 28 parsel sayılı taşınmazlar, konut alanında kalmakta iken, Mülga Kahramanmaraş Belediyesi Meclisi'nin, 07.03.2012 tarih ve 2012/113 sayılı kararı ile onaylanan, İmar Planı (1/5000-1/1000) değişikliği ile ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 20,21,22 ve 24 parsel sayılı taşınmazlar;

•Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, ortayoğun meskûn konut alanında kalmaktadır.

•Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, A nizam yapılaşma koşulunda konut alanında kalmaktadır.

A nizam yapılaşma koşulunun, yapılaşma hükümleri;

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

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

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

•Max h=6,50 olarak alınır.

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

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

•Yapı boyutlarına getirilen koşulları karşılamak suretiyle bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabildiği durumlarda yapı yaklaşma mesafesi min. 6mdir." şeklindedir.

Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 29 parsel sayılı taşınmaz, kısmen, Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde, kısmen de, 04.12.2013 onanlı Merkez (Kahramanmaraş) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmaz;

•Kahramanmaraş Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ve bu plana istinaden hazırlanan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, yol alanında kalmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/95 Tarihi: 30.06.2020

•04.12.2013 onanlı Merkez (Kahramanmaraş) 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen, yol alanında, kısmen de, orta yoğun meskûn konut alanında kalmaktadır

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunu'nun (14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı kanun), 12.maddesi;

•'MADDE-12:İmar Kanunu'na aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

•EK MADDE 8: Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

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

•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 yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır.

•Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir....." şeklindedir.

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin bir kısmı, Koruma Amaçlı İmar Planı (1/5000-1/1000) kapsamına, bir kısmı da, Merkez (Kahramanmaraş) İmar Planı kapsamına girmektedir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile ön onay alınan ve Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün, 26.06.2020 tarih ve 3660 sayılı kararına istinaden hazırlanan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ile;

•Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 23, 24, 25, 26, 27, 28 parsel sayılı taşınmazların tamamı, Ticaret+ Turizm (TİCT) Alanı olarak, 29 parsel sayılı taşınmaz ise, kısmen, Ticaret+ Turizm (TİCT), kısmen, de, yol alanı olarak tanımlanmıştır.

•Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 20,21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlar, genel otopark alanı olarak tanımlanmıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/95 Tarihi: 30.06.2020

•Bahse konu alanın kuzeyinden yer alan ve 838 ada, 29,30 ve 31 parsel sayılı taşınmazların bir kısmını da etkileyen, imar yolu güzergâhında düzenleme yapılmıştır.

•Bahse konu nazım imar planı değişiklik teklifi ada bazında hazırlanmıştır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 ve 31 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili konu, Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (b) Meclis Kararı ile ön onay alınan ve Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün, 26.06.2020 tarih ve 3660 sayılı kararına istinaden hazırlanan;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı mahallesi, 838 ada, 23,24,25,26,27 ve 28 sayılı taşınmazların, Ticaret+ Turizm (TİCT) alanı olarak, 838 ada, 29 parsel sayılı taşınmazın kısmen, Ticaret+Turizm (TİCT) Alanı, kısmen de, yol alanı olarak, 838 ada, 20,21,22 parsel sayılı taşınmazların, genel otopark alanı olarak tanımlanması ve 838 ada, 30 ve 31 parsel sayılı taşınmazların yol aksında yeniden düzenleme yapılması şeklindeki, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (ç) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7 (c), 7(g) ve 7 (o) maddeleri ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun, ilgili maddelerine göre, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mah, 838 ada, muhtelif parseller ile alakalı, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nip değişiklik teklifi ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (Turizm+ticaret, Genel Otopark, Yol) üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7 (c), 7(g) ve 7 (o) maddeleri ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun, ilgili maddelerine göre 1/5000 ölçekli koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ	**Mustafa SAYLAK**	**Adnan BEKTAŞOĞLU**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Alper AKBAŞ	**Kurtuluş ALIÇ**	
Üye	**Üye**	

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/96 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mah, 218 Ada,6 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alan ile alakalı imar planı (1/5000-1/1000) değişikliği (taziye evi) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.07.2020 tarihli ve 21295 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, 28.01.2020 tarih ve 39227429-115.99-E.3750 sayılı yazısı ve eki (CD)

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve eki (CD) ile; Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesinde bulunan ve mülkiyeti Andırın Belediyesine ait olan, 218 ada,16 parsel sayılı taşınmaz üzerinde taziye evi projesinin uygulanabilmesi için, söz konusu taşınmazın ada sınırlarının ve yapılaşma koşullarının (E:1.70, Hmax:15.00 m, Belediye Hizmet Alanı) yazı ekinde yer alan krokide tanımlandığı şekilde, imar planı (1/5000-1/1000) değişikliğinin hazırlanması, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

MÜLKİYET

İmar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi, Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesi, 218 ada, 16 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alanı kapsamaktadır.

Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesi, 1.082,09 m² büyüklüğündeki, 218 ada, 16 parsel sayılı taşınmaz, Andırın Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesi, 218 ada,16 parsel sayılı taşınmaz;

•Andırın (Kahramanmaraş) İlave ve Revizyon İmar Planlarında (1/5000-1/1000),kısmen Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı (Belediye Lojmanı)'nda, kısmen de, yol alanında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Cenaze ve Taziye Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün, 22.06.2020 tarih ve 85329526-115.01.02-19835 sayılı yazısı ile;

•"Andırın İlçesi Tufanpaşa Mahallesi 218 ada 6 parsel sayılı taşınmazın taziye evi olarak tanımlanmasına yönelik olarak, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi hazırlanmasının Kanun ve Yönetmeliklere uygun olarak yapılması durumunda Daire Başkanlığımız tarafından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/96 Tarihi: 30.06.2020

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a bendi;

•"(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. "şeklindedir.

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

•"Ek Madde 8- (Ek:14/2/2020-7221/12 md.):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır....." şeklinde bir husus bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne tahsis edilmesi ile alakalı olarak alınan, Andırın Belediye Meclisi'nin, 03.12.2019 tarih ve 83 sayılı kararı bulunmaktadır.

İmar Planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi ile;

•"İlgi (a) yazı ekinde yer alan ''Taziye Evi-Sosyal ve Kültürel Merkez Projesi'' göz önüne alınarak, 218 ada, 16 parsel sayılı taşınmazda tanımlı olan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun sınırları yeniden düzenlenmiştir.

•Meri imar planlarında, 1012 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olan, Belediye Hizmet Alanı (Taziye Evi) fonksiyonu, imar planı değişiklik teklifi (ada sınırının güney batı cephesi yönünde ötelenmesi) ile, 1133 m² (yaklaşık) olarak tanımlanmıştır.

•Belediye Hizmet Alanı (Taziye Evi)'nın yapılaşma koşulları, E:1.70, Yençok:15.00 m olarak tanımlanmıştır.

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde ''Yapı yaklaşma mesafeleri serbest olup, ilgili idaresince onaylanan, avan projesine göre uygulama yapılacaktır.'' şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesi, 218 ada, 16 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alan ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) yazı doğrultusunda; Andırın İlçesi, Tufanpaşa mahallesi, 218 ada, 16 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alanın, Belediye Hizmet Alanı (Taziye Evi) olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifinin, İlgi (b)

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/96 Tarihi: 30.06.2020

Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7(c) ve 7(m) maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mah, 218 Ada,6 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alan ile alakalı imar planı (1/5000-1/1000) değişikliği (taziye evi) üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı kanunun, 7(c) ve 7(m) maddelerine göre 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/91 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4766 adanın batısı, 4768 ve 4769 adaların doğusunda kalan muhtelif alanlar ile alakalı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (merkezi iş alanı-park tanımlanması) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 01.07.2020 tarihli ve 21296 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 28.04.2020 tarih ve 6480 sayılı yazısı ve ekindeki, NİP değişiklik teklifi dosyası

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile; Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4766 adanın batısı, 4768 ve 4769 adaların doğusunda kalan muhtelif alanlar ile alakalı olarak hazırlanan (Merkezi İş Alanı tanımlanması- Park Alanlarında düzenleme yapılması) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren alanların;

•Kamuya terkli alan hüviyetinde olduğu,

•4769 adanın, güneyinde yer alan, 4770 ada ile tevhid (24.07.2015 tarihli) işleminin yapıldığı,

tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli Nazım imar Planı değişiklik teklifine konu olan taşınmazların, yürürlükte bulunan imar planlarındaki (1/5000-1/1000) durumu aşağıda belirtilmiştir.

•Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4766 adanın batısında kalan kamuya terkli alan, mer'i imar planlarında (1/5000-1/1000), kısmen park alanında, kısmen de, içme suyu tesisleri alanında(depolama) kalmaktadır.

•Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4770 adanın doğusunda kalan kamuya terkli alan, kısmen, yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında, kısmen de, park alanında kalmaktadır.

•Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4770 adanın doğusunda, 4789 adanın ise kuzeyinde kalan kamuya terkli alan, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin,14.11.2017 tarih ve 637 sayılı kararı ile onaylanan, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, park alanında kalmakta iken, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17.10.2016 tarih ve 579 sayılı kararı ile

onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında,kısmen, Ticaret+Konut (TİCK) alanında, kısmen de, park alanında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahsekonu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin olarak, Onikişubat Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün, 21.04.2020 tarih ve E.6333 sayılı yazısı ile;

•".....bahsekonu alanlarda yapılacak imar planı tadilatında, Müdürlüğümüzce bir sakınca olmadığı hususunda....." şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

•"PLANLAMA ALANININ KONUMU: Onikişubat İlçesi M37C17B nolu 1/5000 ölçekli imar paftası x = 4162500– 4163500 y = 574000–575000 koordinatları arasında bulunan alanda nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Planlamaya konu alan 4766 ada batısı ve güneyi ile 4768, 4769 adalar doğusudur.

•MEVCUT PLAN DURUMU: Planlama alanı, Kahramanmaraş 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre kentsel meskun alan olarak tanımlıdır.

•Planlama alanı nazım imar planında park alanı, yol alanı olarak tanımlıdır. Alanın etrafında konut alanları, karma kullanım alanları, sosyal donatı alanları bulunmaktadır.

•Planlama alanı 4766 ada batısı park alanı olarak, 4768 ve 4769 adalar doğusu ise park alanı,E:1,70 maks kat 10 yapılaşma koşullarında ticaret+konut alanı, yol olarak tanımlıdır. Nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında uyuşmazlık olsa da daha önce yapılan bir dizi plan değişikliği ve yapılan itirazlar neticesinde 4769 ada doğusundaki alan nazım imar planında park alanı olarak düzeltilmiş ancak uygulama imar planında tick olarak kalmıştır.

•MÜLKİYET BİLGİSİ: Planlamaya konu alanlar tamamen imar uygulamaları sonucu terkli alanlardan oluşmaktadır.

•KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: Planlamaya konu alanlardan Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğünden 21.04.2020 tarih ve 6333 sayılı olur görüşleri alınmıştır.

•JEOLOJİK YAPI: Planlama alanı, İller Bankası A.Ş. tarafından yaptırılarak 30.03.2011 tarihinde onaylanan jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre; ÖA-5.1.3 (önlemli alanlar, önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü dayanım açısından sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

•PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ: Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; 4766 ada batısındaki park alanının anayol cephesinde merkezi iş alanı tanımlanmıştır. Bu alandan kaldırılan yeşil alan ise 4766 ada güneyindeki park alanı büyütülerek, 4768 ve 4769 adaların batısındaki park alanları büyütülerek karşılanmıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/92 Tarihi: 30.06.2020

•PLANLAMA KARARLARI: Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; 4766 ada batısındaki park alanının anayol cephesinde merkezi iş alanı tanımlanmıştır. Bu alandan kaldırılan yeşil alan ise 4766 ada güneyindeki park alanı büyütülerek, 4768 ve 4769 adaların batısındaki park alanları büyütülerek karşılanmıştır.

Alan Kullanımları

KULLANIM	*MEVCUT (m²)*	*ÖNERİ (m²)*	*FARK (m²)*
Park Alanı	*42459,43*	*43533,61*	*+ 1074,18*
Merkezi İş Alanı	*(-)*	*+ 1874,32*	*+ 1874,32*
İçme Suyu Alanı	*3323,27*	*3323,27*	*(-)*

•SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ: Yapılan imar planı değişikliği ile planlama alanına herhangi bir nüfus yükü getirilmemiş olup bu nedenle de herhangi bir ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Hiçbir sosyal ve teknik altyapı alanına olumsuz yönde etki edilmemiş olup, yeşil alan dengesi korunmuş ve hatta artmıştır. Merkezi iş alanının getireceği otopark yükü parselin kendi içinde, detaylı mimari ve statik projelerle yapının kendi içinde de çözülebilir.

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

Resmi Gazete'nin, 20.02.2020 tarih ve 31045 sayısında yayımlanarak yürürlüğe giren, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı, Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15.maddeleri,3194 sayılı İmar Kanunu ile alakalıdır.7221 sayılı Kanun'un,12. maddesine istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen (EK-8) maddesinde;

•Ek Madde-8:(Ek:14/2/2020-7221/12 md.):Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

•Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz....." şeklinde bir husus bulunmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci) Bölümü'nün, İmar Planı değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3b ve 3c bendleri;

•"(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:

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." şeklindedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ve açıklama raporu incelediğinde;

•Nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda *"4766 ada batısındaki park alanının anayol cephesinde merkezi iş alanı tanımlanmıştır. Bu alandan kaldırılan yeşil alan ise 4766 ada güneyindeki park alanı büyütülerek, 4768 ve 4769 adaların batısındaki park alanları büyütülerek karşılanmıştır."* şeklinde bir değerlendirme yapılmıştır. Ancak, nazım imar planı değişiklik teklifi üzerinde yapılan inceleme neticesinde, kaldırılan yeşil alana karşılık;

a) 4768 ve 4770 adaların batısında kalan kamuya terkli alanın bir kısmının, çocuk bahçesi alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, çocuk bahçesi alanı ile birleştirildiği,

b) 4766 adanın doğusunda kalan kamuya terkli alanın bir kısmının, park alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, park alanı ile birleştirildiği,

c) 4593 ve 4594 adaların batısında ve güneyinde bulunan ve mer'i nazım imar planında yol alanında kalan, kamuya terkli alanların bir kısmının, park ve çocuk bahçesi alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, park alanı ve çocuk bahçesi alanı ile birleştirildiği,

ç) 4770 adanın doğusunda bulunan ve mer'i nazım imar planında yol ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlı olan kamuya terkli alanın bir kısmının (yaklaşık:1740 m²) park alanına alındığı, ancak söz konusu alanın bir kısmının (yaklaşık:1077 m²) mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park alanı olarak tanımlı olduğu, bu nedenle, söz konuşu alandaki öneri yeşil alanın, 1740 m²-1077 m² =663 m² (yaklaşık) olduğu,

d) Yeşil (park-çocuk bahçesi) alanlar belirlenirken, yalnızca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin (EK-2) tablosunda tanımlanan standartları sağlama amacının göz önüne alındığı, meri planda tanımlı olan yeşil alanlara parçacıl eklentiler yapıldığı, ancak, kaldırılan park alanının, şehircilik ve planlama ilkeleri göz önüne alındığında, konum, kullanım, işlevsellik ve bütünlük açısından teklif edilen park alanlarına göre daha uygun olduğu,

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin açıklama raporunda " Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi" başlıklı bir bölümün yer aldığı ve bu bölümde "Yapılan imar planı değişikliği ile planlama alanına herhangi bir nüfus yükü getirilmemiş olup bu nedenle de herhangi bir ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Hiçbir sosyal ve teknik altyapı alanına olumsuz yönde etki edilmemiş olup, yeşil alan dengesi korunmuş ve hatta artmıştır. Merkezi iş

alanının getireceği otopark yükü parselin kendi içinde, detaylı mimari ve statik projelerle yapının kendi içinde de çözülebilir." şeklinde değerlendirmenin bulunduğu,

•Nazım imar planı değişiklik teklifi paftasında, park alanından çıkartılarak Merkezi İş Alanı (MİA)'na alınan ve yeniden düzenleme yapılan yeşil alanlar haricinde kalan ve mer'i durumunda değişiklik öngörülmeyen, içme suyu tesisleri (depolama) alanı ve park alanının geri kalan kısmının da, plan değişikliği onama sınırı içerisine alındığı ve nazım imar planı değişiklik teklifindeki fonksiyon değişimi hesaplarının da, bahse konu sınır referans alınarak yapıldığı,

- **FONKSİYON değişiminin**

FONKSİYON	MER'İ (m²)	TEKLİF (m²)	DEĞİŞİM (m²)
Yeşil Alan (çocuk bahçesi-park)	42.460,00	42.445,00	(-) 15
Merkezi İş Alanı	(-)	1.874,00	(+) 1.874,00

şeklinde olduğu,

•Yeşil alanlarda azalma olduğu ve bu durumun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26.maddesinin, (3b), (3c) maddeleri ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, (EK-8) maddesinde tanımlanan hükümlere uygun olmadığı,

•Bölgedeki yapılaşma yoğunluğunun arttırıldığı, tespit edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Üngüt mahallesi, 4766 adanın batısı, 4768 ve 4770 adaların doğusunda kalan kamuya terkli alanlar ile ilgili konu, Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. Üngüt mahallesi, 4766 adanın batısında kalan kamuya terkli alanın bir kısmının, park alanından çıkartılarak, Merkezi İş Alanı (MİA)'na alınmasına karşılık;

•4768 ve 4770 adaların batısında kalan kamuya terkli alanın bir kısmının, çocuk bahçesi alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, çocuk bahçesi alanı ile birleştirilmesi,

•4766 adanın doğusunda kalan kamuya terkli alanın bir kısmının, park alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, park alanı ile birleştirilmesi,

•4593 ve 4594 adaların batısında ve güneyinde bulunan ve mer'i nazım imar planında yol alanında kalan, kamuya terkli alanların bir kısmının, park ve çocuk bahçesi alanına alınarak, mer'i nazım imar planında tanımlı olan, park alanı ve çocuk bahçesi alanı ile birleştirilmesi,

•4770 adanın doğusunda bulunan kamuya terkli alanın, mer'i nazım imar planında, yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında kalan kısımlarının park alanına alınması,

•4770 adanın doğusunda bulunan ve mer'i nazım imar planında yol olarak tanımlı olan kamuya terkli alanın bir kısmının, park alanına alınması,

şeklindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesi

kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi, 4766 adanın batısı, 4768 ve 4769 adaların doğusunda kalan muhtelif alanlar ile alakalı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (merkezi iş alanı-park tanımlanması) üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/93 Tarihi: 30.06.2020

KONU: Göksun İlçesi, Harbiye Mah, 462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza yönelik imar planı (1/5000-1/1000) değişikliği (bha: itfaiye alanı) ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2020 tarihli ve 21391 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 21.02.2020 tarih ve E.504 sayılı yazısı ve ekleri

b) Göksun Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 12.05.2020 tarih ve E.1005 sayılı yazısı ve ekleri

c) İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Yangın ve Müdahale Şube Müdürlüğü'nün,15.06.2020 tarih ve 35097761-756.99-18987 sayılı yazısı ve ekleri

ç) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) ve ilgi (b) yazılar ve ekleri (koodinatlı kroki,imar planı örneği, meclis kararı) ile;Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde, İtfaiye Dairesi Başkanlığı tarafından yeni hizmet binası yapılacağı belirtilerek, konuya ilişkin imar planı (1/5000-1/1000) değişikliğinin hazırlanması, Başkanlığımızdan talep edilmiştir.

MÜLKİYET

İmar planı değişiklik teklifi, 462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alanı kapsamaktadır.

Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 1876 m² büyüklüğündeki, 462 ada,1 parsel sayılı taşınmaz, Göksun Belediyesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi,462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E:1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullarında, Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ında kalmaktadır. Belediye Hizmet Alanı (BHA)'nın, çekme mesafeleri, güney cepheden, 10 m, diğer cephelerden 5m olarak tanımlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun, güney cephesinde, 12 m genişliğinde imar yolu, diğer cephelerde ise, 10 m genişliğinde imar yolu tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Göksun Belediye Meclisi'nin, 02.03.2020 tarih ve 35 sayılı kararı;

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/98 Tarihi: 30.06.2020

•''.....Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 27.02.2020 tarih ve 8308 sayılı yazısı kapsamında, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7'inci maddesinin (u) bendi gereği itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek için, Göksun Belediyesi'ne ait, İlçemiz, Harbiye mahallesinde bulunan, 462 ada,1 parselin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'na tahsisi talebinin; Belediye Meclisi'nde değerlendirilmesi sonucunda;İlçemiz, Harbiye mahallesinde bulunan, 462 ada,1 parseldeki, 1876,48 m² yüzölçümlü taşınmazda, kendi ihtiyaçları doğrultusunda, ekteki imar plan tadilatında belirtilen kısmın,Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi itfaiye hizmet alanı olarak tahsisine, tahsis edilen alana, 40m x15m ölçülerinde, bina yapılmasına, diğer alanların hizmet gerekliğinde kullanılmak üzere, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nca tasarlanmasına, ayrıca itfaiye hizmet binası yapımı ruhsat aşamasında, Göksun Belediye Başkanlığı'ndan görüş alınarak, inşaatına başlanmasına belediye meclisince oy birliği ile karar verildi. '' şeklindedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Yangın ve Müdahale Şube Müdürlüğü'nün,15.06.2020 tarih ve 35097761-756.99-18987 sayılı yazısı ve ekleri;

•"Başkanlığımıza tahsisli olan Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi 462 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine yapılacak itfaiye hizmet binasına ilişkin kullanıma uygun olarak genel durum krokisi ve zemin+1 kat için kat plan krokileri hazırlanmıştır. Bahse konu olan taşınmazın kullanıma uygun olarak plan tadilatının yapılması, imar durum belgesinin hazırlanması ve itfaiye hizmet bina ve garajı yapım işine başlanılması çalışmalarının sorumluluğunuz kapsamında değerlendirilmesi hususunda....." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü (Yedinci Bölüm)'nün, İmar Planı Değişiklikleri kısmının, 26. maddesinin, 3/a bendi ;

•"(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. " şeklindedir.

İmar Planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi ile;

•İlgi (a) ve ilgi (b) yazılarda bahsi geçen ''İtfaiye Hizmet Binası (40 m x 15m boyutlarında)''nın, 462 ada,1 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı (tahsis edilen) ve kamuya terkli alan üzerinde tanımlanmaktadır.

•Mer'i imar planında (1/5000-1/1000) tanımlı olan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun sınırlarında düzenleme yapılmakta ve Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun batısında yer alan taşıt yolu (10 m)'den, 5m (yaya yolu)'ye düşürülmektedir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/98 Tarihi: 30.06.2020

•Mer'i durumda, 2101 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) imar planı değişiklik teklifi ile, 2372 m² (yaklaşık)'ye çıkartılmakta ve iki farklı Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ikiye ayrılmakta, 1354 m² (yaklaşık)'si,''Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Hizmet Alanı)'' olarak tanımlanmaktadır.

•Belediye Hizmet Alanı (BHA) fonksiyonunun, yapı yaklaşma mesafeleri yeniden tanımlanmaktadır.

•Belediye Hizmet Alanı (BHA)'nın yapılaşma koşulları, E:1.20, Yençok:12.50 m olarak tanımlanmaktadır.

•"TAKS değeri ve kat yüksekliği, serbest olup, ilgili idaresince onaylanacak olan avan projesine göre uygulama yapılacaktır."şeklinde plan notu eklenmektedir.

Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 462 ada,1 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alan ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. Göksun İlçesi, Harbiye mahallesi, 462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve bir kısım kamuya terkli alan ile alakalı (Belediye Hizmet Alanı) olarak hazırlanan, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifinin, İlgi (ç) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(c) ve 7(u) maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Harbiye Mah, 462 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza yönelik imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik (bha: itfaiye alanı) üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(c) ve 7(u) maddelerine göre 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/99 Tarihi: 16.07.2020

KONU: Elbistan İlçesi Köprübaşı Mahallesi 1, 2, 3, 5 ve 6 nolu parseller ile tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.07.2020 tarihli ve 23223 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 10.07.2020 tarihli ve E. 22699 sayılı Plan Yapım Olur'u.

b) 12.08.2014 tarihli, 1412 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 12.08.2014 tarihli, 1411 sayılı Başkanlık Onayı.

TALEP

İlgi (a) 10.07.2020 tarihli Plan Yapım Oluru ile; Elbistan ilçesi Köprübaşı Mahallesi 417 ada 1,3 nolu parseller ile tescil harici alanda imar plan değişikliği yapılarak 417 ada 1 nolu parselde tanımlı Ticaret Alanının Ticaret-Konut (TİCK) Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere plan çalışması hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Plan değişikliğine konu Köprübaşı Mahallesi 417 ada 1 nolu 8430 m2 yüzölçümlü parselin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine, 2 nolu 5480 m2 yüzölçümlü parselin ve 3 nolu 17300m2 yüzölçümlü parselin Elbistan Belediyesine, 5 nolu 9899 m2 yüzölçümlü parselin ve 6 nolu 12520 m2 yüzölçümlü parselin maliye hazinesi mülkiyetine ait olduğu anlaşılmış olup, tapu kayıtları dosyasında mevcuttur.

MERİ PLANDAKİ DURUM

417 ada 1, 2, 3, 5, 6 nolu parseller ticaret alanı, bakım akaryakıt ve servis istasyonu, belediye hizmet alanı, ticaret+konut alanı, sosyal tesis alanı, park ve ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Elbistan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi 417 ada 1 nolu parselin plan değişikliğine konu kısmı 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı değişikliği ile Ticaret Alanından Ticaret - Konut (TİCK) Alanına dönüştürülmüştür. Fonksiyon değişikliği nedeniyle nüfusta bir miktar artış olacağı için tescil harici alanda tanımlı ağaçlandırılacak alanın bir kısmı park alanı olarak tanımlanmıştır. 417 ada 3 nolu parselde ticaret-konut tanımlı alanda fonksiyon değişikliği yapılmamıştır.

Söz konusu çalışmaya yönelik 10.07.2020 tarihli ve E. 22699 sayılı plan yapım oluru alınmıştır. Hazırlanan plan değişikliği teklifinde 417 ada 1 parselde alan büyüklüğü sabit kalacak şekilde, ticaret ile konut faaliyetlerinin gerçekleştirilebileceği Ticaret - Konut (TİCK) Alanı planlanarak sadece fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/99 Tarihi: 16.07.2020

417 ada 1 nolu parselde plan değişikliği ile Ticaret - Konut (TİCK) Alanı teklif edilen alan yaklaşık 4.027 m2 büyüklüğündedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin; Tanımlar madde 4;

hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

Elbistan ilçesi, Köprübaşı mahallesi 417 ada 1, 2, 3, 5, 6 nolu parsel ve tescil harici alan ile ilgili konu Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. İlgi (a) 10.07.2020 tarih E.22699 sayılı plan yapım oluru ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Köprübaşı Mahallesi 1, 2, 3, 5 ve 6 nolu parseller ile tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ	**Mustafa SAYLAK**	**Adnan BEKTAŞOĞLU**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Alper AKBAŞ	**Kurtuluş ALIÇ**	
Üye	**Üye**	

İtiraz Şerhi: İlgili plan tadilatının şehrin giriş güzergahında olması ve Akaryakıt İstasyonunun bitişiğinde olması sebebi ile itiraz kaydı ile imzalıyorum. Alper AKBAŞ

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2020/100 Tarihi: 30.06.2020

KONU: 16.04.2020 Onaylı Elbistan (Merkez) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İtirazları ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 8.06.2020 tarihli ve 18167 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.04.2020 tarihli ve 2020/04-8 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b maddesince onanmıştır. Onaylanan Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar planı 29.04.2020 – 28.05.2020 tarihleri arasında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi (www.kahramanmaras.bel.tr/) resmi internet sitesinde ilan edilmiştir.

Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin, 29.04.2020 - 28.05.2020 tarihleri arasındaki askı süresi içerisinde 194 adet itiraz dilekçesi ile başvuru yapılmıştır. 28.05.2020 tarihi itibari ile plan askıdan indirilmiş olup, askı süresi sonrasında 3 adet dilekçe daha tarafımıza iletilmiştir.

Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planına ilişkin açılan davalarda, Kızılcaoba Mahallesi 268 ada 1 nolu parsel, Kızılcaoba Mahallesi 268 ada 2 nolu parsel, Kızılcaoba Mahallesi 2044 ada 1 nolu parsel, Kızılcaoba Mahallesi 2047 ada 3 nolu parsel ve Güneşli Mahallesi 136 ada 4 nolu parselde planın iptaline ilişkin mahkeme ara kararları bulunmaktadır. Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin; 13.05.2020 tarihli ve 18450 sayılı, 13.05.2020 tarihli ve 18454 sayılı, 20.05.2020 tarihli ve 18964 sayılı, 21.05.2020 tarihli ve 19286 sayılı itiraz dilekçeleri ile yukarıda bahsedilen mahkeme ara kararı bulunan parsellere itiraz edildiği tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8(b)'de; "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. 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. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir

aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 33'de; "(1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz günsüreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

(2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

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

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

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

Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İtirazları, Başkanlık Makamı ile görüşülmüş ve gündeme alınması kesinleşmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33.maddesi uyarınca, askı süresi içerisinde, Elbistan İlçesi (Merkez) 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na yapılan itirazlar ekte sunulmuş olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 16.04.2020 Onaylı Elbistan (Merkez) 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İtirazları üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.04.2020 tarih 2020/04-08 sayılı meclis kararı ile onaylanan Elbistan 1/5000 Revizyon nazım planının 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli yapının bulunduğu alanın imar plan paftasına sehven ticaret+konut olarak işlenen Köprübaşı Mahallesi 363 Ada 1 ve 2 parsellerin mevcut durumu göz önünde bulundurularak yapılan maddi hatanın tashih edilmesine, plana yapılan ekli listedeki itirazların listedeki gerekçeler ile reddedilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Mustafa SAYLAK
Üye

Adnan BEKTAŞOĞLU
Üye

Alper AKBAŞ
Üye

Kurtuluş ALIÇ
Üye

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 16.07.2020

11

KONU: İller Bankası kredi talebi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının16.07.2020 tarih ve E-23201sayılıteklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Doğu Gelişim Bölgesi (Dereli, Sarıkaya, Göllü, Ulutaş, Dereköy, Ayaklıcaoluk, Güneşevler, Gaffarlı ve Akyar Mahallelerinin bir kısmı) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Mikrobölgeleme Etüt Yapım işi için İller Bankasından 1.700.000.- (Birmilyonyediyüzbin)-TL kredi kullanılması için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU 12	2020/
	Tarihi: 16.07.2020

KONU: Taşınmaz-Hibe

KOMİSYON İNCELEMESİ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının16.07.2020 tarih ve E-23211sayılıteklifi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Kayabaşı Mahallesi 838 ada 23, 24 ve 29 nolu parsel taşınmazdaki hisselerin tamamının Belediyemiz adına şartlı hibe talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR
Komisyon Başkanı

Rıfat KANTARCI
Komisyon Başkan V.

Cuma BAYAZIT
Üye

Fevzi ERGİN
Üye

Ünal PEKÖZ
Raportör

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	Rapor No:
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU	2020/
	Tarihi: 16.07.2020

KONU: MENZİ Şirketinin sermaye artırımı ve ana sözleşme maddelerinin revize edilmesi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: MENZİ Şirketinin sermaye artırımı ve ana sözleşme maddelerinin revize edilmesi Plan ve Bütçe Komisyonunca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: %100 hissesi Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine ait olan MENZİ Temizlik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ana sözleşmesinin unvan değişikliği ile ilgili 2'inci maddesinin, "Amaç Konu Değişikliği" ile ilgili 3'üncü maddesinin,"Adres Değişikliği" ile ilgili 4'üncü maddesinin ve "Sermaye Artırımı" ile ilgili 6'ıncı maddesinin değiştirilerek sermayesinin 4.000.000,00 TL çıkarılması, buna ek olarak şirketin ana sözleşmesine "Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Lisans Maddeleri" olan "Pay Senetlerinin Nev'i" ile ilgili 16'ıncı maddenin, "Borsada İşlem Görenler İçin" 17. Maddenin, "Pay veya Pay Senetlerinin Devri" ile ilgili 18'inci maddenin, "Birleşme ve Bölünme Hükümleri" ile ilgili 19'uncu maddenin, "Esas Sözleşme Değişikliği" ile ilgili 20'inci maddenin eklenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Ramazan KİBAR **Komisyon Başkanı**	**Rıfat KANTARCI** **Komisyon Başkan V.**	**Cuma BAYAZIT** **Üye**
Fevzi ERGİN **Üye**		**Ünal PEKÖZ** **Raportör**