

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****2024/03****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** 08.07.2024
09.07.2024
10.07.2024

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen KASKİ Genel Müdürlüğünün, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, Sağlık Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının, Kültür Gençlik ve Spor Dairesi Başkanlığının ve Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının teklifleri

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No: 1 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68'inci maddesine istinaden KASKİ Genel Müdürlüğünce İller Bankasından;

- Pazarcık İçmesuyu İkmal ve Depolar Arası İletim Hattı Yapım İşİ için 40 Milyon TL,
- Türkoğlu İlçesi Mahalleleri ve Onikişubat İlçesi Önsen Mahallesi Parke ve Asfalt Tamirâtı Yapım işİ için 60 Milyon TL,
- Düzbağ Pazarcık İçmesuyu İsale Hattı Yapım İşİ için İller Bankası A.Ş. den kullanacağı 100 Milyon TL,
- Çağlayancerit Helete İçmesuyu ve Kanalizasyon İnşaatı İşİ için 210 Milyon TL, kredi ve garantörlük anlaşması hususunda büyükşehir belediye başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 2 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 inci maddesinin (e) bendine istinaden; İlimiz Onikişubat İlçesi, Hayrullah Mahallesi 5702 ada 36 nolu parselde kayıtlı 52 adet (Ayakkabıcılar Çarşısı) bağımsız bölümün satışı komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-1)

Rapor No: 3 5393 sayılı Belediye Kanununun 18 inci maddesinin (g) bendine istinaden; İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi, Kayabaşı Mahallesi 1890 ada 3 nolu parselde bulunan, Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmaz üzerine taziyeevi (Sosyal Tesis ve Taziyeevi) yapımında kullanılmak üzere ve söz konusu taziyeevine "MEHMET ÜNVER ALTUNÖZ" isminin verilmesi şartıyla 100.0000 (Yüzbin) EURO ve 80.0000 (Seksenbin) Dolar bağış talebinin kabulü. Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 4

a) 2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu'nun 97'nci maddesine istinaden Büyükşehir Belediyesi 2024 yılı gelir tarifesinin revize edilerek, Kültür, Gençlik ve Spor Dairesi Başkanlığı gelir kalemlerinin altına, İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi 599 ada 138 parselde kayıtlı alan üzerinde (Atatürk Parkı Fuar Merkezi) yapılacak olan fuar, festival, panayır sosyal kültürel ve sanatsal etkinlikler kapsamın da aşağıdaki tablonun eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KAFUM ALANI KULLANIM ÜCRETİ			
1-	Fuar, Festival ve Panayır Etkinlikleri için		
a)	Kamu Kurum ve Kuruluşlarının yapacağı etkinlikler için (Kamu yararına olduğu ve vilayet makamından izin alındığı takdirde)	GÜNLÜK	5000 TL
b)	Dernek ve Vakıfların yapacağı etkinlikler için (Kamu yararına olduğu ve vilayet makamından izin alındığı takdirde)	GÜNLÜK	5000 TL
c)	Ticari maksatlı etkinlikler için	GÜNLÜK	10000 TL

AÇIKLAMALAR:

- Kullanım süresince elektrik ve su giderleri etkinlik gerçekleştirecek firmaya aittir.
- Söz konusu alanda yapılacak etkinlikler kapsamında geçici iş yerleri yapılması halinde yukarıda yer alan tarife ek olarak 2464 Sayılı Belediye Gelirler Kanununda belirtilen en üst limitten işgal harcı peşin olarak alınacaktır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****2024/03****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** 08.07.2024
09.07.2024
10.07.2024

b) 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 25'inci maddesine istinaden; Pazarcık Belediyesi 2024 yılı gelir tarifi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü gelir kalemlerinde, İlçe Meclis Kararı doğrultusunda güncellemeler yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür. (Ek-2)

Rapor No: 5 Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 36'ncı maddesine istinaden; "Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığının Ekonomik İşler ve Hizmetler Kodundan yeni kurulan Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı Ekonomik Hizmetler koduna 484.449.000,00 TL aktarımın yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Erkan DÖNER
Üye

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkan V.

Yaşar YILDIZ
Üye

Av. Ramazan TAŞDEMİR
Üye

Rapor No:7-d bendine net yönünde serh koyuyorum. Kredi Limiti için çok yüksek bir bedel olduğunu düşünüyorum.

Av. Ramazan TAŞDEMİR

SATIŞI YAPILACAK AYAKKABICILAR SİTESİ İŞYERLERİ

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ M²	ARSA PAYI	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
1	Hayrullah	5702	36	9.583.24	3/136	Zemin+Birinci	1	İşyeri
2	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	2	İşyeri
3	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	3	İşyeri
4	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	4	İşyeri
5	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	5	İşyeri
6	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	6	İşyeri
7	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	7	İşyeri
8	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	8	İşyeri
9	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	9	İşyeri
10	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	10	İşyeri
11	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	11	İşyeri
12	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	12	İşyeri
13	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	13	İşyeri
14	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	14	İşyeri
15	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	15	İşyeri
16	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	16	İşyeri
17	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	17	İşyeri
18	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	18	İşyeri
19	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	19	İşyeri
20	Hayrullah	5702	36	9.583.24	3/136	Zemin+Birinci	20	İşyeri
21	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	21	İşyeri
22	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	22	İşyeri
23	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	23	İşyeri
24	Hayrullah	5702	36	9.583.24	3/136	Zemin+Birinci	24	İşyeri
25	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	25	İşyeri
26	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	26	İşyeri
27	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	27	İşyeri
28	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	28	İşyeri
29	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	29	İşyeri
30	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	30	İşyeri
31	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	31	İşyeri
32	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	32	İşyeri
33	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	33	İşyeri
34	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	34	İşyeri
35	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	35	İşyeri
36	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	36	İşyeri
37	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	37	İşyeri
38	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	38	İşyeri
39	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	39	İşyeri
40	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	40	İşyeri
41	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	41	İşyeri
42	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	42	İşyeri
43	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	43	İşyeri
44	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	44	İşyeri
45	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	45	İşyeri
46	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	47	İşyeri
47	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	48	İşyeri
48	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	49	İşyeri
49	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	50	İşyeri
50	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	51	İşyeri
51	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	52	İşyeri
52	Hayrullah	5702	36	9.583.24	2/136	Zemin+Birinci	53	İşyeri






İMAR PLANI TEKLİFİ VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT ÜCRET TARİFESİ
(Planlama Alanının m²'si Üzerinden TL. Cinsinden Alınır.)

Konut Alanları: 1.000 m²'ye kadar 50.000,00 TL ve üzeri alanlar için Alınacak Ücret= 50.000,00 TL + Artan Alan Miktarı X 10,00 TL ücret,

Konut Dışı Alanlar: 1.000 m²'ye kadar 150.000,00 TL. 1.000 m² üzeri alanlar için alınacak ücret ise;

- 1.001 m² ile 49.999 m² arası için m² başına 25,00 TL,
- 50.000 m² ve üzeri için ise m² başına 50.00 TL ücret,

Akaryakıt İstasyonları: Planlama alanının m²'si üzerinden 100,00 TL. ücret alınır. Yenilebilir Enerji Santrallerinin (HES, GES, RES vs.) İmar Planı Teklifi ve Değişikliklerinde Toplam Kurulu Güç (MW) üzerinden aşağıdaki ücret alınır. (Konut, işyeri ve tarımsal alanlarda hariç)

0-0,99 MW	: 1.500.000,00 TL
1-4,99 MW	: 3.000.000,00 TL
5-9,99 MW	: 5.000.000,00 TL
10 MW ve üzeri	: 10.000.000,00 TL

Yenilebilir enerji santrallerinde (HES, GES, RES vs.) toplam kurulu güç (MW) değişmemek kaydıyla mevcut planda değişiklik, artış ve azalma yapılması durumunda yukarıda belirtilen ücretin % 10 alınır. İmar planlarında plan notu değişikliğine ilişkin işlemlerden yukarıdaki ücretler alınmaz. Resmi Kurumlar, Dini Tesisler, Vakıflar ve Derneklerden yukarıdaki ücretler alınmaz.

ÇAP ÜCRET TARİFESİ
(Tapu Alanının m²'si Üzerinden TL. Cinsinden Alınır.)

Konut Alanı	: 3.50 TL
Konut Dışı Alanlar	: 7.00 TL
Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonu	: 20,00 TL

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanlarında (HES, GES, RES vs.) planlama alanı üzerinden ücret alınır. : 5,00 TL

Resmi Kurumlar, Dini Tesisler, Vakıflar ve Derneklerden yukarıdaki ücretler alınmaz. Köy yerleşik alan sınırları içerisinde veya dışında imar planı bulunmayan alanlarda imar çapı yerine geçen belgelerden ücret alınmayacaktır. Belediyemiz tarafından yapılacak olan Belediyemiz işlerinde herhangi bir ücret alınmaz.

HALİHAZIR HARİTA YAPIM İŞİ KONTROL ÜCRETİ
(Tapu Alanının m²'si Üzerinden TL. Cinsinden Alınır.)

Hâlihazır Harita Yapım İşİ Kontrolü	: 2,00 TL
Tescilsiz Alanlarda Planlanacak Alan Sınırı Üzerinden Ücret Alınır.	: 2,00 TL
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanlarında (HES, GES, RES vs.) Planlanacak Alan Sınırı Üzerinden Ücret Alınır.	: 2,00 TL

Resmi Kurumlar, Dini Tesisler, Vakıflar ve Derneklerden yukarıdaki ücretler alınmaz.

4

PLANSIZ ALANLARDA TEVHİD VE İFRAZ İŞLEMLERİ KONTROL ÜCRET
TARİFESİ

(Tapu Alanının m²'si Üzerinden TL. Cinsinden Alınır.)

Tapu Niteliği Arsa Olan Parseller : 3.00 TL

Tapu Niteliği Tarla Olan Parseller : 1.00 TL

Resmi Kurumlar, Dini Tesisler, Vakıflar ve Derneklerden yukarıdaki ücretler alınmaz.

Plan proje tasdik ücreti en az 2.000,00 TL olmak üzere m² üzerinden (toplam inşaat alanı) : 4,00 TL

Proje tarama ücreti (1 adet) : 500,00 TL

Proje tarama dosya ücreti : 3.000,00 TL olmak üzere ücret alınması.

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

Rapor No:2024/128

Tarihi: 26.06.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 1 no'lu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.03.2024 tarihli ve 181297 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.11.2022 tarih ve 65770 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

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

MÜLKİYET

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, tarla vasıflı, 10.993,67 m² yüzölçümlü, 152 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe DEMİRBAŞ mülkiyetindedir.

MER'İ PLAN DURUMU

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

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

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

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

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



KURUM GÖRÜŞÜ

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

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

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

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün, 04.07.2022 tarih ve 1318641 sayılı yazısı ile,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 26.07.2022 tarih ve 761 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sağlık Müdürlüğü'nün, 27.12.2022 tarih ve 36581 sayılı yazısı ile,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 30.06.2022 tarih ve 123642 sayılı yazısı ile,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 07.10.2022 tarih ve 1675382 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 05.07.2022 tarih ve 3830454 sayılı yazısı ile,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 19.08.2021 tarih ve 381498 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 01.08.2022 tarih ve 43189 sayılı yazısı ile,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 18.07.2022 tarih ve 227659 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 03.08.2022 tarih ve 2767713 sayılı yazısı ve eki ile,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 24.06.2022 tarih ve 3987108 sayılı yazısı ve eki ile,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 28.07.2022 tarih ve 887019 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 15.09.2022 tarih ve 5622640 sayılı yazısı ve eki ile,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 27.06.2022 tarih ve 330431 sayılı yazısı ile,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 29.06.2022 tarih ve 2447465 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 01.08.2022 tarih ve 6450962 sayılı yazısı ile,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 28.06.2022 tarih ve 116464 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 07.07.2022 tarih ve 1167613 sayılı yazısı ile,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün, 21.06.2022 tarih ve 22610 sayılı yazısı ile,

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

Rapor No:2024/128

Tarihi: 26.06.2024

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

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

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

Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 01.08.2022 tarih ve 6450962 sayılı görüş yazısı;

•“İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından dosyada mevcut evraklar ve arazide yapılan incelemeler sonucunda hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, kömür deposu için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı planlanan tarla vasıflı toplam 1,0993 ha. Yüzölçüme sahip 152 ada 1 nolu parselin arazi sınıfı “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı EK-2'ye göre (Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Standartlar) Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiştir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 29.06.2022 tarihli ve E-2447465 sayılı yazısında; söz konusu 152 ada 1 no'lu parselin kuzeyinde kuru dere bulunduğu, dere mihverinden itibaren derenin akış yönüne göre sol sahilinden 10 m. mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

Bu bağlamda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği, İlimiz Pazarcık İlçesi Karabıyıklı Mahallesi sınırlarında bulunan ve toplam 1,0993 ha. Alana sahip, 152 ada, 1 no'lu taşınmazın, yukarıda belirtilen, DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne uyulmak şartıyla istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

.....Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde tarım dışı amaçla kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir..... ” şeklindedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 29.06.2022 tarih ve 2447465 sayılı görüş yazısı;

•“Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesinde bulunan 152 ada 1 parsel nolu taşınmaz Bölge Müdürlüğümüze ait herhangi bir sulama projesi kapsamında kalmamakta olup söz konusu parselin kuzeyinden geçen kuru dere, dere mihverinden itibaren, derenin akış yönüne göre sol sahilinden 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması gerekmektedir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/128

Tarihi: 26.06.2024

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

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

•Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 1 parsel sayılı taşınmazda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KDKÇA) tanımlandığı (yaklaşık:10993 m²),

•Teklif edilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'na mahreç sağlanması amacına yönelik olarak, alanın güneyinde, 152 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ile, 153 ada,8 parsel sayılı taşınmaz arasında kalan ve mer'i durumda, kadastral yol niteliğinde olan bölgede, taşıt yolu (10 m) tanımlandığı,

•DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve 2447465 sayılı görüşünde parselin kuzeyinden derenin geçtiğinden bahsedildiği ancak dere yatağına ilişkin herhangi bir sayısal ncz. formatlı dosya, kroki vb. bir verinin tarafımıza yazı eki olarak iletilmediği, diğer yandan halihazır harita üzerinde yapılan incelemede herhangi bir dere yatağına rastlanmadığı, teklif plan çizimi üzerinde de herhangi bir dere yatağının tanımlanmadığı,

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

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

•İmar planına altlık teşkil eden halihazır haritanın ise, Pazarcık Belediye Başkanlığı'nca, 13.09.2022 tarihinde onaylandığı,

•06.02.2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş Depremi nedeniyle zeminde kaymaların olabileceği ve bu sebeple parsel ile ilişkin güncel aplikasyon krokisi üzerinden plan çalışmalarının yürütülmesi gerektiği ancak dosya içerisinde parsel ile ilişkin güncel aplikasyon krokisinin yer almadığı,

tespit edilmiştir.

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

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı- taşıt yolu tanımlanması) teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri

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

Rapor No:2024/128

Tarihi: 26.06.2024

kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 152 ada, 1 no'lu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/129

Tarihi: 27.06.2024

KONU: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada 4 nolu parsele ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 194578 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı'nın 16.05.2024 tarihli 17128 sayılı yazısı ve ekleri, Göksun Belediyesi'nin 06.05.2024 tarihli ve 35 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6-6.5 sayılı kararı

TALEP

Göksun Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada,4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

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

MER'İ İMAR PLANI

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

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin, ilgi (b) meclis kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile "Sosyal Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır.

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

İLÇE MECLİS KARARI

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

• "Yapılan görüşmeler neticesinde: Göksun ilçesi Harbiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 462 ada 4 parsel de, İmar Planı Değişikliği ile ilgili komisyon raporunda;

• 15.04.2024 tarihli ve 29 nolu İmar Komisyona sevki yapılan ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/6-6.5 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanan, Harbiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 462 ada 4 parselin İtfaiye alanı vasfının, Sosyal Tesis alanı olarak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Belediye imar Komisyonunca Uygun görülmektedir. Belediye İmar Komisyonunca yapılan tetkikler sonucunda, Harbiye Mahalle sınırları içerisinde bulunan 462 ada 4 parselin, İmar Planı değişikliğinin yapılmasına oy birliği ile karar denilmektedir.

• Komisyon raporu doğrultusunda, Harbiye Mahalle sınırları içerisinde bulunan 462 ada 4 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne belediye meclisince oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

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

Rapor No:2024/129

Tarihi: 27.06.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

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

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

• Değişiklik yapılırken mer'i uygulama imar planında 462 ada 4 parsel sayılı taşınmazda yer alan belediye hizmet alanına ilişkin; emsal değerinin (E:1.20), yapı yüksekliğinin (12.50) ve yapı yaklaşma mesafelerinin aynen korunduğu ve sosyal tesis alanında da bu şekilde tanımlandığı,

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

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

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

Alan kullanımlarındaki değişim aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/129

Tarihi: 27.06.2024

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 Ada,4 Parsel Sayılı Taşınmaza İlişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifinin (Belediye Hizmet Alanı-sosyal Tesis Alanı Değişimi), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Harbiye Mahallesi, 462 ada 4 nolu parsele ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklife ilişkin parselin doğu ve batı cephelerindeki 2 metre olan çekme mesafelerinin 5 metre olarak tanımlanması koşuluyla İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/130

Tarihi: 27.06.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin, uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 195606 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 11.06.2024 tarih ve 34357 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazlara yönelik hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/88 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı:Güneş Enerjisi Santrali) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi;

- 29.137,41 m² büyüklüğündeki, 442 ada 1 parsel ve
- 4.393,02 m² büyüklüğündeki 442 ada 2 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiş olup, mülkiyet bilgileri dosya ekinde mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 sayılı parseller;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6- (6.21) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) ve taşıt yolu (10 m) tanımlanmıştır.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/88 sayılı kararı;

- “Komisyon İncelemesi:..Bulutoğlu mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 parsellerde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, 05.02.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/018 dosya numarası ile, değerlendirmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılmış olan, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada,1 ve 2 parsellerde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.” şeklindedir.

- KARAR: İstenilen imar planı tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ” şeklindedir.



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İmar planları arasındaki hiyerarşi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 6. Maddesinde;

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

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

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

• Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

• Mer’i mevzuatta tanımlanan imar planları arasındaki hiyerarşi gereğince, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6- (6.21) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına istinaden hazırlandığı,

• Uygulama imar planı onama sınırı içerisinde; Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) ve taşıt yolu tanımlandığı,

• Tanımlanan taşıt (10m) yolunun, fiili durumda yol olarak kullanılan ve kadastral yol niteliğinde olan alana bağlandığı,

• Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)’nin, 29.081,00 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,

• Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) yapılaşma koşullarının, E(EMSAL):0.70, TAKS:0.70, Yençok:6.50 m ve yapı yaklaşma mesafelerinin, taşıt yolu (10 m) cephesinden, 5 m, diğer cephelerden, 3 m olarak tanımlandığı,

• Uygulama imar planı teklifine konu olan bölgenin doğusunda, mer’i durumda “Güneş Enerji Santrali Alanı”nın yer aldığı, tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Plan notları;

• “Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

• Uygulama İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 no’lu parselleri kapsar.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/130

Tarihi: 27.06.2024

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

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

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

• Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 442 ada,1 ve 2 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali ve yol tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi, 442 ada, 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin, uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu telifle ilişkin parsellerin kadastro yolundan 3 metre olarak tanımlı çekme mesafesinin 5 metre olarak tanımlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/131

Tarihi: 08.06.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 153 ada 8 nolu parselle ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.09.2023 tarihli ve 152555 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.11.2022 tarih ve 65771 kurum sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve eklerinde özetle ; Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve yol tanımlanmasına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 41.537,24 m² büyüklüğündeki, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz, Sisyum Yumurta Ve Hayvancılık Sanayi Ticaret Limited Şirketi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada,8 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında bir kısmı Orman Alanı, bir kısmı Tarım Alanı, bir kısmı ise Fundalık Alan olarak tanımlanmaktadır.

•İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahse konu,1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine yönelik alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

•Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün, 29.07.2022 tarih ve E-63725252-230.04.02-6442406 sayılı yazısı,

•Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü' nün, 16.01.2023 tarih ve E-63725252-230.04.02- 8526275 sayılı yazısı,

•Kahramanmaraş Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.12.2022 tarih ve E.13511907-104.99 sayılı ve 13511907-104.03 sayılı yazısı,

•Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün, 04.07.2022 tarih ve E-97646926-754-1416067 sayılı yazısı,

•ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 26.07.2022 tarih ve MGM.100.100/760 sayılı yazısı,

•Botaş, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın, 06.07.2022 tarih ve 26106802-755.02.08-E.2585654/24479 sayılı yazısı,

•Botaş, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün, 01.07.2022 tarih ve 57887747-754-E.2583004/24052 sayılı yazısı,

•Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü(Gaziantep) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 04.07.2022 tarih ve E-63775662-755.01-1318765 sayılı yazısı.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/131

Tarihi: 08.06.2024

- Türkiye Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın, 19.08.2021 tarih ve E-41665019-754-38149 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın, 07.07.2022 tarih ve Z-72969095-754-11676125 sayılı yazısı.
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 01.08.2022 tarih ve E-85726927-045.01-43191 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arıtma Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 18.07.2022 tarih ve E-65116061-045.01-227716 sayılı yazısı,
- Türk Telekom A.Ş.'nin, 12.08.2022 tarih ve TT.50171504-320.99-152236 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 06.07.2022 tarih ve E-89222678-622.02-4092793 sayılı yazısı ve eki Raporu,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 07.07.2022 tarih ve 43971328-754-2475647 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 19.07.2022 tarih ve E-65336975-952.01.04.04-340229 sayılı yazısı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 18.07.2022 tarih ve E-22643808-755.99-877640 sayılı yazısı,
- Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 09.08.2022 tarih ve 125751 sayılı yazısı ve ekleri,
- Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.09.2022 tarih ve E-23055736-813.01.01.01[813.01.01.01]-5622640 sayılı yazısı ve eki inceleme raporu,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarihli E-44692667-169-99-3455679 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 27.07.2022 tarihli E-54855171-754-3875364 sayılı yazısı,

ile görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

- İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;
- Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 no'lu parselin Kuzeybatısında yer alacak şekilde yaklaşık, 23.383 m² yüzölçümünde, K.D.K.Ç.A. (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Güneydoğusunda yer alacak şekilde yaklaşık, 17.947 m² yüzölçümünde, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve Kuzeydoğu cephesinden geçecek şekilde 10 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,
 - Teklif planda tanımlanan 10 metrelik taşıt yolu 158 ada 3 parsel ile 152 ada 1, 2, 5 nolu parsellerin arasında yer alan kadastral yol üzerinden geçecek şekilde tanımlanmaktadır.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı değişiklikleri başlıklı, 26. Maddesinde;
- “1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.
 - 2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

Rapor No:2024/131

Tarihi: 08.06.2024

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 152 ada, 1,2,3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlar ve 153 ada,2,3,5,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu" nda, Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak ve Önlemlili Alan (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 22.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı mahallesi, 153 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz ve plan onama sınırı içerisinde kalan alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

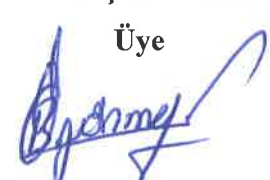
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 153 ada 8 nolu parsel ile ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 132

Tarihi: 08.06.2024

KONU: Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 ada, 38 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarihli ve 178838 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 25.01.2024 tarih ve 5237 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 Ada, 38 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, "Bir Adet Kargir Bina İki Adet Kargir Depo Bir Adet Kargir Trafo Bir Adet Betonarme Bina" vasıflı, 67.068,00 m² yüzölçümlü, 103 ada, 38 parsel sayılı taşınmaz, ADAMAR TARIM GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ mülkiyetindedir.

MER'İ PLAN DURUMU

Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 Ada, 38 parsel sayılı taşınmaz;

•Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda, bir kısmı Tarım Alanı, bir kısmı Köy Yerleşik Alanı ve bir kısmı da 2. Derece Yol olarak tanımlıdır.

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

KURUM GÖRÜŞÜ

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

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

Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 Ada, 38 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün, 26.12.2022 tarih ve 1608797 sayılı yazısı ile,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 06.06.2023 tarih ve 348 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 31.01.2024 tarih ve 95587875 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sağlık Müdürlüğü'nün, 05.02.2024 tarih ve 236048404 sayılı yazısı ve eki ile,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 07.02.2024 tarih ve 39800 sayılı yazısı ile,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 27.01.202 tarih ve 2042506 sayılı yazısı ile,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 31.01.2023 tarih ve 4461037 sayılı yazısı

ile,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/132

Tarihi: 08.08.2024

•Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 26.01.2023 tarih ve 758360 sayılı yazısı ile,
•Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 31.01.2023 tarih ve 60289 sayılı yazısı ile,
•Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 24.02.2023 tarih ve 290121 sayılı yazısı ile,
•Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarih ve 3455003 sayılı yazısı ve eki ile,
•Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 26.05.2023 tarih ve 6518921 sayılı yazısı ve eki ile,
•Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 17.02.2023 tarih ve 1092859 sayılı yazısı ile,
•Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 26.01.2023 tarih ve 7094573 sayılı yazısı ve eki ile,
•Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 28.12.2022 tarih ve 455802 sayılı yazısı ile,
•Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 12.06.2023 tarih ve 3518524 sayılı yazısı ile,
•Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 02.02.2023 tarih ve 8800521 sayılı yazısı ile,
•AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 10.03.2023 tarih ve 181466 sayılı yazısı ve ekleri ile,
•Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, 27.01.2023 tarih ve 3419 sayılı yazısı ile,
görüş verilmiştir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 10.03.2023 tarih ve 181466 sayılı görüş yazısı;

• “Söz konusu Kahramanmaraş Göksun ilçesi, Kale mahallesi 103 ada 38 nolu parsel de yapılan incelemeler neticesinde parsel içerisinden Devir Öncesi Elbistan Fiderine ait 3x 3/0 iletken tertibatlı OG hattımız geçtiği tespit edilmiş olup Yazımız ekindeki krokide yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde bulunan dağıtım tesislerimizin kesinlikle korunarak direk yerleri pilon yeri vafında 3x3 m² ebatında, hat alt irtifak alanı vafında, 4,5 metre sağa ve sola olacak şekilde 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmesi şartıyla;

•Ancak; ilgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, ilgi yazınızdaki taşınmazlarda kullanım amacı doğrultusunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğünüzce imar planı çalışması yapılmasında ve Şirketimizce yasal mevzuatlar açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir. Ancak enerji ihtiyacı ile ilgili talepleri yeniden başvurmaları halinde ayrıca değerlendirilecektir.” şeklindedir.

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 17.02.2023 tarih ve 1092859 sayılı görüş yazısı;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/132

Tarihi: 08.07.2024

•“Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parsel 46-80 KK No'lu Göksun-Çardak il Yoluna cepheli konumda olup, yapılacak olan çalışmalarda kadastro mülkiyet sınırının yol koridoru olarak korunması gerekmektedir.” şeklindedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 12.06.2023 tarih ve 3518524 sayılı görüş yazısı;

•“Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesi, Kale Mahallesi 103 ada 38 nolu parsel üzerine konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması düşünüldüğünden bahisle, Kurum görüşümüzü sorduğunuz ilgi yazınız incelenmiştir. Buna göre; Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesi, Kale Mahallesi 103 ada 38 nolu parselin içerisinden ark geçtiği tespit edilmiş olup, arkın akışının engellenmemesi şartıyla söz konusu taşınmaz üzerine konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

•Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 ada, 38 parsel sayılı taşınmazda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KDKÇA) tanımlandığı (yaklaşık:66819 m²),

•Teklif edilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'na mahreç sağlanması amacına yönelik olarak, alanın güney doğusunda, 103 ada, 38 parsel sayılı taşınmaz ile, 128 ada arasında kalan bölgede, taşıt yolu (12 m) tanımlandığı,

•Söz konusu alana ilişkin hazırlanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Kahramanmaraş, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 22.01.2024 tarihinde onaylandı. Planlama alanının, yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği,

•Plan açıklama raporunun “4.Nazım İmar Planının Amacı ve Gerekçesi” kısmında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, yeni iş fırsatları ve istihdam oluşturma potansiyeline sahiptir. Bu alanları şirketler; fabrika, atölye ve diğer ticari faaliyetler için kullanabilmektedir. Üretim ve ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bu bölgelerde işletmelerin faaliyet göstermesi, bölge ekonomisini canlandırarak ekonomik büyümeye katkı sağlar. Bu avantajlar, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan önemli faydalar sağlaması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesi, Kale mahallesi, 103 ada, 38 no'lu parselin içerisinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımı içerisine giren yapıların yapılabilmesi amacıyla” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlandığının belirtildiği,

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

Rapor No:2024/ 132

Tarihi: 08.08.2024

•Dosyasında yapılan incelemede, imar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritanın ise, Göksun Belediye Başkanlığı'nca, 12.01.2023 tarihinde onaylandığı, tespit edilmiştir.

Bahse konu nazım imar planı teklifine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

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

•Nazım İmar Planı; Göksun ilçesi, Kale mahallesi, 103 ada 38 no'lu parseli kapsar.

•Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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

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

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

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 ada, 38 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlanması),1/5000 ölçekli nazım imar planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı-taşıt yolu tanımlanması) teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Kale Mahallesi, 103 ada, 38 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/133

Tarihi: 08.07.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada, 4 ve 5 parsellere ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.06.2024 tarihli ve 192161 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 11.06.2024 tarih ve 33907 sayılı dilekçe ve eki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklif dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 4 ve 5 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanından çıkartılarak, sanayi alanına alınması) değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi;

- 6034.37 m² büyüklüğündeki, 189 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz ve 6771.66 m² büyüklüğündeki, 189 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.50, Hmax:6.50 m, yapılaşma koşullarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İmar Planı Değişikliği İlgili Değer Artış Payı Hakkındaki Yönetmelikte; Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

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

b) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent:Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

MADDE 6 – (1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.

(2) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra: Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/133

Tarihi: 08.07.2024

idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

- Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 4 ve 5 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,
- Plan onama sınırı içerisindeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nın "Sanayi Alanı" olarak tanımlandığı,

- Sanayi Alanı'nın, 12836 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- İmar planı değişiklik teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı,

- Plan açıklama raporunda, nazım imar planı değişiklik teklifinin gerekçesinin ".....Yenilenebilir Enerji Kaynakları alternatiflerinden olan, güneş enerjisinden faydalanılarak, elektrik üretiminin yapılabileceği, güneş enerjisi santral alanı belirlenmesidir...." şeklinde tanımlandığı, tespit edilmiştir.

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

- "Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.
- Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir." şeklindedir.

Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa mahallesi, 189 ada, 4 ve 5 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanından çıkartılarak, sanayi alanına alınması) değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Çakallıhasanağa Mahallesi 189 ada, 4 ve 5 parsellere ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/134

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Mezere Mahallesi, 130 ada 162 nolu parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 194996 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Muzaffer AKYOL'un 04.06.2024 tarihli ve 32294 sayılı dilekçesi ve ekleri

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi,

• 19.543,23 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 130 ada, 162 nolu parsel sayılı taşınmazın Mehmet TEMİZDEMİR mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

• Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı Fundalık Alan olarak, bir kısmı ise Çayır-Mera olarak tanımlıdır.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmazda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve 2062725 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 27.09.2023 tarih ve 714 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 11.10.2023 tarih ve 250645 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 08.12.2023 tarih ve 3014861 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 07.06.2024 tarih ve 29411874 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 16.10.2023 tarih ve 5147348 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 26.09.2023 tarih ve 921032 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih ve

78612 sayılı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/134

Tarihi: 10.07.2024

- ☐ Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih ve 354792 sayılı,
- ☐ Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.11.2023 tarih ve 4446467 sayılı yazısı ve eki,
- ☐ Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 18.10.2023 tarih ve 7518247 sayılı,
- ☐ Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarih ve 1319038 sayılı,
- ☐ Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2023 tarih ve 9927295 sayılı yazısı ve eki,
- ☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.10.2023 tarih ve 703498 sayılı,
- ☐ Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 3962615 sayılı yazısı ve eki, • ☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.09.2023 tarih ve 11442197 sayılı yazısı,
- ☐ AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2023 tarih ve 192440 sayılı,
- ☐ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve 37161 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Nazım imar planı "Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel 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,..." şeklinde tanımlanmıştır. İlgili yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

• Pazarcık İlçesi, Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parsel sayılı taşınmaz ve doğusundaki kadastral boşlukta; toplam 18.154,73 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES), su yüzeyi, enerji nakil hattı ve 10 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı,

• Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 22.01.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise 30.10.2023 tarihinde Pazarcık Belediye Başkanlığınca onaylandığı görülmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/134

Tarihi: 10.07.2024

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2023 tarih ve 192440 sayılı kurum görüşünde:

• “Konu ile Şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup söz konusu Pazarcık ilçesi, Mezere mahallesi 130 ada 162 parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz sorumluluğunda bulunan OG Enerji Nakil Hattı olduğu tespit edilmiştir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. "İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda" olup söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimiz korunarak Enerji Üretim alanı amacıyla 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Kurum görüşünde bahsedilen enerji nakil hattı ile ilgili herhangi bir sayısal veri iletilmemiş olup, enerji nakil hattının hâlihazır harita üzerindeki elektrik direkleri baz alınarak nazım imar planında tanımlandığı görülmektedir.

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün 31.10.2023 tarih ve 37161 sayılı görüşünde:

• “Konuya ilişkin yapılan inceleme neticesi; söz konusu parsel sınırına en yakın 130 metre mesafede BOTAŞ Petrol İşletmeleri Bölge Müdürlüğümüz işletme sorumluluğunda bulunan 2 adet 40 ve 46 inç çaplarında Irak-Türkiye Ham Petrol Boru Hatları (HPBH) ile 249 metre mesafede 18 inç çapında Batman-Dörtyol Ham Petrol Boru Hattı bulunduğu tespit edilmiştir. (Ek-1)

• Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, HPBH ve tesislerine 200, metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

• Bahse konu çalışmalar ile ilgili olarak;

• Boru hatlarımız ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının rahat yürütülebilmesi için boru hattı güzergâh şeridi üzerinin boş bırakılması ve açık tutulması, boru hattımıza ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması, (Ek-2)

• Boru ekseninde yol, su, elektrik gibi teknik alt yapı projeleri için her durumda; bahse konu yönetmelik çerçevesinde değerlendirilebilmesi için geçiş projelerinin Bölge Müdürlüğümüze sunulması,

• Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak koşulu ile yapılması planlanan konut projeleri için bina yaklaşım mesafeleri; işletme sorumluluğumuzdaki Irak-Türkiye Ham Petrol Boru Hatlarının



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/134

Tarihi: 10.07.2024

sağ ve sol kısmından itibaren en az 10 metre + Bina ön çekme mesafesi (5 metre) + her kat için 0,5 metre, ayrıca; okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanları için bu formüle göre uzunluğa 10 metre daha ilave emniyet mesafesi bırakılması,

- Boru hattı güzergâhlarının üzerinde iş makineleri çalışmamalı, hafriyat alanı veya yol olarak Kullanılmamalı ve çalışmalar boru hattımıza olumsuz etki yapacak şekilde yürütülmemesi,

- Herhangi bir sebeple sondaj yapılması durumunda; sondaj yapılacak yer ile boru hattı aksı arasında en az 30 metreye kadar görüş alınması,

- Ham petrol boru hatlarının geçtiği kamulaştırılmış veya irtifak hakkı alınmış güzergâh şeridi dışında kalan kısımlara, patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, akaryakıt ve LPG istasyonlarının yapılmak istenilmesi durumunda; bu tür tesislerin boru hattına yaklaşma mesafesi belirlenirken Petrol piyasasında Uyulacak Teknik Kriterler Hakkında Yönetmelik hükümleri esas alınır.

- Bu Yönetmeliğe göre; ham petrol iletim hatlarının aksı ile bu tür tesislerde bulunan yer alt ve yer üstü tankları, dağıtıcılar veya tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafenin 50 metreden aşağı olmaması, (Ek-3)

- Ayrıca; Ham petrol boru hatlarımızın her iki tarafından 200'er metre mesafeyi kapsayacak alanda 2565 sayılı Kanun kapsamında Özel Güvenlik Bölgesi ilan edilmiş olup, talebiniz ile ilgili olarak; 17.01.1983 tarih ve 83/5949 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliğinin Ortak Hükümler başlıklı Üçüncü Kısım Askeri ve özel güvenlik bölgelerinde kamulaştırılmayan mallardan yararlanma esasları başlıklı 24. Maddesi 2. Fıkrasında; Bu mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirme veya kesmek gibi hususlar 9 uncu maddenin 8,9 ve 10 uncu bentleri hükümlerine tabidir. Özel güvenlik bölgelerinde 9 uncu maddenin 8,9 ve 10 uncu bendlerinde belirtilen görevleri yapmaya yetkili makam, bu bölgeler için valilik bünyesinde kurulan özel güvenlik bölgesi değerlendirme komisyonu olup; bu bentlerde belirtilen hükümler yetkili komutanlığın görüşü alınarak bu komisyon tarafından yürütülür. Hükümü gereği Valiliğe müracaat edilerek komisyon görüşlerinin alınması, gerekmektedir.

- Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Bölge Müdürlüğümüz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, HPBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (kayıp ham petrol bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, ham petrol akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu tarafınıza ait olacaktır.

- Sonuç olarak bahse konu parsel üzerinde yapılması planlanan enerji üretim alanı amaçlı imar plan çalışmalarının söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet mesafe ve özel altyapı geçiş koşullarına uygun olarak yürütülmesi, ayrıca yukarıda belirtilen durumlar söz konusu olduğunda ham petrol boru hatları için Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz." denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 134

Tarihi: 10.07.2024

Başkanlığımız arşivinde yapılan araştırmalarda Kahramanmaraş Valiliği İl Planlama Koordinasyon Müdürlüğü'nün 13.06.2018 tarih ve E.11325 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Batman- Dört Yol Ham Petrol Boru hattının, bahse konu parselde yaklaşık 220 metre mesafe uzaklıkta yer aldığı kurum görüşünde belirtilen 200 metrelik mesafe içerisinde girmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşüne istinaden;

Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 07.06.2024 tarih ve 29411874 sayılı kurum görüşü alınmış olup bahse konu görüşte:

• "1. Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Mezere Mahallesi'nde bulunan, 130 ada, 162 parsel numaralı taşınmaz üzerinde " Enerji Üretim Alan" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek söz konusu çalışmaya esas teşkil edecek kurum görüşünün bildirilmesi ilgi ile talep edilmiştir.

• 2. Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde; bahse konu çalışma yapılacak taşınmazın J.Gn.K. lığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve bu aşamada anılan taşınmazla ilgili plan/proje bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığını rica ederim." denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2023 tarih ve 3962615 sayılı kurum görüşünde:

• "Buna göre; Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Mezere Mahallesi'nde bulunan 130 ada 162 nolu parselin batı sınırından kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin akış yönüne göre sol sahilinden şev başından itibaren 5 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması, bahse konu sahada oluşabilecek yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumunuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla söz konusu taşınmaz üzerine enerji üretim alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturulmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

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

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

• Nazım İmar Planı; Pazarcık ilçesi, Mezere mahallesi 130 ada, 162 no'lu parseli kapsar.

• Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/134

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Mezere Mahallesi, 130 ada 162 parselde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu teklife "İlgili kurumlardan alınan görüşlere uyulacaktır" şeklinde plan notunun eklenmesi koşuluyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/135

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Mağralı Mahallesi 1287 ada 1-2-3-4-6-7-8-9-10 ve 12 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

Komisyon İncelemesi: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197418 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 11.06.2024 tarih ve 91390 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Mağralı mahallesi, 1287 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,10 ve 12 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/86 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren parseller;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, TAKS:0.30, KAKS:0.60, ayrık nizam-2 kat (A-2) yan bahçe çekme mesafesi:3m, yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" olarak tanımlıdır. Söz konusu konut adası içerisinde, 10 m derinliğinde, yapı yaklaşma mesafeleri (iki adet) tanımlanmıştır. Konut adası içerisindeki, arka bahçe mesafeleri birbirinden farklı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/86 sayılı kararı;

- "Komisyon İncelemesi: Mağralı mahallesi, 1287 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,10 ve 12 parsellerde, imar plan tadilatı talebi, 05.03.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/015 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.
- Komisyon Görüşü: Mağralı mahallesi, 1287 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,10 ve 12 parsellerde imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu, doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- KARAR: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." şeklindedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/135

Tarihi: 10.07.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İmar planları arasındaki hiyerarşi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 6. Maddesinde;

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

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

• (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı Değişiklikleri” kısmında (26. Madde);

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

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

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

• Onikişubat İlçesi, Mağralı mahallesi, 1287 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,10 ve 12 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı,

• Mer'i durumda, konut adası içerisinde tanımlı olan ve arka bahçe mesafeleri farklılık arz eden, iki farklı (1287 ada, 1,2,34 ve 12 parseller ile 1287 ada, 6,7,8,9 ve 10 parseller için) şekilde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafelerinin, arka bahçe mesafeleri göz önüne alınarak revize edildiği,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde, inşaat alanında herhangi bir artış olmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Mağralı mahallesi, 1287 ada, 1,2,3,4,6,7,8,9,10 ve 12 sayılı sayılı parsellere ilişkin hazırlanan (Yapı yaklaşma mesafelerinin revize edilmesi) ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/86 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

GA

B



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/135

Tarihi: 10.07.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Mağralı Mahallesi 1287 ada 1-2-3-4-6-7-8-9-10 ve 12 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Göksun İlçesi Küçüksu Mahallesi'nde yer alan muhtelif parsellerde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197645 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Göksun Belediye Başkanlığı'nın 24.06.2024 tarih ve 17804 sayılı yazısı ve ekleri, Göksun Belediyesi'nin 03.06.2024 tarih ve 41 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2024 tarih ve 2024-03/4-(4.33) sayılı kararı

TALEP

Göksun Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi;

- 7.360,07 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 168 ada, 6 nolu parselin mülkiyetinin,
- 9.874,08 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 168 ada, 7 nolu parselin mülkiyetinin,
- 22.607,54 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 172 ada, 2 nolu parselin mülkiyetinin,
- 13.242,36 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 172 ada, 7 nolu parselin mülkiyetinin,
- 23.340,89 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 172 ada, 8 nolu parselin mülkiyetinin,
- 16.477,90 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 173 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 27.378,54 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 175 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 21.854,65 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 176 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 6.668,86 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 176 ada, 2 nolu parselin mülkiyetinin,
- 8.224,91 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 176 ada, 3 nolu parselin mülkiyetinin,
- 14.761,83 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 176 ada, 4 nolu parselin mülkiyetinin,
- 4.575,61 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 177 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 51.142,47 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 197 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 11.161,33 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 201 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,
- 9.686,51 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 168 ada, 2 nolu parselin mülkiyetinin,
- 4.966,26 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 168 ada, 4 nolu parselin mülkiyetinin,
- 32.089,44 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 178 ada, 1 nolu parselin mülkiyetinin,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 136

Tarihi: 10.07.2024

- 6.495,37 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 198 ada, 2 nolu parselin mülkiyetinin Arıkan Mensucat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne,
- 15.224,16 m² yüzölçümlü, ham toprak vasıflı, 168 ada, 3 nolu parselin mülkiyetinin,
- 22.306,34 m² yüzölçümlü, ham toprak vasıflı, 172 ada, 4 nolu parselin mülkiyetinin,
- 9.759,91 m² yüzölçümlü, ham toprak vasıflı, 198 ada, 3 nolu parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ İMAR PLANI

• Teklife konu uygulama imar planının dayanağı olan, Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanmıştır.

• Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi, plan teklifine konu olan parseller; ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), su yüzeyi (dere), 10 ve 12 mlik taşıt yolu ve yaya yolu olarak tanımlı olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

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

“Yapılan görüşmeler neticesinde: Belediye Meclisinin 06.05.2024 tarih ve 36 sayılı kararı ile komisyona sevk edilen, İlçemiz Küçüksu Mahallesi'ndeki GES ile ilgili komisyon raporunda; 06.05.2024 tarihli ve 36 nolu İmar Komisyona sevki yapılan ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı 22.03.2024 tarihli ve 2024-03/4-(4.12) sayılı Büyükşehir Meclis Karar ile onaylanan, Küçüksu Mahalle sınırları içerisinde bulunan 168 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller, 172 ada 2, 4, 7, 8 parseller, 173 ada 1 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 177 ada 1 parsel, 178 ada I parsel 197 ada 1 parsel 198 ada 2, 3 parseller, 201 ada 1 parseller de, Güneş Enerji Santrali (GES) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Belediye İmar Komisyonunca Uygun görülmektedir.

Belediye İmar Komisyonunca yapılan tetkikler sonucunda, Küçüksu Mahalle sınırları içerisinde bulunan 168 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller, 172 ada 2, 4, 7, 8 parseller, 173 ada 1 parsel, 175 ada I parsel, 176 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 177 ada 1 parsel, 178 ada I parsel 197 ada 1 parsel 198 ada 2, 3 parseller, 201 ada 1 parsellerde İmar Planı yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Komisyon raporu doğrultusunda, Küçüksu Mahalle sınırları içerisinde bulunan 168 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller, 172 ada 2, 4, 7, 8 parseller, 173 ada 1 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 177 ada 1 parsel, 178 ada 1 parsel 197 ada 1 parsel 198 ada 2, 3 parseller, 201 ada 1 parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin kabulüne Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi” denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile alakalı olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

- Göksun Milli Emlak Şefliği'nin 06.09.2023 tarih ve 7307895 sayılı,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 04.01.2023 tarih ve 1625588 sayılı,
 - TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 17.02.2023 tarih ve 1701369 sayılı,
 - ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 06.06.2023 tarih ve 346 sayılı,
 - ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 06.06.2023 tarih ve 347 sayılı,
 - Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 07.02.2024 tarih ve 39846 sayılı,
 - Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 29.12.2022 tarih ve 285485 sayılı,
 - Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve 1970554 sayılı,
 - Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 15.02.2023 tarih ve 2097368 sayılı,
 - Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 03.01.2023 tarih ve 4366932 sayılı,
 - Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarih ve 4470936 sayılı,
 - Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2023 tarih ve 744776 sayılı,
 - Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 03.02.2023 tarih ve 764284 sayılı,
 - Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2023 tarih ve 58247 sayılı,
 - Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve 64095 sayılı,
 - Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2023 tarih ve 281647 sayılı,
 - Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 21.02.2023 tarih ve 28942 sayılı,
 - Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarih ve 3915689 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarih ve 3454952 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.01.2023 tarih ve 5545485 sayılı,
 - Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve 6365996 sayılı,
 - Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve 1180910 sayılı,
 - Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 28.02.2023 tarih ve 1102372 sayılı,
 - Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve 9456753 sayılı yazısı ve eki,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 455800 sayılı,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 480212 sayılı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

• Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 28.07.2023 tarih ve 3655846 sayılı yazısı ve eki,
• Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 28.07.2023 tarih ve 3657610 sayılı yazısı ve eki,
• Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26.05.2023 tarih ve 10006646 sayılı yazısı,

• Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.07.2023 tarih ve 10692971 sayılı yazısı,

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.01.2023 tarih ve 174116 sayılı,
• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 01.03.2023 tarih ve 18155 sayılı,
• Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 44859 sayılı,

• Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 01.02.2023 tarih ve 3952 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

• Uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan, Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) Meclis Kararıyla onaylandığı,

• Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde yer alan, 168 ada 2, 3, 4, 6, 7 parseller, 172 ada 2, 4, 7, 8 parseller, 173 ada 1 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 1, 2, 3, 4 parseller, 177 ada 1 parsel, 178 ada 1 parsel, 197 ada 1 parsel, 198 ada 2, 3 parseller ve 201 ada 1 parselde ve parseller arasındaki kadastral boşluklarda; toplam 314.552,94 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES)(TAKS:0.70 KAKS:0.70 Yençok=6.50 m), Su Yüzeyi (Dere), 12 ve 10 metre genişliğinde taşıt yolları ve 7 ve 5 metre genişliğinde yaya yolu tanımlandığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

• Uygulama imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 23.02.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği,

• Ayrıca imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun "XIII. Sonuç ve Öneriler" kısmının 12. Maddesinde "12.İnceleme alanının oldukça yakınında yaklaşık 230 m uzaklıkta bulunan Çardak (Elbistan) fayı nedeniyle ciddi bir deprem tehdidi ile karşı karşıyadır. İnceleme alanında Çardak fayı dışında tali ya da ikincil olarak adlandırılan faylar da bulunmaktadır.

Ancak, hem Türkiye Diri Fay Haritası'nın 1/250.000 ölçekli Elbistan (NJ37-5) paftasında ve <http://yerbilimleri.mta.gov.tr/anasayfa.aspx?> sisteminde, "Kuvaterner veya öncesi dönemde oluşmuş, Kuvaterner etkinliği kuşkulu fay ve güncel morfolojide belirgin çizgisellik" olarak tanımlanması, hem de bu çalışmada yapılan arazi gözlemlerinde fay sarplığı, düzlemi, deformasyon zonu vb. gibi herhangi bir morfolojik veri saptanamamış olması nedenlerine dayanılarak, bu faylar "Olası Kuvaterner Fayı veya Çizgisellik" sınıfında değerlendirilmiştir. Bu nedenle inceleme alanında Çardak (Elbistan) Fayı dışındaki fayların deprem açısından önemli bir risk oluşturmadığı düşünülmüştür. Bunun dışında inceleme alanı için önemli derecede risk oluşturabilecek herhangi bir diğer doğal afet unsuru bulunmadığı söylenebilir." şeklinde açıklamaların bulunduğu,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise 29.12.2023 tarihinde Göksun Belediye Başkanlığınca onaylandığı görülmektedir.

168 ada 3 nolu parsel, 172 ada 4 nolu parsel ve 198 ada 3 nolu parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesi'ne ait olduğu tespit edilmiş olup;

Göksun Milli Emlak Şefliği'nin 06.09.2023 tarih ve 7307895 sayılı görüşünde:

"İlgi sayılı yazınız ile ilçemiz Küçüksoy Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Hazineye ait 168 ada 3 parsel, 172 ada 4 parsel ve 198 ada 3 parsel numaralı taşınmazlar içerisinde güneş enerji santrali kurulabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapacağınızdan kurumumuz mevzuatları açısından sakıncasının olup olmadığı talep edilmektedir.

Bahse konu taşınmazlar üzerinde yapılacak olan imar uygulamalarında 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uyulması ve Hazinesinin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve 9456753 sayılı yazı ekinde yer alan İnceleme Raporunda:

"Yukarıda ayrıntılı bir şekilde belirtilen görüşe konu taşınmazlar içinde

168/3, 169/4, 158/6, 168/7, 172/2, 172/4, 172/7, 172/8, 173/1, 175/1, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177/1, 197/1, 198/2, 198/3, 201/1 parselleri Orman sayılmayan yerler arasında yer aldığından imar planı yapılmasında sakınca bulunmayacağı kanaati ile ancak 168 ada 2 nolu parselde yapılan 15.08.2023 tarihli inceleme raporunda A kısmı 2383,21 m² orman sayılan alanda yer aldığından 2023/309 Esas ile Asliye Hukuk Mahkemesine dava açılmış olup kalan kısmında B harfi ile belirtilen



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 136

Tarihi: 10.07.2024

kısımında 7303.30 m² orman sayılmayan alanda yer aldığından sakınca oluşturmayaacağı ve 178 ada 1 nolu parselin de A ve B harfi ile belirtilen kısımlarında orman sayılan alan içerisinde yer aldığından 2023/309 Esas ile Asliye Hukuk Mahkemesine dava açıldığı 15.08.2023 tarihli inceleme raporu ile tespit edilmiş olup C kısmı için Orman sayılmayan yerler içerisinde kaldığından C kısmında 25763.94 m² alanda sakınca bulunmayacağı kanaati ile; iş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.” denilmektedir.

Göksun Orman İşletme Müdürlüğü’nün ilgi yazı ekinde yer alan koordinatlı krokiler incelendiğinde; kurum görüşü doğrultusunda 168 ada 2 parsel ile 178 ada 1 parsel içerisinde yer alan orman alanlarının, zemindeki kaymalar da hesaplanarak teklif plan çizimi dışında bırakıldığı anlaşılmaktadır.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün 28.07.2023 tarih ve 3655846 sayılı yazısında:

“Yerinde yapılan incelemeye göre: Kahramanmaraş ili, Göksun ilçesi, Küçükusu Mahallesi 168 ada 3, 6, 7 parsel, 172 ada 2, 4, 7, 8 parsel, 173 ada 1 parsel, 175 ada 1 parsel, 176 ada 1, 2, 3, 4 parsel, 177 ada 1 parsel, 197 ada 1 parsel, 201 ada 1 parsel nolu taşınmazların bulunduğu alandan Cemalin Deresi, Büyükçayır Deresi ve Kuru Dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru Derenin, Büyükçayır Deresinin ve Cemalin deresinin dere şev başından itibaren sağından 5 m. solundan 5 m. toplamda 10 m mesafenin dereye terk edilmesi ve bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, söz konusu taşınmazlar üzerine "enerji üretim alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün 28.07.2023 tarih ve 3657610 sayılı yazısında:

“İlgi yazıda Göksun İlçesi, Küçükusu Mahallesi, 168 ada 2, 4 parseller, 178 ada 1 parsel, 198 ada 2 ve 3 parseller içerisinde Enerji Üretim Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağından bahisle Kurumumuz görüşü istenilmektedir. Konu yerinde incelenmiştir. Buna göre; Göksun ilçesi, Küçükusu Mahallesi, 168 ada 2, 4 parseller içinden geçen derenin şev başından itibaren sağdan 5 m, soldan 5 m araziye terk edilmesi, ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması şartıyla Enerji Üretim Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Teklif plan çizimi incelendiğinde; Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün yazı ekinde yer alan dere yataklarını gösterir krokinin dikkate alınarak, dere yataklarının sağından ve solundan 5’er metrelik mesafenin dereye terk edildiği görülmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 26.05.2023 tarih ve 10006646 sayılı yazısında:

“İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından dosyada mevcut evraklar ve arazide yapılan incelemeler sonunda hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, Enerji Üretim Alanı için 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı planlanan tarla vasfı toplam 23,8663



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

ha. yüzölçüme sahip Göksun ilçesi Küçükusu Mah.168 Ada 6,7 Parseller,172 Ada 2, 7, 8 Parseller, 173 Ada 1 Parsel, 175 Ada 1 Parsel, 176 Ada 1, 2, 3, 4 Parseller, 177 Ada 1 Parsel, 197 Ada 1 Parsel, 201 Ada 1 nolu parsellerin arazi sınıfı "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı " EK- 2' ye göre (Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Standartlar) Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiştir.

Bu nedenle, 5403 sayılı: " Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu "nun 13. maddesi gereği, İlimiz Göksun İlçesi Küçükusu Mahallesi sınırlarında bulunan ve toplam 23.8663 ha. alana sahip Göksun İlçesi Küçükusu Mah. 168 Ada 6, 7 Parseller,172 Ada 2,7,8 Parseller, 173 Ada 1 Parsel,175 Ada 1 Parsel,176 Ada 1,2,3,4 Parseller, 177 Ada 1 Parsel, 197 Ada 1 Parsel, 201 Ada 1 Parsel nolu taşınmazların yazımız ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulmak şartıyla istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür."

Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.07.2023 tarih ve 10692971 sayılı yazısında:

"İlgi yazınızda, ilimiz, Göksun ilçesi, Küçükusu Mahallesinde bulunan 168 ada 2 parsel, 168 ada 4 sel, 178 ada 1 parsel, 198 ada 2 ve 3 nolu parsellere, güneş enerjisi santrali amaçlı imar planı yapılacağı belirtilerek, Kurumumuz mevzuatı açısından sakıncası olup olmadığı sorulmaktadır.

İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, 120 ada 51 nolu parselin, arazi sınıfı "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve "Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı" eki Tarım Arazilerinin Sınıflamasında Kullanılacak Standartlara göre Kuru Marjinal Tarım Arazisi topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır.

Bu nedenle, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereği, güneş enerjisi santrali amaçlı imar planı yapılması planlanan 168 ada 2 parsel, 168 ada 4 parsel, 178 ada 1 parsel, 198 ada 2 ve 3 nolu parsellerin, istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Ayrıca 9 Aralık 2017 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.maddesinin 8.fikrasında belirtilen "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların Onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarla ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir" hükmü gereğince söz konusu talebe ilişkin planların 2 (iki) yıl içerisinde onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

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

• "Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

• Uygulama İmar Planı; Göksun ilçesi, Küçükusu mahallesi, 168 ada, 2, 3, 4, 6 ve 7 no'lu 172 ada, 2, 4, 7 ve 8 no'lu 173 ada, 1 no'lu, 175 ada, 1 no'lu, 176 ada, 1, 2, 3 ve 4 no'lu, 177 ada, 1 no'lu, 178 ada, 1 no'lu, 197 ada, 1 no'lu, 198 ada, 2 ve 3 no'lu ve 201 ada, 1 no'lu parselleri parseli kapsar • Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS: 0.70, E(Emsal): 0.70 ve Yencok (Maksimum Yapı Yüksekliği): 6.50 metre olarak alınacaktır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/136

Tarihi: 10.07.2024

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

• Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan

2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

• Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır."

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

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Küçüksu Mahallesi'nde Yer Alan Muhtelif Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yukarıda bahsi geçen hususlar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) ve 14. Maddeleri ve diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi Küçüksu Mahallesi'nde yer alan muhtelif parsellerde enerji üretim alanı tanımlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **137**

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan, Toprakhisar Mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197470 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 10.06.2024 tarihli ve E.38970 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/65 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 63, 64, 65 ve 66 sayılı kararları ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.18 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı ve bir kısmı ise köy yerleşik alanı ve civarı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/137

Tarihi: 10.07.2024

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında;

“Elbistan ilçesi, Toprakhisar Mahallesinde bulunan ve yazımız ekinde sunulan halihazır haritada gösterilen alanın güneydoğusundan geçen dereninde, dere mihverinden itibaren 10 m solda, 10 m sağda olmak üzere toplam 20 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması, söz konusu alanın güneybatısından geçen dereninde, dere mihverinden itibaren 6 m solda, 6 m sağda olmak üzere toplam 12 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

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

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

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

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

* Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 07.04.2021 tarih ve 1113824 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısında;

“Toprakhisar mahallesi 110 ada 12 nolu parselde bulunan sondaj kuyusuna 100 metre kaynak koruma alanı bırakılması kaydıyla imara açılması gerektiği kanaatine varılmıştır.” İfadesi yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Rapor No:2024/137

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsel ile ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel UA-2 (uygun alan – kaya ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/63 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Belediyemiz mülkiyetinde olan, İlçemiz, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024- 01/6.18 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup, buna uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır. Elbistan ilçesi Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel Elbistan Belediyesi mülkiyetindedir. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.18 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlıdır. İlgili kurum görüşleri alınmış olup dosyada mevcuttur. Plan teklif dosyası incelendiğinde; Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.40 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlandığı görülmüştür. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır.

Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000ölçekli uygulama imar planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

Rapor No:2024/137

Tarihi: 10.07.2024

Gündem dışı 3. Madde olarak meclise sunulan ve oy birliği ile gündeme alınarak gündemin 25. Maddesi olarak görüşülmesine karar verilen, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen İmar Komisyonu Raporu meclis oylanmasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen Komisyon Raporu Oy birliği ile kabul edildi." İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.18 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde uygulama imar planına konu alan içerisinde; E:0.40, Yençok:6,50m yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 9.014,26 m2 Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 1.792,26 m2 Park Alanı ve 5.177,23 m2 yol alanı oluşturulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

"7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 109/26 ve 110/12 nolu parseller konut alanı amaçlı planlanmış olup konut alanı, park alanı ve yol olarak önerilmiştir. Parsellerin cephe aldıkları kadastro yolları kullanılarak 10 ve 7 metrelik yol olarak tanımlanmıştır. Konut adalarında yapı emsali 0,40, bina yüksekliği ise 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı	9014,26	56,40
Park ve Yeşil Alan	1792,26	11,21
Yol Alanı	5177,23	32,39
TOPLAM	15983,75	100,00

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

$9014,26 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (emsal)} = 3605,70 \text{ m}^2 \text{ (inşaat alanı)}$

$3605,70 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ (ortalama daire büyüklüğü)} = 24,04 \text{ adet daire}$

$24,04 \text{ adet} / 3,5 \text{ kişi (ortalama aile büyüklüğü)} = 84,14 \text{ kişi (toplam nüfus)}$

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

Rapor No:2024/137

Tarihi: 10.07.2024

84,14 kişi x 20,25 m2 (kişi başı donatı alanı) = 1703,84 m2 (gerekli donatı alanı)

Planlama alanında açılan donatı alanı = 1792,26 m2" ifadesi yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan, Toprakhisar Mahallesi 109 ada 26 nolu parsel ve 110 ada 12 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 138

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 nolu parselde ve 108 ada 89 parselde uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197435 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 10.06.2024 tarihli ve E.38970 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz Beştepe Mahallesi 121 ada 89 parsel, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 63, 64, 65 ve 66 sayılı kararları ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 5.330,25 m2 yüz ölçümlü 103 ada 23 nolu parsel ve 3.783,47 m2 yüz ölçümlü 108 ada 89 nolu parselin mülkiyetinin Elbistan Belediyesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.14 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise çayır-mera alanı ve doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmaktadır.

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.16 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 nolu parselin planlamaya konu alanına ilişkin;

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

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

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

Rapor No:2024/138

Tarihi: 10.07.2024

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

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

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında;

“Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 108 ada 89 parselden geçen Vıcık deresinde, dere mihverinden itibaren 15 m solda, 15 m sağda olmak üzere toplam 30 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2598008 sayılı yazısında;

“Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 parsel (Karakuyu) yakınından geçen Murunun deresinde, dere mihverinden itibaren 10 m solda, 10 m sağda olmak üzere toplam 20 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması gerekmektedir.” İfadesi yer almaktadır.

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

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

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

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

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

* Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısında;

“Yoğunsöğüt mahallesinde 108 ada 89 nolu parselin yüksek gerilim hattına ait elektrik direkleriyle ilgili olarak Akedaş’tan gelen görüşe göre önlem alınması şartıyla imara açılması gerektiği kanaatine varılmıştır.” ifadesi yer almaktadır.

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 138

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parsele ve 108 ada 89 nolu parsele ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 09.06.2022 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parseller UA-2 (uygun alan – kaya ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/66 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Elbistan Belediyesi Meclisinde görüşülmek üzere komisyonumuza iletilmiştir.

Belediyemiz mülkiyetinde olan, İlçemiz, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.14 ve 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.16 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup buna uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır. Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel Elbistan Belediyesi mülkiyetindedir. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.14 ve 18.01.2024 tarih ve



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 138

Tarihi: 10.07.2024

2024-01/6.16 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

İlgili kurum görüşleri alınmış olup dosyada mevcuttur. Plan teklif dosyası incelendiğinde; Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.40 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlandığı görülmüştür. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır.

Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem dışı 4. Madde olarak meclise sunulan ve oy birliği ile gündeme alınarak gündemin 26. Maddesi olarak görüşülmesine karar verilen, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen İmar Komisyonu Raporu meclis oylanmasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen Komisyon Raporu Oy birliği ile kabul edildi." İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.14 sayılı kararı ile Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.16 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde uygulama imar planına konu alan içerisinde;

E:0.40, Yençok:6,50m yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 3.314,05 m2 Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 658,63 m2 Park Alanı ve 1.323,38 m2 yol alanı oluşturulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

"7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 103/23 nolu parsel konut alanı amaçlı planlanmış olup konut alanı, park alanı ve yol olarak önerilmiştir. Parselin cephe aldığı kadastro yolları

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

Rapor No:2024/138

Tarihi: 10.07.2024

kullanılarak 7 metrelik yol olarak tanımlanmıştır. Konut adalarında yapı emsali 0,40 bina yüksekliği ise 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Düşük Yoğunluklu Konut Alanı	3314,05	62,57
Park ve Yeşil Alan	658,63	12,44
Yol Alanı	1323,38	24,99
TOPLAM	5296,06	100,00

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

$3314,05 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (emsal)} = 1325,62 \text{ m}^2 \text{ (inşaat alanı)}$

$1325,62 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ (ortalama daire büyüklüğü)} = 8,84 \text{ adet daire}$

$8,84 \text{ adet} / 3,5 \text{ kişi (ortalama aile büyüklüğü)} = 30,94 \text{ kişi (toplam nüfus)}$

$30,94 \text{ kişi} \times 20,25 \text{ m}^2 \text{ (kişi başı donatı alanı)} = 626,54 \text{ m}^2 \text{ (gerekli donatı alanı)}$

Planlama alanında açılan donatı alanı = 658,63 m² ifadesi yer almaktadır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 2.462,95 m² Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 496,99 m² Park Alanı ve 1.281,28 m² yol alanı oluşturulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 108 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

“7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 108/89 nolu parsel konut alanı amaçlı planlanmış olup konut alanı, park alanı ve yol olarak önerilmiştir. Parselin cephe aldığı kadastro yollar kullanılarak 10 metrelik yol ve kendi içinde 7 metrelik yollar tanımlanmıştır. Konut adalarında yapı emsali 0,40, bina yüksekliği ise 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı	2462,95	58,07
Park ve Yeşil Alan	496,99	11,72
Yol Alanı	1281,28	30,21
TOPLAM	4241,22	100,00

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

$2462,95 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (emsal)} = 985,18 \text{ m}^2 \text{ (inşaat alanı)}$

$985,18 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ (ortalama daire büyüklüğü)} = 6,57 \text{ adet daire}$

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

Rapor No:2024/ 138

Tarihi: 10.07.2024

6,57 adet / 3,5 kişi (ortalama aile büyüklüğü) = 23 kişi (toplam nüfus)
23 kişi x 20,25 m2 (kişi başı donatı alanı) = 465,75 m2 (gerekli donatı alanı)
Planlama alanında açılan donatı alanı = 496,99 m2” denilmektedir.
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 nolu parsel ve 108 ada 89 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: : Elbistan İlçesi, Yoğunsöğüt Mahallesi 103 ada 23 nolu parselde ve 108 ada 89 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/ 139

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Beştepe Mahallesi 121 ada 89 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197445 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 10.06.2024 tarihli ve E.38970 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 63, 64, 65 ve 66 sayılı kararları ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.17 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

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

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

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/139

Tarihi: 10.07.2024

- * Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.456777 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kültür ve Turizm Bakanlığı Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.09.2020 tarih ve E.701583 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığının 18.11.2020 tarih ve E.5978276 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 25.02.2021 tarih ve 581039 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Elbistan Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.2565 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Karayolları Genel Müdürlüğü Mersin 5. Bölge Müdürlüğünün 28.07.2020 tarih ve E.166857 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin Bila tarih ve E.1864321 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Orman Genel Müdürlüğü Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğünün 30.09.2021 tarih ve E.2305464 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 20.09.2021 tarih ve E.2901122 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Malatya TCDD 5. Bölge Müdürlüğünün 04.10.2021 tarih ve E.290487 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 28.12.2021 tarih ve E.219429 sayılı yazısı dosyasında yer almaktadır.
- * Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji geliştirme Başkanlığının 07.08.2020 tarih ve E.23318 sayılı yazısı ve ekinde yer alan kurum görüşleri;
- BOTAŞ Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğünün Bila tarih ve E.2258763 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğünün Bila tarih ve E.3110324 sayılı yazısı,
- ETİ Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğünün 14.07.2020 tarih ve E.45489 sayılı yazısı,
- EÜAŞ Genel Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 28.07.2020 tarih ve E. 130844 sayılı yazısı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 20.07.2020 tarih ve E.44695 sayılı yazısı,
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığının Bila tarih ve E.255985 sayılı yazısı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 69

Tarihi: 10.07.2024

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

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

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Belediyemiz mülkiyetinde olan, İlçemiz, Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.17 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup, buna uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır.

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel Elbistan Belediyesi mülkiyetindedir. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.17 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

İlgili kurum görüşleri alınmış olup dosyada mevcuttur.

Plan teklif dosyası incelendiğinde; Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.40 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlandığı görülmüştür. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır.

Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000ölçekli uygulama imar planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem dışı 2. Madde olarak meclise sunulan ve oy birliği ile gündeme alınarak gündemin 24. Maddesi olarak görüşülmesine karar verilen, Beştepe mahallesi 121 ada 89 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen İmar Komisyonu Raporu meclis oylanmasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22’inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13’üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Beştepe mahallesi 121 ada 89 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen Komisyon Raporu Oy birliği ile kabul edildi.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselde, Büyükşehir Belediye

Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.17 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; E:0.40,

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

Rapor No:2024/ 139

Tarihi: 10.07.2024

Yençok:6,50m yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 18.633,87 m2 yüz ölçümlü 121 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 12.722,22 m2 Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 2.533,79 m2 Park Alanı ve 5.739,87 m2 yol alanı oluşturulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

“7.PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 121 ada 89 nolu parsel konut alanı amaçlı planlanmış olup konut alanı, park alanı ve yol olarak önerilmiştir. Parselin güneyindeki ve batısındaki kadastro yolları kullanılarak 10 metre taşıt yolu olarak planlanmış, kendi içinde 7 metrelik yollar önerilmiştir. Konut adalarında yapı emsali 0,40, bina yüksekliği ise 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı 12727,22	60,59	
Park ve Yeşil Alan	2533,79	12,07
Yol Alanı	5739,87	27,34
TOPLAM	21000,88	100,00

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

$12727,22 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ (emsal)} = 5090,89 \text{ m}^2 \text{ (inşaat alanı)}$

$5090,89 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 \text{ (ortalama daire büyüklüğü)} = 33,94 \text{ adet daire}$

$33,94 \text{ adet} / 3,5 \text{ kişi (ortalama aile büyüklüğü)} = 118,79 \text{ kişi (toplam nüfus)}$

$118,79 \text{ kişi} \times 20,25 \text{ m}^2 \text{ (kişi başı donatı alanı)} = 2405,50 \text{ m}^2 \text{ (gerekli donatı alanı)}$

Planlama alanında açılan donatı alanı = 2533,79 m2” ifadesi yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

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

Rapor No:2024/139

Tarihi: 10.07.2024

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.” Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Beştepe mahallesi 121 ada 89 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Beştepe Mahallesi 121 ada 89 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 140

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan Horhor Mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197469 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 10.06.2024 tarihli ve E.38970 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/63 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz Beştepe mahallesi 121 ada 89 parsel, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel, Yoğunsöğüt mahallesi 103 ada 23 parsel ve 108 ada 89 parsel ve Toprakhisar mahallesi 109 ada 26 parsel ve 110 ada 12 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 63, 64, 65 ve 66 sayılı kararları ile onaylandığı belirtilerek; teklif planların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

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

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.15 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında ise tarım alanı olarak tanımlanmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/140

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/63 sayılı kararında;

“Komisyon İncelemesi: Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Elbistan Belediyesi Meclisinde görüşülmek üzere komisyonumuza iletilmiştir.

Belediyemiz mülkiyetinde olan, İlçemiz, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6/15 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup, buna uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/140

Tarihi: 10.07.2024

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 18.01.2024 tarih ve 2024-01/6.15 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlıdır. İlgili kurum görüşleri alınmış olup dosyada mevcuttur.

Plan teklif dosyası incelendiğinde; Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, E:0.40 yençok:6,50 yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlandığı görülmüştür. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu plan değişikliği teklif dosyasında bulunmaktadır.

Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile ilgili İmar Komisyonumuz gerekli inceleme ve değerlendirmelerini yapmış olup, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem dışı 1. Madde olarak meclise sunulan ve oy birliği ile gündeme alınarak gündemin 23. Maddesi olarak görüşülmesine karar verilen, Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen İmar Komisyonu Raporu meclis oylanmasına sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Horhor mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hakkında düzenlenen Komisyon Raporu Oy birliği ile kabul edildi." İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlimiz Elbistan ilçesi Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.15 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planı başkanlığımıza sunulmuştur.

Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; E:0.40, Yençok:6,50m yapılaşma koşullarında gelişme konut alanı, park alanı ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kahramanmaraş ili, Elbistan İlçesi Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 7.065,83 m2 Gelişme Konut Alanı oluşturulmuştur. Alan içerisinde oluşan projeksiyon nüfusun sosyal donatı ihtiyacını karşılaması amacıyla 1.407,87 m2 Park Alanı ve 4.127,07 m2 yol alanı oluşturulmuştur.

Kahramanmaraş ili, Elbistan İlçesi Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı açıklama raporunda;

"7. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; 4101/2 ve 4102/11 parseller konut alanı amaçlı planlanmış olup kullanım alanları da dikkate alınarak konut alanı, park alanı ve yol olarak önerilmiştir. Parsellerin kendi içindeki ve çevresindeki kadastro yolları kullanılarak 7 metre yol olarak önerilmiştir. Konut adalarında yapı emsali 0,40, bina yüksekliği ise 6,50 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	ÖNERİ ALAN (m2)	ALANA ORANI (%)
Gelişme Konut Alanı	7063,57	56,07
Park ve Yeşil Alan	1408,28	11,17
Yol Alanı	4127,07	32,76
TOPLAM	12598,92	100,00

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

7063,57 m2 x 0,40 (emsal) = 2825,43 m2 (inşaat alanı)

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

Rapor No:2024/140

Tarihi: 10.07.2024

2825,43 m2 / 150 m2 (ortalama daire büyüklüğü) = 18,84 adet daire
18,84 adet / 3,5 kişi (ortalama aile büyüklüğü) = 65,94 kişi (toplam nüfus)
65,94 kişi x 20,25 m2 (kişi başı donatı alanı) = 1335,29 m2 (gerekli donatı alanı)
Planlama alanında açılan donatı alanı = 1408,28 m2" ifadesi yer almaktadır.
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Horhor mahallesi 4101 ada 2 nolu parsel ve 4102 ada 11 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan Horhor Mahallesi 4101 ada 2 parsel ve 4102 ada 11 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/141

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mah 682 ada 1 nolu parsel ve 990 ada 5,6,7,8,9 ve 11 nolu parsellere ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197627 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 80423 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah, 682 ada,1 parsel, 990 ada, 5,6,7,8,9 ve 11 sayılı parseller ve bu iki ada arasında kalan kadastral boşluğa ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/91 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Uygulama imar planı değişiklik teklifinin, maliye hazinesi, şahıs mülkiyetindeki parselleri ve kadastral boşluk olarak görülen bir bölgeyi kapsadığı tespit edilmiştir.

Alana ilişkin mülkiyet bilgileri, yazı ekimizde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.60, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/91 sayılı kararı;

- Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Ferhuş mahallesi, 682 ada ile 990 ada arasındaki kadastral boşluğun yol olarak tanımlanması ve ada kenarlarında düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

- Karar: Ferhuş mahallesi, 682 ada, 1 parsel,990 ada, 5,6,7,8,9,11 parsellere ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....oy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 141

Tarihi: 10.07.2024

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

- Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 682 ada, 1 parsel, 990 ada, 5,6,7,8,9 ve 11 sayılı parseller ile, 682 ada, 1 parsel ile, 990 ada arasında kalan, kadastral boşluğu kapsadığı,
- Mer'i durumda, 990 ada, 7 ve 8 sayılı parsellerin herhangi bir yola cephesinin bulunmadığı,
- Mer'i durumda, 682 ada, 1 parsel ile 990 ada arasında kalan ve "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlı olan kadastral boşluğun, yaya yolu (7m) olarak, imar planına işlendiği,
- Yay yolu olarak tanımlanan hattın (kadastral boşluk) mer'i durum itibari ile yol olarak kullanıldığı ve 83011. sokak olarak adlandırıldığı,
- 682 ada, 1 parsel ve 990 ada arasında yaya yolu (7m) tanımlanması ile birlikte, mülkiyet sınırları da göz önüne alınarak, ada kenarlarında ve yapı yaklaşma mesafelerinde de, düzenleme yapıldığı,
- Yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması (5m tanımlanması) ile birlikte, 990 ada, 11 parsel içerisinde yer alan yapılardan bir tanesinin (parselin güney cephesinde yer alan), değişiklik teklifi ile tanımlanan, yapı yaklaşma mesafesi (5m) içerisinde kaldığı ve bu duruma ilişkin, Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/91 sayılı kararında ve uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda herhangi bir değerlendirmenin yer almadığı,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde tanımlı olan "Karma Kullanım Alanı"nın, (yaklaşık) 1650 m² azaltılması nedeniyle, herhangi bir nüfus ve inşaat alanı artışının ortaya çıkmadığı,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan, 30/03/2011 tarihinde onaylanan, Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, Ö.A - 2.1 (Önlemlili Alan 2.1) ve Ö.A - 5.1 (Önlemlili Alan 5.1) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

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

'..... 4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ:

Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi 682 ve 990 no'lu adalar arasında kadastral boşluğun yol olarak tanımlanması ve ada kenarlarında düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu; "Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır....." şeklinde plan paftası üzerindedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah, 682 ada, 1 parsel, 990 ada, 5,6,7,8,9 ve 11 sayılı parseller ve bu iki ada arasında kalan kadastral boşluğa ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/91 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli

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

Rapor No:2024/141

Tarihi: 10.07.2024

Uygulama İmar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin (682 ada, 1 parsel ile 990 ada arasında kalan kadastral boşluğun, yaya yolu (7m) olarak işlenmesi ve ada kenarlarında ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Ferihs Mah 682 ada 1 nolu parsel ve 990 ada 5,6,7,8,9 ve 11 nolu parsellere ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ 142

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 8475 ada ile Dereli Mahallesi 8479,9103,9104,9105 ve 9106 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 197696 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında; İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 80424 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mah, 8475 ada ile, Dereli mahallesi, 8479,9103,9104,9105 ve 9106 adalarda tanımlı olan "U1" yapılaşma koşulunun kaldırılmasına yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/92 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin;

- Aslanbey mahallesi, 8475 ada, 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazları,
- Dereli mahallesi, 8479 ada, 2 parsel sayılı taşınmazı,
- Dereli mahallesi, 9103 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dereli mahallesi, 9104 ada, 1,2,3,4 ve 5 parsel sayılı taşınmazları,
- Dereli mahallesi, 9105 ada, 1 parsel sayılı taşınmazı,
- Dereli mahallesi, 9106 ada, 1,2 ve 3 parsel sayılı taşınmazları kapsadığı ve şahıs mülkiyetinde

olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren parsellerin, mer'i imar planlarındaki durumu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL

8475/1,2,3,4,5,6,7,8

E(EMSAL):1.60

8479/2

9103/1

9104/1,2,3,4,5

9105/1

9106/1,2

NİP

Karma Kullanım Alanı

UİP

Ayrık Nizam-8 kat (A-8)

U1 Yapılaşma Koşulu

Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile kaldırılan "U1" yapılaşma koşulu, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "U1 gösterimi ile tanımlanmış, konut ve karma kullanım alanlarında, İlçe Belediyesi'nce yapılan /yaptırılan "Kentsel Tasarım Projelerine" uyulacaktır. Bu alanlarda, ada ölçeğinde uygulama yapılmadığı takdirde, minimum parsel büyüklüğü, 1500 m² dir. " şeklinde tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 142

Tarihi: 10.07.2024

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/92 sayılı kararı;

• “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, Aslanbey mahallesi,8475 ada ile, Dereli mahallesi, 8479,9103,9104,9105,9106 adalarda tanımlı “U1” gösteriminin kaldırılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

• Meclis Birinci Başkan Vekili Erkan DÖNER: Aslanbey mahallesi,8475 ada ile, Dereli mahallesi, 8479,9103,9104,9105,9106 adalarda tanımlı “U1” gösteriminin kaldırılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 8475 ada ile, Dereli mahallesi, 8479,9103,9104,9105 ve 9106 adaları kapsadığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan “Karma Kullanım Alanı” tanımlı imar adalarında, mer'i uygulama imar planında yer alan “U1” yapılaşma koşulunun kaldırıldığı,

• Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan bölgenin, mer'i durumdaki yapılaşma koşullarının (E(EMSAL):1.60, ayırık nizam-8 kat (A-8)) korunduğu,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda “Dulkadiroğlu ilçesi, Aslanbey Mahallesi 8475 ada ile Dereli mahallesi 8479, 9103, 9104, 9105, 9106 no'lu adalarda kentsel tasarım projesine uyulmasını gerektiren U1 gösteriminin kaldırılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.” şeklinde açıklandığı,

• Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile, Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mah, 8475 ada ile, Dereli mahallesi, 8479,9103,9104,9105 ve 9106 adalarda tanımlı olan “U1” yapılaşma koşulunun kaldırılmasına yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.06.2024 tarih ve 2024/92 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

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

Rapor No:2024/142

Tarihi: 10.07.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 8475 ada ile Dereli Mahallesi 8479,9103,9104,9105 ve 9106 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/143

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi 207 ada 4 nolu parsel, 201 ada 4 nolu parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 198241 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığının 24.06.2024 tarihli ve E.8514 sayılı yazısı ve Andırın Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 2024/36 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli UIP değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Andırın İlçesi Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için, Andırın Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 2024/36 sayılı kararı alınarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. Maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Andırın ilçesi, Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel mülkiyetinin maliye hazinesine, 201 ada 4 parsel mülkiyetinin maliye hazinesi ve şahıslara ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli nazım imar planında; 207 ada 4 parsel park alanı, yol, eğitim alanı ve kamu hizmet alanı olarak, 201 ada 4 parsel eğitim alanı, konut alanı, yol ve park alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında; 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresi 1,20 emsal, ayrıık nizam 3 kat konut alanı, park alanı ve yol alanı olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Alana ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 31.03.2023 tarih ve E 6091846 sayılı görüş yazısı (ön tahsis) bulunmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Andırın Belediye Meclisinin 04.06.2024 tarih ve 2024/36 sayılı kararında;

“Karar: İlçemiz Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresine 1/1000 imar planı değişikliğinin yapılması oy birliği ile kabul edilmiştir.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Andırın ilçesi, Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin onaylanan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan, teklif uygulama imar planı değişikliğinde; 1,20 emsal ayrıık nizam 3 kat konut alanı, park alanı ve yol alanı olarak tanımlı bölge, yapı emsali 1,00, Yençok 12,50 yapılaşma koşullarında Eğitim alanı ve idari hizmet alanı, 1,20 emsal ayrıık nizam 3 kat konut alanı, park alanı ve yol alanına dönüştürülmüştür.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/145

Tarihi: 10.07.2024

Andırın ilçesi, Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı açıklama raporunda;

“4. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Söz konusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Andırın (Merkez) Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içinde tamamlanmış, daha sonra çıkan bazı değişiklikler nedeni ile farklı bölgelerde yeniden nazım imar planı değişikliğine gidilmiş ve 1/1000 ölçekli plana geçilememiştir. Ancak 207/4 nolu parsel Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Andırın Kaymakamlığı'na lojman yeri olarak tahsis edilmiş olduğundan ve bu yatırımın bir an önce tamamlanması önem arz ettiğinden dolayı bu alanın 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Bu amaçla belediyesince plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

5.PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; söz konusu alan, mevcut nazım imar planına göre düzenlenmiş, lise alanı, idari hizmet alanı (kaymakamlık lojmanı), yol ve park alanı olarak tanımlanmıştır. Eğitim ve idari hizmet alanında yapı emsali 1,00, Yençok ise 12,50 olarak önerilmiştir.

İleride yapılacak olan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına entegrasi sağlanmış olacaktır.

Tablo 1: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
Eğitim Alanı	-	5039,45
Konut Alanı	20686,45	9056,91
Park Alanı	5736,62	6898,14
İdari Hizmet Alanı (Kaymakamlık Lojmanı) -		3049,60

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

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

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

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

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

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

Rapor No:2024/143

Tarihi: 10.07.2024

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi, Tufanpaşa mahallesi 207 ada 4 parsel, 201 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi 207 ada 4 nolu parsel, 201 ada 4 nolu parsel ve çevresi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/ 144

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 Ada 57 ve 58 nolu Parsellerde Ges Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 195031 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Şaban KARATAŞ'ın 31.05.2024 tarihli ve 31519 sayılı dilekçesi ve ekleri.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi,

• 16.000,00 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 103 ada, 57 parsel sayılı taşınmazın Hüseyin ALBAY mülkiyetinde olduğu,

• 52.200,00 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 103 ada, 58 parsel sayılı taşınmazın Şaban KARATAŞ mülkiyetinde olduğu, tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi,

• 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı Çayır-Mera olarak, bir kısmı Tarım Alanı ve bir kısmı ise Sulama Alanı olarak tanımlıdır.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2024 tarih ve 2457027 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 08.05.2024 tarih ve 664 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 17.05.2024 tarih ve 147525 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 13.05.2024 tarih ve 28598385 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 3831007 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2024 tarih ve 1075186 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 243828830 sayılı yazısı ve

eki,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/144

Tarihi: 10.07.2024

- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 13.05.2024 tarih ve 98895 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 13.05.2024 tarih ve 417230 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 01.08.2022 tarih ve 2756842 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.07.2022 tarih ve 4092799 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2024 tarih ve 1521677 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2024 tarih ve 12013889 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 19.07.2022 tarih ve 340206 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 4716455 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 14.05.2024 tarih ve 76692 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 6235550 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarih ve 6237142 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.07.2022 tarih ve 121405 sayılı yazısı ve ekleri,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 01.07.2022 tarih ve 24053 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Nazım imar planı "Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel 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,..." şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

- Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel sayılı taşınmazlarda; toplam 30.526,48 m² büyüklüğünde iki adet Enerji Üretim Alanı (GES) tanımlandığı ve taşınmazların doğusundaki kadastral boşlukta 10 metre genişliğinde taşıt yolu tanımlandığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/144

Tarihi: 10.07.2024

• Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 27.05.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önemli Alanlar (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise Elbistan Belediye Başkanlığınca onaylandığı, onay tarihinin onaylı hâlihazır harita üzerinde yer almadığı, tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü’nün 15.05.2024 tarih ve 243828830 sayılı yazısı ekinde yer alan raporda:

• “Yukarıda belirtilen tesisin toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkiler dikkate alınarak işletme etrafında kendi mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde İmar planı uygulamasında yapılacak olan çekme payının sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması,kaydıyla; Bahse konu alanda kurulacak olan Güneş Enerji Santrali (GES) projesi için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasında toplum ve çevre sağlığı açısından herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün 11.06.2024 tarih ve 4716455 sayılı kurum görüşünde:

• “Konu yerinde incelenmiştir. Buna göre; Elbistan ilçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 ada 57 ve 58 parsel yakınından Korkuyu Deresi geçmektedir. Ancak Korkuyu Deresinin aktif dere yatağı bulunmadığından ve söz konusu taşınmazlar derenin taşkın etkisi altında bulunmadığından bahse konu alana GES tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

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

• “1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ VE YER TESPİTİ YAPILAMAZ.

• 2. PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI PARSELASYON PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

• 3. GEÇİT HAKKI İZİN İŞLEMLERİ İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA YATIRIMCI KURULUŞ TARAFINDAN ÇÖZÜMLENECEKTİR. GEÇİT HAKKI İZİN İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

• 4. SANTRAL KURULURKEN KURULUM AŞAMALARINA GÖRE İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İNŞA EDİLECEKTİR.

• 5. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ ALTYAPI VE ÜST YAPI YATIRIMLARI MÜLKİYET SAHİBİ VEYA BU ALANDA FAALİYET ÖSTERECEK YATIRIMCI TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

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

Rapor No:2024/144

Tarihi: 10.07.2024

• 6. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE ZEMİN ETÜTLERİNİN YAPTIRILMASI VE SONUÇLARININ TÜM MÜHENDİSLİK ÇALIŞMALARINDA DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

• 7. BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

• 8. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE BU KANUNA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN VE KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.”

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Evcihüyük Mahallesi, 103 Ada 57 ve 58 nolu Parsellerde Ges Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALKI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/145

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notu değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 194802 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 10.06.2024 tarih ve E.38971 sayılı yazısı, Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı ve eki plan değişikliği teklif dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan Merkez 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifinin, Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı ile onaylanmış olduğu belirtilerek; plan notu değişikliği teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararında;

"Komisyon incelemesi: Elbistan (merkez) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notu değişikliği teklif dosyası, Elbistan Belediyesi Bünyesinde bulunan 150 hektarlık alanda imar planı değişikliği teklifi.

Teklif Plan notu paftası incelendiğinde; "Bu planda, 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş Depremleri nedeniyle yıkılmış, ağır hasarlı ve orta hasarlı bina bulunan parsellerde, yeni yapı yapılmak istenmesi halinde;

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

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

c) 1000 m² parsel büyüklüğünü sağlayamayan, A-2, A-3, A-4 ve A-5 kat yüksekliği bulunan Konut ve Tick (Ticaret+Konut) Alanlarında toplam inşaat alanını değiştirmemek kaydıyla 1(bir) kat ilave edilerek uygulanabilir." Şeklinde plan notu eklendiği görülmüştür. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notu değişiklik teklifi, komisyonumuzda değerlendirilerek, takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu.

5393 sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretli oylama sonucu; Elbistan (Merkez) 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi hakkındaki Komisyon raporu oy birliği ile kabul edildi." ifadesi yer almaktadır.

İlçe meclis kararında yer alan; "Elbistan Belediyesi Bünyesinde bulunan 150 hektarlık alanda imar planı değişikliği teklifi." ibaresine ilişkin ilçe belediyesi ile yapılan şifai görüşmelerde sehven yazıldığı ifade edilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Rapor No:2024/145

Tarihi: 10.07.2024

Elbistan Belediye Meclisinin 05.06.2024 tarih ve 2024/56 sayılı kararı ile Elbistan (merkez) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına;

“Özel Hükümler

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

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

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

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

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

“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.” İfadesi yer almakta olup, imar planı hükmü ile oluşturulan inşaat alanı plan notu değişikliği ile arttırılmaktadır. Bunun sonucunda nüfus yoğunluğunda artış meydana gelecektir.

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Genel İlkeler başlıklı 5. Maddesinde;

“2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürele ilave edilir.” Denilmektedir.

Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi Merkez 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 16.04.2020 tarihli ve 2020/04-8 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmış olup, 29.04.2020-28.05.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde

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

Rapor No:2024/145

Tarihi: 10.07.2024

plana ilişkin yapılan itirazların tamamı 17.07.2020 tarihli ve 2020/06-10-ccc sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile reddedilerek plan kesinleşmiştir. Elbistan İlçesi (Merkez) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 26.08.2020 tarihli ve 2020/078(o) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen onaylanmış olup, 04.11.2020 tarih ve 65 sayılı Elbistan Belediyesi İlçe Meclis Kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin açılan davalara, Kahramanmaraş İdare Mahkemesi tarafından 13.07.2021 tarihinde planın tamamına ilişkin yürütmeyi durdurma kararı alınmış ardından, Kahramanmaraş İdare Mahkemesinin 23.09.2021 tarih ve E:2020/1029, K:2021/954 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının tamamı iptal edilmiştir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin açılan parsel özelindeki davalara da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının tamamı iptal olduğundan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dayanaksız kaldığından parsel özelinde iptal kararları verilmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edildikten sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde plan tadilatı yapıp İlçe Meclis Kararı alınarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletmek üzere tarafımıza gönderilmektedir. Konu ile alakalı imar mevzuatında açıkça bir hüküm bulunmadığından, 23.12.2021 tarihli ve E.53602 sayılı yazımız ile, "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilen alanlarda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik gerektirmeyen yapı yaklaşma mesafesi, taban alanı kat sayısı, trafo alanlarının plana işlenmesi, planın geneline ilişkin plan notu değişikliği gibi 1/1000 uygulama imar plan değişikliklerinin yapıp yapılamayacağı hususunda" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na görüş sorulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün cevabi yazısında; "..Bununla beraber, MPYY'nin 6/2 maddesinde yer alan "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." hükmü uyarınca, nazım imar planı yargı kararı ile iptal edilerek planı bulunmayan alan haline gelen yerlerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; nazım imar planında gösterilmesi gerekli olan veya olmayan plan değişikliklerinin yapılmasının mümkün olmadığı ayrıca, uygulama imar planlarının da nazım imar planının iptaline ilişkin mahkeme kararındaki gerekçeler dikkate alınarak hazırlanacak olan nazım imar planı kararları kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,.." ifade edilmiştir. Elbistan İlçesi Merkez 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı mahkeme kararı ile iptal edildiğinden, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Bakanlık görüşüne istinaden işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli ve 2024- 01/06-6.31 sayılı karar ile onaylanmış olup, 01.02.2024-01.03.2024 tarihleri arasında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi internet sitesinde askıya çıkarılmıştır. Plan askı süreci içerisinde yapılan itirazlar Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından değerlendirilerek, 22.03.2024 tarihli ve 2024/03-04.28 sayılı karar alınmıştır. Söz konusu itirazların onanan kısımlarına ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince; 01.04.2024- 30.04.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/145

Tarihi: 10.07.2024

askı süresi içerisinde plana yapılan itiraz değerlendirilerek 16.05.2024 tarihli ve 2024/05-08.17 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı alınmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Genel İlkeler başlıklı 5. Maddesinde;

“5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.

6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” İfadesi yer almakta olup yapılan plan notu değişikliği ile (emsal) belirtilmeyen parsellerde de taban alanı kat sayısı ve inşaat alanı arttırılarak, planla belirlenen projeksiyon nüfus da artmış olacaktır.

Teklif plan paftası incelendiğinde, plan onama sınırları dışında yer alan plan notlarında da sehven değişiklikler yapıldığı ancak bu durumun meclis kararında ve plan açıklama raporunda ifade edilmediği anlaşılmıştır.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notu değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu teklife ilişkin plan notlarının;

“1.8. 7452 ve 6306 sayılı kanunlar gereğince yerinde dönüşüm ve kentsel dönüşüm kapsamında önceki yapı ruhsatı kullanım hakları korunması amacıyla yeni yapı yapılmak istenmesi halinde;

a) Hacı Esat Efendi Cad.-Semerkand Cad.-Çeçenistan Cad. arasında kalan, Emsal tanımlanmış Meskun Konut ve Ticaret+Konut (TICK) alanı adalarında, yıkılmadan önceki ruhsattaki inşaat alanını ve Emsal:1,60 değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir.

b) Yıkılmadan önceki ruhsattaki inşaat alanını ve bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla; A-2, A-3, A-4 ve A-5 Konut ve Ticaret+Konut (TICK) alanlarında TAKS değeri 0,60'a kadar uygulama yapılabilir.

c) 1000 m² parsel büyüklüğünü sağlayamayan A-2, A-3, A-4 ve A-5 Konut ve Ticaret+Konut (TICK) alanlarında; yıkılmadan önceki ruhsattaki inşaat alanını arttırmamak kaydıyla 1 (bir) kat ilave edilerek uygulama yapılabilir.” Şeklinde değiştirilmesi koşuluyla Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/ 146

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, muhtelif adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin, uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 193170 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 27.05.2024 tarih ve 77807 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, muhtelif adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/65 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, uygulama imar planı değişiklik teklifinin;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, 25, 654, 656, 3172, 3173, 3281, 3700, 3708, 3709 ve 4497 sayılı adalar ve muhtelif parselleri kapsadığı tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içinde kalan bölge; Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında;

- Karma kullanım alanı, Merkezi İş Alanı (MİA), teknik altyapı alan (TA) ve yol alanı olarak tanımlıdır.

Uygulama imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içinde kalan bölge, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- 25 ada, 213 parsel sayılı taşınmaz, E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 654 ada, 133, 138, 157, 166, 172 ve 187 (eski 149) parsel sayılı taşınmazlar, E(EMSAL):1.80, A1 Nizam-5 kat (A1-5) yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 654 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (133, 138, 157, 166, 172 ve 187 sayılı parseller hariç) E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 656 ada, 193, 202, 234 ve 251 parsel sayılı taşınmazlar, E(EMSAL):1.80, A1 Nizam-5 kat (A1-5) yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 656 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (193, 202, 234 ve 251 sayılı parseller hariç), E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 3172 ada, 1 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar, K1 ve K5 nizam yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 3172 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (1 ve 9 sayılı parseller hariç) E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 3173 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (1 sayılı parsel hariç), E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.

- 3173 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, trafo alanı (Tr) tanımlıdır.

- 3281 ada, 1 ve 16 parsel sayılı taşınmazlar, K1 ve K5 nizam yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 146

Tarihi: 10.07.2024

- 3281 ada,10,12,13 ve 15 parsel sayılı taşınmazlar, E(EMSAL):1.80, A1 nizam-5 kat (A1-5) yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.
- 3281 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (10,12,13 ve 15 sayılı parseller hariç) E(EMSAL):1.80, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı (MİA) tanımlıdır.
- 3700 ada, 9,10 ve 11 parsel sayılı taşınmazlar, E(EMSAL):1.50, A1 Nizam- 4 kat (A1-4) yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.
- 3700 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller (9,10 ve 11 sayılı parseller hariç), E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı tanımlıdır.
- 3708 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.
- 3709 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller, E(EMSAL):1.50, A1 nizam-4 kat (A1-4) yapılaşma koşullarında, karma kullanım alanı tanımlıdır.
- 4497 ada içerisinde yer alan muhtelif parseller, E(EMSAL):1.50, A1 Nizam- 4 kat (A1-4) yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.
- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki muhtelif parsellerin, mer'i uygulama imar planına göre yola terkleri bulunmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/65 sayılı kararı;

• “Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, yazısında belirtilen, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenışehir mahallesi,25,654,656,3281,3172,3173,3709,3708 adaları kapsayacak sınır dahilinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı, Mehmet AKPINAR: Yenışehir mahallesinde yer alan, muhtelif adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin, plan değişikliği teklifinin, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum...Oy birliği ile kabul edildi.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 4. Maddesinde “Tanımlar” kısmının, (pppp) bendinde;

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

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

2. Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak

alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

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

ifade eder.” Şeklinde tanımlama yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Genel İlkeler (2.Bölüm) Bölümü'nün, 5. Maddesinin, 6.bendinde;

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 19. Maddesi (Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları) nin, 1 (a) bendi;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/146

Tarihi: 10.07.2024

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, EK-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) ve Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) maddelerinin, Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında

- Merkezi İş Alanı (MİA)
- T1, T2 ve T3 (Ticaret alanları)
- TİCK (Ticaret + konut) alanı tanımlıdır.

EK-1ç (Nazım İmar Planı Gösterimler) bölümünün, 12.maddesi;

- “Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.” Şeklindedir.

Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) Bölümünün, 9.maddesi;

- “Ticaret Alanı” kullanımında (en üst kademe T1, en alt kademe T3 olmak üzere) bir kademelenme veya ticari faaliyetlerin bir araya getirilmesi veya ayrıştırılması öngörülüyorsa “plan notlarında” da açıklanmış olması koşuluyla T1, T2, T3 sembolleri; çeşitlenmenin öngörülmediği durumlarda ise yalnızca T sembolü kullanılabilir. ’şeklindedir.

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

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

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

“A1 Nizam” yapılaşma koşulu, Kahramanmaraş Merkez Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, Plan Notlarında;

- “A1 tanımlı yapı adaları, ikili blok nizam şeklindedir. A1 tanımlı parseller, bir tarafı yan parsel ve yan parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan planda belirtilen yan çekme mesafelerine uygun yapılaşma şeklindedir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

- Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, muhtelif ada ve parselleri kapsadığı,
- 25 ada, 213 parsel sayılı taşınmaz, 654 ada, muhtelif parseller ve 656 ada, muhtelif parsellerin, E(EMSAL):1.80, BL-5 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, T1 (Ticaret) alanı olarak tanımlandığı,
- 3172 ada, 1 ve 9 parsel sayılı taşınmazların, BL-1 (Blok nizam- 1 kat) ve BL-5 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, T1 (Ticaret) alanı olarak tanımlandığı,
- 3172 ada, 2,3,4,5,6,7 ve 8 parsel sayılı taşınmazların, T1 (Ticaret) alanı olarak tanımlandığı,
- 3173 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, trafo alanı (Tr) olarak tanımlandığı,
- 3173 ada,2,3,4,5,6 ve 7 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.80, A-5 (Ayrık nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, T1 (Ticaret) alanı olarak tanımlandığı,
- 4497 ada, 1,2,3,4,5,6 ve 7 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.50, BL-5 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, TİCK (Ticaret + Konut) alanı olarak tanımlandığı,

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

Rapor No:2024/146

Tarihi: 10.07.2024

- 3281 ada, 1 ve 16 parsel sayılı taşınmazların, BL-1 (Blok nizam-1 kat) ve BL-5 (Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, T1 (Ticaret) Alanı olarak tanımlandığı,
- 3281 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 ve 15 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.80, BL-5(Blok nizam-5 kat) yapılaşma koşullarında, T1 (Ticaret) alanı olarak tanımlandığı,
- 3700 ada, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 ve 17 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.50, BL-4 (Blok nizam-4 kat) yapılaşma koşullarında, TİCK (Ticaret +Konut) alanı olarak tanımlandığı,
- 3708 ada, 3,4,5,6,7,8 ve 11 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.50, BL-4 (Blok nizam-4 kat) yapılaşma koşullarında, TİCK (Ticaret + Konut) alanı olarak tanımlandığı,
- 3709 ada, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 ve 19 parsel sayılı taşınmazların, E(EMSAL):1.50, BL-4 (Blok nizam-4 kat) yapılaşma koşullarında, TİCK (Ticaret + Konut) alanı olarak tanımlandığı,
- Mer'i uygulama imar planında tanımlı olan, "Merkezi İş Alanı" ve "Karma Kullanım Alanı" fonksiyonları yerine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) maddelerinin, Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında tanımlı olan
 - Merkezi İş Alanı: T1 (Ticaret) Alanı
 - Karma Kullanım Alanı: TİCK (Ticaret+ Konut) Alanı fonksiyonlarının tanımlandığı,
 - "T1 tanımlı imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 19.maddesindeki "Merkezi İş Alanı"na ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılabilir." Şeklinde plan notunun eklendiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir mahallesi, muhtelif adalarda düzenleme yapılmasına yönelik hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/65 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, muhtelif adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin, uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/147

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Akbayır/osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 198206 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 27.05.2024 tarih ve 30404 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası
b) 12.10.2021 tarih ve 49566 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası
c) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 13.01.2022 tarih ve 2022-01/13-y sayılı kararı ve eki, 11.01.2022 tarih ve 2022/22 sayılı, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu
ç) 27.01.2022 tarih ve 4679 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası
d) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2022 tarih ve 2022-06/10-o sayılı kararı ve eki, 07.06.2022 tarih ve 2022/123 sayılı, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu
e) 11.08.2022 tarih ve 44503 sayılı dilekçesi ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası
f) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.11.2023 tarih ve 202310/9.4 sayılı kararı ve eki, 16.10.2023 tarih ve 2023/46 sayılı, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu

TALEP

İlgi (a) dilekçe ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, tarla vasıflı, 5011,51 m² büyüklüğündeki, 171 ada, 222 parsel sayılı taşınmaz, Gülşen DİRİ mülkiyetindedir.

MERİ PLANLAR

Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada,222 parsel sayılı taşınmaz;

- Kahramanmaraş İli, 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda, Taşlık Kayalık Alan, Tarım Alanı olarak tanımlı olup, bir kısmı Sulama Alanı içerisinde kalmaktadır.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

Söz konusu,1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/147

Tarihi: 10.07.2024

- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.03.2021 tarihli 22297812 sayılı görüşü,
- Elbistan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 20.04.2021 tarihli ve 129 sayılı görüşü,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2021 tarihli ve 1315056 sayılı görüşü,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli ve 41871 sayılı görüşü,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.07.2021 tarihli ve 399361 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli ve 5034 sayılı görüşü,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 16.03.2021 tarihli ve 173002 sayılı görüşü,
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 11.03.2021 tarihli ve 2394590 sayılı görüşü,
- Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.03.2021 tarihli ve 302 sayılı görüşü,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 05.04.2021 tarihli ve 58829 sayılı görüşü,
- TEİAŞ'ın 15.03.2021 tarihli ve 583839 sayılı görüşü,
- İl Jandarma Komutanlığı'nın 15.03.2021 tarihli ve 1705210 sayılı görüşü,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.03.2021 tarihli ve 8694 sayılı görüşü,
- BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.)'in 12.03.2021 tarihli ve 8760 sayılı görüşü,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli 531041 sayılı ve 16.04.2021 tarihli 803626 sayılı görüşü,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 26.03.2021 tarihli ve 1259452 sayılı görüşü,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 31.03.2021 tarihli ve 403632 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Göksun Orman İşletme Müdürlüğü'nün 23.03.2021 tarihli ve 700108 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2021 tarihli ve 12026 sayılı görüşü,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 16.03.2021 tarihli ve 282776 sayılı görüşü,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 18.03.2021 tarihli ve 105471 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.03.2021 tarih ve 8694 sayılı görüşü;

• "İlgi yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenerek sahada yapılan çalışmalar sonucu, söz konusu taşınmazda Şirketimiz sorumluluğu altında bulunan 16/5 tipi beton direkli 3x3/0 pigeon iletkenli enerji nakil hattımız olduğu tespit edilmiştir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.) olarak sunulmaktadır. Sahada net verilerin tarafınızca alınarak yapılacak olan İmar Planına Direk Yerleri Pilon Yeri vasfında 3x3 m2 ebatında, hat altı İrtifak Alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmelidir." şeklindedir.

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Kahramanmaraş, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 11.10.2021 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Uygun Alan-2 (UA-2); Uygun Alanlar-Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir." denilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde;

- Ticaret Alanı (yaklaşık:1200 m²) ve taşıt yolu (10m) tanımlandığı,

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

Rapor No:2024/142

Tarihi: 10.07.2024

• Plan teklifine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli halihazır haritanın Elbistan Belediye Başkanlığı tarafından 08.03.2021 tarihinde onaylandığı,

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş görüşünde belirtilen, enerji nakil hattının, direk yerlerinin ve 4,5 metrelik koridorun tanımlandığı,

• İlgi (a) dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ticaret Alanı ve taşıt yolu tanımlanması) teklifi ile aynı içerikteki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tekliflerinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, sırasıyla, ilgi (b), ilgi (ç) ve ilgi (e) dilekçe ve ekleri ile, Başkanlığımıza iletildiği ve söz konusu nazım imar planı tekliflerinin, sırasıyla, ilgi (c), ilgi (d) ve ilgi (f) Meclis Kararları ile, uygun görülmediği, tespit edilmiştir.

Plan teklifine ilişkin hazırlanan, plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi (a) dilekçe ekinde yer alan, Elbistan İlçesi, Akbayır/Osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan (ticaret alanı ve 10 m taşıt yolu tanımlanması), 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Akbayır/osmangazi Mahallesi, 171 ada, 222 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/148

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1399 ada 2 nolu parsel ve Ferhuş Mahallesi 1427 ada 1 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.05.2024 tarihli ve 187105 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığının 14.03.2024 tarihli ve 72382 sayılı yazısı ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile mülkiyeti maliye hazinesine ait Dulkadiroğlu ilçesi Ferhuş mahallesi 1399 ada 2 parselde imar planında tanımlı resmi kurum alanı fonksiyonunun bir kısmının konut dışı ketsel çalışma alanına, Ferhuş mahallesi 1427 ada 1 parselde tanımlı konut alanı fonksiyonunun ise resmi kurum alanına dönüştürülmesi amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için, Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı alınarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi 11.051,90 m²'lik 1399 ada 2 nolu parsel mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu anlaşılmıştır.

Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi 80.719,88 m²'lik 1427 ada 1 parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, 12/01/2023 tarih ve 2023-01/6-15 sayı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi, 1399 ada, 2 no'lu parselin bir kısmı Resmi Kurum Alanı olarak, bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlıdır. Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi, 1427 ad, 1 no'lu parselin plan değişikliğine konu alanının, bir kısmı Resmi Kurum alanı ve bir kısmı Park alanı olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi 1399 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planının da E:0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum alanı (Emniyet Müdürlüğü) olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca planlama sınırları içerisinde, kamuya terkli bir kısım alan park ve 15 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi 1427 ada 1 nolu parselin plan değişikliğine konu kısmı ise; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, A-4 nizam TAKS: 0.40 Emsal: 1.60 yapılaşma şartlarına sahip konut alanı, olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararında;

“Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen Ferhuş mahallesi 1399 ada 2 parsel ve 1427 ada 1 parsel ile ilişkin talep edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

Belediye Başkanı Necati OKAY: Ferhuş mahallesi 1399 ada 2 parsel ve 1427 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi İmar ve Bayındırlık Komisyonundan



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/148

Tarihi: 10.07.2024

geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği raporunda; “Planlama alanı sınırlarını oluşturan 1399 ada 2 no’lu ve 1427 ada, 1 no’lu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesi adına tapuda tescillidir.

1/5000 ölçekli mer’i nazım imar planında; 12/01/2023 tarih ve 2023-01/6-15 sayı ile onaylanan Dulkadiroğlu ilçesi, Ferhuş mahallesi, 1399 ada, 2 no’lu parsel bir kısmı Resmi Kurum Alanı olarak bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak tanımlıdır. Ayrıca 1427 ada, 1 no’lu parsel bir kısım Resmi Kurum alanı ve bir kısım Park alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer’i Uygulama İmar Planında; 1399 ada 2 no’lu parsel emsal: 0.60 yapılaşma şartlarına sahip Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü) olarak tanımlıdır. Ayrıca planlama sınırları içerisinde bulunan kamuya terkli bir kısım alan park ve 15 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır. 1427 ada, 1 parsel ise TAKS: 0.40 Emsal: 1.60 yapılaşma şartlarına sahip konut alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;1399 ada, 2 parsel içerisinde tanımlı resmi kurum alanının (Emniyet Müdürlüğü) Resmi Kurum Alanı fonksiyonu korunarak Emniyet Müdürlüğü tanımı ve yaklaşık 3234,34 m² ‘si, 1399 ada kuzeyinde tanımlı yaklaşık 402,63 m² alana sahip park alanı ve 1399 ada doğusundaki 15 metrelik taşıt yolu kaldırılarak, yaklaşık toplam 6468,29 m² alan içerisinde konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlanmıştır. Planlama alanı içerisinde sosyal donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi amacıyla; kaldırılan Park Alanı ve Resmi Kurum Alanı ise konut alanı tanımlı 1427 ada, 1 parsel içerisinde oluşturulmuştur. Ayrıca 1399 ada, 2 no’lu parsel içerisinde tanımlı Resmi Kurum Alanının yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 0.60 olarak belirlenmiştir ve yol cephesinden 10 m diğer cephelerden 5’er metre çekme mesafesi tanımlanmıştır. 1399 ada, 2 no’lu parsel içerisinde tanımlı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.00 Yençok= 8 kat olarak belirlenmiştir ve yol cephesinden 10 m diğer cephelerden 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. 1427 ada, 1 no’lu parsel içerisinde tanımlı Resmi Kurum Alanının yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 0.60 olarak belirlenmiştir ve 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/148

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu ilçesi, Ferihs mahallesi 1399 ada 2 nolu parsel ve 1427 ada 1 nolu parselde ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferihs Mahallesi 1399 ada 2 nolu parsel ve Ferihs Mahallesi 1427 ada 1 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/149

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Evri Mahallesi 334 ada 15 ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

komisyon incelemesi: başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 194852 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: KÇS Kahramanmaraş Çimento Beton Sanayi ve Madencilik İşletmeleri A.Ş.'nin 03.06.2024 tarihli ve 32135 sayılı dilekçesi ve ekleri.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile, Pazarcık İlçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 nolu parsel ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; planlamaya konu 334 ada 15 nolu parsel tarla vasfında olup Mahmut YOLKOLU mülkiyetinde, 334 ada 1 nolu parsel tarla vasfında ve maliye hazinesi mülkiyetinde olup, tapu belgeleri dosyasında bulunmaktadır.

MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUM

Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada 15 ve 16 parseller;

- 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında Çayır-Mera ve Fundalık Alanı tanımlanmıştır.
- 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunamamaktadır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İlgi yazı eki olarak sunulan 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda alınan kararlara ilişkin özet açıklamalar ve plan notlarında;

4. Nazım İmar Planının Amacı ve Gerekçesi;

Sanayi alanları, kentin ekonomik çeşitliliğini artırır. Farklı sektörlerdeki işletmeler, ekonominin dengesini sağlar ve gelir kaynaklarını çeşitlendirir. Ayrıca sanayi alanları, geniş istihdam imkânları sağlayarak yerel halk için iş imkânları oluşturur. Sanayi alanlarının kent planlamasındaki faydaları gözetilerek ayrıca planlama alanı ve çevresinde ham madde kaynağı olan Kireç Taşı rezervlerin bulunması göz önüne alınarak planlama alanı sınırlarını oluşturan Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi 334 ada, 15 ve 16 no'lu parsellere Sanayi Alanı tanımına giren yapıların yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Teklif Plan;

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parsellerde yaklaşık 322.875,72 m² alana sahip Sanayi Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca DSİ Taşkın kontrol şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen Süpküllü Deresi plana işlenmiştir.

6. Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, N38-d-02-a paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4122500-4124000, Y:593000-594500 koordinatları arasında bulunan 334 ada, 15 ve 16 no'lu parseller içerisinde Sanayi Alanı tanımı içerisine giren yapıların yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

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

Rapor No:2024/149

Tarihi: 10.07.2024

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 12.746,67 m² alana sahip 334 ada, 15 no'lu parsel Mahmut YOLKOLU adına, 949.677,29 m² alana sahip 334 ada, 16 no'lu parsel Maliye Hazinesi adına tapuda tescillidir.

Kahramanmaraş ili, Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parseller içerisinde onaylı Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parsellerde yaklaşık 322.875,72 m² alana sahip Sanayi Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen Süpküllü Deresi plana işlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. Nazım İmar Planı Plan Notları;

Nazım İmar Planı; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parselleri kapsar.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "334 ada, 16 no'lu parselin doğusunda yer alan kuru derenin ulaşım yolu açılacak bölümünde taşkın debilerini karşılayabilecek boyutlarda trapez kesitli kanal açılması ve kanalın sol sahil şevlerinde istifli taş tahkimat yapılması, kuru derenin muhtemel taşkınlarında Kurumumuzun sorumlu tutulmaması zorunludur." görüşüne uyulacaktır.

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

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (Kaya Ortamlar) ve Önemli Alan 2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifi ile; Söz konusu alanın 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığı görülmektedir.

İlgi yazı eki olarak sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve açıklama raporu incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

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

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda Çayır-Mera ve Fundalık Alanı olarak tanımlanmıştır.

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Rapor No:2024/ 149

Tarihi: 10.07.2024

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Madde 8 - (e) bendi; "(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır.

Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır...." şeklinde tanımlanmıştır.

Kanun maddesi doğrultusunda Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada 15 ve 16 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin aşağıda belirtilen kurum görüşleri alınmıştır.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 03.04.2024 tarihli ve E.1501971 sayılı yazısı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2024 tarihli ve E.1549017 sayılı yazısı,
- TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarihli ve E.1914324 sayılı yazısı,
- TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü'nün 21.05.2024 tarihli ve E.2476668 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.06.2024 tarihli ve E.12092305 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 10.05.2024 tarihli ve E.11813981 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.06.2023 tarihli ve 185534 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 20.05.2024 tarihli ve 205406 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 25.07.2023 tarihli ve E.4015410 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 23.05.2024 tarihli ve E.5173473 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 07.11.2023 tarihli ve 228598217 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.05.2024 tarihli ve 244982850 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.04.2024 tarihli ve E.14018168 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.06.2024 tarihli ve 14548677 sayılı yazısı,
- EÜAŞ Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarihli ve E.858223 sayılı yazısı,
- EÜAŞ Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarihli ve E.1088515 sayılı yazısı,
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 17.05.2024 tarihli ve E.18218 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 20.05.2024 tarihli ve E.5785544 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarihli ve E.5636816 sayılı yazısı,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 20.07.2023 tarihli ve E.3630060 sayılı yazısı,

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

Rapor No:2024/149

Tarihi: 10.07.2024

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarihli ve E.4644171 sayılı yazısı,
 - Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisleri Şube Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarihli ve E.4643203 sayılı yazısı,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarihli ve E. 21179 sayılı yazısı,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarihli ve E. 329542 sayılı yazısı,
 - Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.421267 sayılı yazısı,
 - Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 18.09.2023 tarihli ve 226842 sayılı yazısı,
 - Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 22.05.2024 tarihli ve 151292 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 22.06.2023 tarihli ve E.605614 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 21.05.2024 tarihli ve E.956967 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.07.2023 tarihli ve E.6812574 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.958842 sayılı yazısı,
 - Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 23.06.2023 tarihli ve MGM.500.120/2023-380 sayılı yazısı,
 - Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 20.05.2024 tarihli ve MGM.500.120/2024-731 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 06.07.2023 tarihli ve E.68893 sayılı yazısı,
 - Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarihli ve E.101093 sayılı yazısı,
 - Milli Savunma Bakanlığı Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 12.07.2023 tarihli ve E.2538175 sayılı yazısı,
 - Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarihli ve E.3562195 sayılı yazısı, Alman kurum görüşlerinde aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir;
 - Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 25.08.2020 tarihli ve E.2376156 sayılı yazısında; "İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarının arazide ve dosya üzerinde yapmış oldukları tespit ve incelemeler sonucunda, söz konusu parselin Arazi Sınıfının Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin (Genelge No:2023/6) Arazi Sınıfı başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasına göre tarım dışı alan (üzerinde 5 cm den az nebatî toprak bulunan arazi) olarak belirlenmiştir.
- Bu nedenle Evri Mahallesi 334 ada 16 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecek faaliyetler konusunda il müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. Taleple ilgili DSİ 20. Bölge Müdürlüğüne bizzat yürütülen veya planlama aşamasında olan projeler açısından herhangi bir sakınca olup olmadığı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 169

Tarihi: 10.07.2024

yönünde görüş sorulmuş olup alınan cevabı yazıda, parselin içerisinde Süpküllü Deresi ve kuru derelerin geçtiği, bu derelerin şev başından itibaren sağından 20 m solundan 20 m. olmak üzere toplamda 40 m. mesafesinin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlara ve sahada oluşacak yüzey sularına karşı gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla imar uygulamasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir." denilmektedir.

• Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 04.06.2020 tarihli ve E.14548677 sayılı yazısında; "İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarının arazide ve dosya üzerinde yapmış oldukları tespit ve incelemeler sonucunda, söz konusu parselin Arazi Sınıfının Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin (Genelge No:2023/6) Arazi Sınıfı başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasına göre tarım dışı alan (üzerinde 5 cm den az nebatî toprak bulunan arazi) olarak belirlenmiştir.

Bu nedenle Evri Mahallesi 334 ada 15 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecek faaliyetler konusunda İl Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

• Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 20.07.2023 tarihli ve 3630060 sayılı yazısında; "Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi Evri mahallesinde bulunan 334 ada 16 nolu parselin içerisinde Süpküllü deresi ve kuru derelerin geçtiği tespit edilmiştir. Süpküllü ve kuru derelerin dere şev başından itibaren sağından 20 m solundan 20 m. olmak üzere toplamda 40 m. mesafesinin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlara ve sahada oluşan yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla söz konusu taşınmaz üzerine sanayi alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

•Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 20.07.2024 tarihli ve E.4643203 sayılı yazısında; "Konu ile alakalı ilgi (b) yazımızda; Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi Evri mahallesinde bulunan 334 ada 16 nolu parselin içerisinde Süpküllü deresi ve kuru derelerin geçtiği tespit edilmiştir. Süpküllü ve kuru derelerin dere şev başından itibaren sağından 20 m solundan 20 m. olmak üzere toplamda 40 m. mesafesinin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlara ve sahada oluşan yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartıyla söz konusu taşınmaz üzerine sanayi alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Konu başvuru sahibi AKKENT Planlama Dan. Mim. Müh. İnş. San. ve Tic. Şti. ile birlikte yerinde incelenmiştir. Buna göre; Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi 334 ada 16 nolu parselin imar planı yapılması düşünülen kısmının doğusunda yer alan Kuru Deresinin sol sahilinde işletme içi ulaşım yolu açılacağı gerekçesi ile kuru dere ile ilgili kurum görüşümüzün revize edilmesi istenmiştir. Kuru derenin ulaşım yolu açılacak bölümünde taşkın debilerini karşılayabilecek boyutlarda trapez kesitli kanal açılması ve kanalın sol sahil şevlerinde istifli taş tahkimat yapılması, Kuru Derenin muhtemel taşkınlarında kurumumuzun sorumlu tutulmaması ve plan alanı içerisinde Süpküllü Deresi ile alakalı, ilgi (b) yazımızdaki kurumumuz görüşü aynı kalmak şartıyla, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

•Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 22.06.2023 tarihli ve E.1605614 sayılı yazısında; "Yukarıda mekânsal bilgileri verilen alanla (334 ada 16 parsel) ilgili olarak; söz konusu alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüdü raporu sonuçlarına göre tüm afet risklerinin belirlenerek gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda gereğini rica ederim." denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/49

Tarihi: 10.07.2024

•Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 21.05.2024 tarihli ve E.956967 sayılı yazısında; "Yukarıda mekânsal bilgileri verilen alanla (334 ada 15 parsel) ilgili olarak; söz konusu alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüdü raporu sonuçlarına göre tüm afet risklerinin belirlenerek gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda gereğini rica ederim." denilmektedir.

•Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 06.07.2023 tarihli ve E.6812574 sayılı yazısında; "Kahramanmaraş ili, Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada 16 numaralı parsel içerisinde sanayi alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 3194 sayılı imar kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

•Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.07.2022 tarihli ve E.9588422 sayılı yazısında; "Kahramanmaraş ili, Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada 15 numaralı parsel içerisinde sanayi alanı yapılacağı belirtilerek, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilmesi için; 3194 sayılı imar kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ve planlanan yatırıma başlamadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED__ yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

3. MEVZUAT

Pazarcık İlçesi, Evri mahallesi 334 ada 15 nolu parsel ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelemesinde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Karar alma sürecinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b), (c) ve (e) bentleri, 15. maddesi, 18. madde ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (i) bendi, 12., 21., 23., 25. ve 26. maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

4. JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Kahramanmaraş İli, Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi 334 ada 15 nolu parsel ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19.04.2024 tarihinde onaylanmıştır. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı ÖA-2.2 (Önlemlen Alanlar- Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi) ile UA-2 (Uygun Alanlar- Uygun Alan Kaya Ortamlar) olarak tanımlanmıştır.

5. ULAŞIM YAPISI

Planlama alanı Adana-Şanlıurfa Karayolunun güneyinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde yaklaşık 10 metrelik bir kadastral yol mevcuttur.

6. FONKSİYON DAĞILIMLARI ve ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ

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

Rapor No:2024/149

Tarihi: 10.07.2024

İlgi dilekçe eki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelendiğinde; plan teklifi Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada 15 nolu parselin tamamını ve 16 nolu parselin 329.467,05 m²'lik kısmını kapsamaktadır.

İmar plan teklifi ile 334 ada 15 nolu parselin sanayi alanı, 16 nolu parselin ise bir kısmının sanayi alanı (311.120,651 m²), bir kısmının ise su yüzeyi (18.346,651 m²) olarak tanımlandığı görülmektedir.

İmar Planı sonrası 322.875,724 m² sanayi alanı, 18.346,399 m² su yüzeyi tanımlanmıştır.

7. PLAN NOTLARININ İNCELENMESİ

İlgi dilekçe eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Plan Notları incelendiğinde;

"Nazım İmar Planı; Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada, 15 ve 16 no'lu parselleri kapsar.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü tarafından 24/05/2024 tarih ve 4643203 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen; "334 ada, 16 no'lu parselin doğusunda yer alan kuru derenin ulaşım yolu açılacak bölümünde taşkın debilerini karşılayabilecek boyutlarda trapez kesitli kanal açılması ve kanalın sol sahil şevlerinde istifli taş tahkimat yapılması, kuru derenin muhtemel taşkınlarında Kurumumuzun sorumlu tutulmaması zorunludur." görüşüne uyulacaktır.

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

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 19/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (Kaya Ortamlar) ve Önlemleri Alan 2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

8. ÖNERİLER ve SONUÇ

İlgi dilekçe eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelendiğinde; plan teklifi Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi, 334 ada 15 nolu parseli ve 16 nolu parselin bir kısmını kapsamaktadır. 334 ada, 15 nolu parsel şahıs (Mahmut YOLKOLU) 334 ada 16 nolu parsel ise maliye hazinesi mülkiyetindedir.

İlgi KÇS Kahramanmaraş Çimento Beton Sanayi ve Madencilik İşletmeleri A.Ş.'nin 03.06.2024 tarihli ve kurumda 32135 sayı ile kayıtlı dilekçesi, 334 ada 15 parselin mülkiyet sahibi tarafından da imzalanmıştır. Bu sebeple teklif dosyası içerisinde şahsa ait vekalet belgesi bulunmamaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4(i)'de; "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," şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliye hazinesine ait 334 ada 16 nolu parsel üzerinde yatırım yapılabilmesi için gerekli, ön izin sözleşmesi bulunmaktadır. Ön izin sözleşmesi madde 3'de; "Ön izin süresi 1 (bir) yıldır. Ancak, ön izin süresi içerisinde mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle sözleşmenin 2. Maddesinde belirtilen

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

Rapor No:2024/149

Tarihi: 10.07.2024

işlemlerin tamamlanamaması halinde bu süre en çok bir yıl uzatılabilir.” denilmektedir. Fakat Ön İzin Söyleşmesi üzerinde sürecin başlamasına dair bir tarih belirtilmediği görülmektedir.

Ayrıca maliye hazinesi mülkiyetinde olan 334 ada 16 nolu parselin esas bedel üzerinden satışına esas Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 01.03.2024 tarihli ve 8926804 sayılı yazısı dosyasında bulunmaktadır.

İmar plan teklifi ile 334 ada 15 nolu parselin sanayi alanı, 16 nolu parselin ise bir kısmının sanayi alanı, bir kısmının ise su yüzeyi olarak tanımlandığı görülmektedir. İmar Planı sonrası 322.875,724 m² sanayi alanı, 18346,399 m² su yüzeyi tanımlanmıştır.

Kurum görüşleri açısından incelendiğinde;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü’nün, 20.07.2023 tarihli ve E.3630060 sayılı yazısında 334 ada 16 nolu parselden geçen 2 adet dere (süpküllü ve kuru dereleri) bulunduğu ve “Süpküllü ve Kuru derelerin dere şev başından itibaren sağından 20 m solundan 20 m. olmak üzere toplamda 40 m. mesafesinin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlara ve sahada oluşan yüzey sularına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması” denilmektedir. Ancak plan müellifinin görüşe itirazı ile DSİ kurum görüşünü yenilemiştir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü’nün yenilenen 24.05.2024 tarihli ve E.4643203 sayılı görüşünde ise “Konu başvuru sahibi AKKENT Planlama Dan. Mim. Müh. İnş. San. ve Tic. Şti. ile birlikte yerinde incelenmiştir. Buna göre;

Kahramanmaraş ili Pazarcık ilçesi, Evri mahallesi 334 ada 16 nolu parselin imar planı yapılması düşünülen kısmının doğusunda yer alan Kuru Deresinin sol sahilinde işletme içi ulaşım yolu açılacağı gerekçesi ile kuru dere ile ilgili kurum görüşümüzün revize edilmesi istenmiştir. Kuru derenin ulaşım yolu açılacak bölümünde taşkın debilerini karşılayabilecek boyutlarda trapez kesitli kanal açılması ve kanalın sol sahil şevlerinde istifli taş tahkimat yapılması, Kuru Derenin muhtemel taşkınlarında kurumumuzun sorumlu tutulmaması ve plan alanı içerisinde Süpküllü Deresi ile alakalı, İlgi (b) (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü’nün 20.07.2023 tarihli ve E.3630060 sayılı yazı) yazımızdaki kurumumuz görüşü aynı kalmak şartıyla, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Yenilenen görüş neticesinde 334 ada 16 nolu parselin batısında bulunan Süpküllü deresinin 20 m sağ ve 20 m sol olmak üzere toplam 40 m’lik kısmı dereye terk edilmiştir ve su yüzeyi olarak tanımlanmıştır.

- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün, 25.08.2020 tarihli ve E.2376156 sayılı yazısında; “...Bu nedenle Evri Mahallesi 334 ada 16 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecek faaliyetler konusunda il müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. Taleple ilgili DSİ 20. Bölge Müdürlüğüne bizzat yürütülen veya planlama aşamasında olan projeler açısından herhangi bir sakınca olup olmadığı yönünde görüş sorulmuş olup alınan cevabı yazıda, parselin içerisinden Süpküllü Deresi ve kuru derelerin geçtiği, bu derelerin şev başından itibaren sağından 20 m solundan 20 m. olmak üzere toplamda 40 m. mesafesinin dereye terk edilmesi ve bu alana kalıcı yapı yapılmaması, derelerin olası taşkınlara ve sahada oluşacak yüzey sularına karşı gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla imar uygulamasında sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.” denilmektedir. Ancak DSİ’nin görüşü revize edildiği için Süpküllü deresi iki yakasında 20 m, toplamda 40 m dereye terkedilmiş olup kuru deresi etrafında bir sakınım bandı bırakılmamıştır.

- Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün, bila tarihli ve E.9588422 sayılı yazısında; “... çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ve

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

Rapor No:2024/ 149

Tarihi: 10.07.2024

planlanan yatırıma başlamadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir. Alanla ilgili 19.08.2022 tarihli ve E-2022197 karar numaralı çevresel etki değerlendirme belgesinde “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiş olup dosyasında bulunmaktadır.

İlgi dilekçe eki, Pazarcık İlçesi, Evri Mahallesi 334 ada 15 ve 16 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) maddesi ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Evri Mahallesi 334 ada 15 ve 16 nolu parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun **görülmüştür.**

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

Serhi: Yukarıdaki karara Çevresel etkilerin yeteri
kadar araştırılmadığı için serh koyuyorum

Aziz Barış Özönmez



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/150

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Pazarcık İlçesi Çöçelli Mahallesi, 455 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2024 tarihli ve 183433 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 05.02.2024 tarih ve 7504 sayılı dilekçe ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Çöçelli Mahallesi, 455 sayılı parselin sanayi alanı olarak tanımlanmasına yönelik hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Pazarcık İlçesi, Çöçelli Mahallesi,

•13.309,05 m² yüzölçümlü, ham toprak vasıflı,455 sayılı parselin mülkiyetinin KÇS Çimento Beton Sanayi ve Madencilik İşletmeleri A.Ş.'ye ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Pazarcık İlçesi, Çöçelli mahallesi, 455 sayılı parsel;

•Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; kısmen Orman Alanı, kısmen de, Sanayi Alanı olarak tanımlıdır.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Pazarcık İlçesi, Çöçelli Mahallesi, 455 sayılı parselle ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine (Sanayi alanı tanımlanması) yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün, 02.06.2021 tarihli ve 2107017 sayılı yazısı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 23.10.2023 tarihli ve 902 sayılı yazısı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 09.01.2024 tarih ve 10069 sayılı yazısı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 01.02.2024 tarihli ve 3205891 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 21.11.2023 tarih ve 5260061 sayılı yazısı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 19.10.2023 tarihli ve 939522 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 26.10.2023 tarihli ve 80852 sayılı yazısı,

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

Rapor No:2024/150

Tarihi: 10.07.2024

- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün,31.10.2023 tarih ve 363011 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 10.11.2023 tarihli ve 4413141 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 27.11.2023 tarih ve 230135347 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 20.11.2023 tarih ve 7986167 sayılı yazısı ve eki,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 28.12.2023 tarih ve 1410312 sayılı yazısı ve eki CD,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 05.03.2024 tarih ve 11193253 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 16.08.2023 tarih ve 9008125 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 23.10.2023 tarih ve 724065 sayılı yazısı ve eki,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 06.11.2023 tarih ve 4001880 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 13.11.2023 tarih ve 12006293 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 24.10.2023 tarih ve 192510 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, 31.01.2024 tarih ve 95588890 sayılı yazısı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, 19.10.2023 tarih ve 35614 sayılı yazısı ve eki

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde:

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

İlgi dilekçe eki plan teklifi incelendiğinde;

- Pazarcık İlçesi, Çöçelli Mahallesi,455 sayılı parselde sanayi alanı tanımlandığı (yaklaşık:11060 m²)
- Öneri sanayi alanının mer'i durumda tanımlı olan sanayi alanı ile birleştirildiği,
- Plan Açıklama Raporu'nun “4.İlave Nazım İmar Planının Amacı ve Gerekçesi” kısmında planın amaç ve gerekçesinin “Sanayi alanları, kentin ekonomik çeşitliliğini artırır. Farklı sektörlerdeki



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/150

Tarihi: 10.07.2024

işletmeler, ekonominin dengesini sağlar ve gelir kaynaklarını çeşitlendirir. Ayrıca sanayi alanları, geniş istihdam imkanları sağlayarak yerel halk için iş imkanları oluşturur. Sanayi alanlarının kent planlamasındaki faydaları gözetilerek ve çevresindeki imar planları göz önüne alınarak planlama alanı sınırlarını oluşturan Pazarcık ilçesi, Çöçelli mahallesi 0 ada, 455 no'lu parsel Sanayi Alanı tanımına giren yapıların yapılabilmesi amacıyla İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır." şeklinde açıklandığı,

•P tarih ve lan teklifine altlık teşkil eden halihazır haritaların Kahramanmaraş Valiliği tarafından 04.06.2006 tarihinde onaylandığı,

•Plan teklifine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından, 12.10.2023 tarihinde onaylandığı,

•Yerleşime uygunluk haritasında bahse konu parselin, Uygun Alan-1 (UA-1)Uygun Alanlar-Zemin Ortamlar ve Uygun Alanlar-2 (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.10.2023 tarih ve 724065 sayılı yazısında:

•"Yukarıda mekansal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak yapılan incelemeler sonucunda ekte belirtilen parselin batı ve doğu tarafından (yaklaşık 330 m. ve 295 m.) "aktif fay hattı" geçmektedir. İmar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda; Gereğini rica ederim." denilmektedir.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun "XI.1.1. Bölgenin Deprem Tehlikesi ve Risk Analizi" kısmında:

•"İnceleme alanı bilindiği üzere dünya üzerindeki aktif ve büyük deprem üretme potansiyeline sahip sayılı fay zonlarından olan Doğu Anadolu Fay Zonuna yakın bir konumda yer almaktadır. Buna bağlı olarak tarih boyunca inceleme alanı ve yakın çevresinde küçük ve büyük ölçekli birçok deprem meydana gelmiş ve günümüz sonrasında da meydana gelmeye devam edecektir.

•Doğu Anadolu Fayı ile Ölü Deniz Fayı, uzun bir süredir sismik aktivite bakımından suskundur. Son 200 yıldır oldukça sakin bir sismik etkinlik göstermelerine rağmen tarihsel dönemde (M.Ö. 2100 - M.S. 1900) bu fayların Kahramanmaraş ve yakın çevresindeki bölümlerinde sismik aktivitenin oldukça fazla olduğu deprem kayıtlarından anlaşılmaktadır 10.08.1114'de Doğu Anadolu Fayının en batı ucunu oluşturan Karataş açıklarında meydana gelen 9.0 şiddetindeki, deprem Ceyhan, Adana, Antakya, Kahramanmaraş ve Lübnan'ı etkilemiş ve Lübnan'da Tsunami oluşturmuştur. Bu depremten iç ay sonra (29.11.1114) Kahramanmaraş'ta meydana gelen 8.0 şiddetindeki depremde Kahramanmaraş, Urfa ve Harran etkilenmiştir.

•2023.02.06 tarihinde Doğu Anadolu fay zonu üzerinde merkez üssü Pazarcık olan 7.8 ve merkez üssü Elbistan olan 7.6 büyüklüğünde 2 deprem meydana gelmiştir. Bu deprem İvmeleri 1.25 olarak kayıt edilmiş olup dünya üzerinde kara da yaşanmış en büyük 2. depremdir. Projelendirmelerde "Deprem



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/150

Tarihi: 10.07.2024

Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik' de belirtilen esaslara uyulması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun "XIII. SONUÇ ve ÖNERİLER" kısmının 13. Maddesinde:

•"13. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Deprem Bina Yönetmeliği" ölçümlerine uyulmalıdır." denilmektedir.

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 24.10.2023 tarih ve 192510 sayılı yazısında:

•"Konu ile Şirketimiz tarafından inceleme yapılmış olup söz konusu Pazarcık ilçesi Çöçelli Mahallesi O ada 455 parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz sorumluluğunda bulunan Çöçelli Biyokütle-Gaski Pompa 3 TM Enerji Nakil Hattı olduğu tespit edilmiş olup yazımız ekinde koordinatları depremden öncesine ait olan Çöçelli Enerji Nakil Hattının Gabarisi ve Kamulaştırma Kararı yer almaktadır. "İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda" olup söz konusu taşıyıcı üzerinde mevcut tesislerimiz korunması ve İmar planına işlenmesi şartıyla söz konusu Sanayi alanı amacıyla 1/5000 Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Nazım imar planı teklifi incelendiğinde enerji nakil hattının imar planı teklif paftası üzerine işlendiği görülmektedir.

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 28.12.2023 tarih ve 1410312 sayılı yazısında:

•"Yapılan inceme neticesinde; bahse konu parsellerden Çöçelli 455 no' lu parselin bir kısmı Kahramanmaraş-Narlı-Gaziantep Devlet Yolu Km:13+000' da kamulaştırma koridoru içerisinde kalmakta olup, yapılacak olan tüm çalışmalarda yazımız ekinde sayısal (CD) ortamda gönderilmekte olan KGM Kamulaştırma sınırına uyulması gerekmektedir." denilmektedir.

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün,28.12.2023 tarih ve 1410312 sayılı yazı eki CD içerisinde yer alan karayolu kamulaştırma sınırları incelendiğinde; karayolu kamulaştırma güzergâhının teklif plan paftasına işlendiği görülmektedir.

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifine ilişkin plan notları:

- "İlave Nazım İmar Planı; Pazarcık ilçesi, Çöçelli mahallesi, 0 ada, 455 no'lu parseli kapsar.
- Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.
- Yapı ve tesislerde "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

•Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11/10/2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 1 (Zemin Ortamlar) ve Uygun Alan 2 (Kaya Ortamlar) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/150

Tarihi: 10.07.2024

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

Plan teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Çöçelli Mahallesi, 455 sayılı parselin sanayi alanı tanımlanmasına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi Çöçelli Mahallesi, 455 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun **görölmüştür.**

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

Serh: Yukarıda alınan karara Genel etki için yeterli
kadar araştırılmadığı için serh koyuyorum.

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/151

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Elbistan İlçesi Kızılcaoba mahallesi, 5667 ada 1 parsel, Yunusemre Mahallesi 5890 ada 1 nolu parsel ve 5979 ada 8 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 198574 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 10.06.2024 tarihli 38975 sayılı yazısı ve ekleri, 05.06.2024 Tarihli 55 sayılı Elbistan Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Elbistan Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ve ekleri ile; Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi, 5667 ada 1 parsel ve Kümbet Mahallesi, 5980 ada 1 parselde Trafo Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi; Elbistan Belediyesi'nin ilgi yazı eki meclis kararıyla uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(b) ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

- Kızılcaoba Mahallesi, ham toprak vasıflı, 5667 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın (26081,02 m²) Maliye Hazinesi,
- Kümbet (Yunusemre) Mahallesi, park vasıflı, 5980 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın (324,36 m²) mülkiyetinin Maliye Hazinesi,
- Kümbet (Yunusemre) Mahallesi, yol vasıflı, 5979 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın ise mülkiyet hakkının Maliye Hazinesi'ne, 1355 m²'lik kısmının irtifak hakkının ise Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü'ne ait tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

İlimiz, Elbistan İlçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli 2024-01/06-6.31 sayılı ve 22.03.2024 tarihli 2024-03/4-(4.28) sayılı kararlar ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/5000 ölçekli nazım imar planı bilgisi bahse konu nazım imar planı üzerinden verilmektedir.

Ancak bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı sonrası onaylanan herhangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz bulunmamaktadır. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise 26.08.2020 tarih ve 2020-07/8-o sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bilgisi bahse konu uygulama imar planı üzerinden verilmektedir.

- Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi, 5667 ada 1 parselin trafo alanı tanımlanan kısmı mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak tanımlıdır.

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

Rapor No:2024/151

Tarihi: 10.07.2024

• Kümbet (Yunusemre) Mahallesi, park vasıflı, 5980 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın trafo alanı tanımlanan kısmı mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret+konut alanı ve yol olarak tanımlıdır. Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise ticaret+konut alanı (E=1.00, Yençok=5 kat, yapı yaklaşma mesafeleri=5 m) ve yol olarak tanımlıdır.

• Kümbet (Yunusemre) Mahallesi, yol vasıflı, 5979 ada, 8 parsel sayılı taşınmazın trafo alanı tanımlanan kısmı mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi yazı eki Elbistan Belediye Başkanlığı Meclis Kararı:

“KARAR :Haziran ayı Olağan Meclis Toplantısı 15. Gündem maddesi olarak meclise sunulan Elbistan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün; 20.05.2024 tarih ve 37976 sayılı yazısı ile İlçemiz Güneşli Mahallesi 5667 ada, 1 nolu parselde, Yunusemre Mahallesi 5980 ada, 1 nolu parselde Trafo alanı tanımlanması amacıyla hazırlanan AKEDAŞ tarafından 3 adet 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği teklifi hakkında düzenlenen İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi talebi vardır.

Gündem karara bağlanması için meclise sunuldu.

Komisyon İncelemesi: Güneşli Mahallesi 2099 ada 5 nolu parselde, Kızılcaoba Mahallesi 5667 ada 1 nolu parselde, Yunusemre Mahallesi 5980 ada 1 nolu parselde trafo alanı tanımlanması amacıyla hazırlanan Akedaş tarafından 3 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklif dosyaları meclisimizde karar alınmak üzere komisyonumuza sunulmuştur.

Güneşli Mahallesi, 2099 ada 5 nolu parselin Maliye Hazinesi ve Elbistan Belediyesi'ne ait olduğu, Kızılcaoba Mahallesi, 5667 ada 1 nolu parselin Maliye Hazinesinde olduğu, Yunusemre Mahallesi, 5980 ada 1 nolu parselin Maliye Hazinesine olduğu anlaşılmıştır.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da, "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ye 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

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

Rapor No:2024/151

Tarihi: 10.07.2024

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

Söz konusu; Güneşli Mahallesi 2099 ada, 5 parselde trafo alanının mevcut tanımlı ayrılmış olan alana kaydırılarak yapılmasının uygun olacağından bu alan ile ilgili talebin reddine, Kızılcaoba Mahallesi 5667 ada 1 nolu parsel ve Yunusemre Mahallesi 5980 ada, 1 nolu parseller için 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, komisyonumuzda değerlendirilerek takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündem maddesi Komisyon raporu doğrultusunda meclis oylamasına sunuldu.

5393 Sayılı Belediye Kanunun 22'inci maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 13'üncü maddesinin b bendine istinaden yapılan işaretleme oylama sonucu; Komisyon raporu oy birliği ile kabul edildi," şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

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

- Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi, 5667 ada 1 parsel sayılı taşınmazda yaklaşık 51,89 m² park alanının; trafo alanı (DM2/TR-1) olarak tanımlandığı,

- Yunusemre Mahallesi, 5980 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve 5979 ada, 8 parsel sayılı taşınmazda yaklaşık 42,75 m² ticaret+konut alanı ve yolun; trafo alanı (DM4/TR-11) tanımlandığı,

- Bahse konu plan değişikliğinin, Yunusemre Mahallesi, yol vasıflı, 5979 ada 8 parsel sayılı taşınmazı da kapsadığı ancak ilçe meclis kararı, plan açıklama raporu ve plan adı içerisinde söz konusu taşınmazın zikredilmediği, tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesi'nde:

"(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'nin 19. Maddesi'nde:

"c) Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **51**

Tarihi: 10.07.2024

2) 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842) parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, (Ek ibare:RG-18/8/2022-31927) parkın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri,... yapılabilir." denilmektedir.

Değişiklik tekliflerine ilişkin plan açıklama raporları yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi, 5667 ada 1 parsel ve Kümbet (Yunusemre) Mahallesi, 5980 ada 1 parsel ve 5979 ada 8 parselde Trafo Alanı Tanımlanmasına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Kızılcaoba mahallesi, 5667 ada 1 parsel, Yunusemre Mahallesi 5890 ada 1 nolu parsel ve 5979 ada 8 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/152

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Afşin İlçesi Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 nolu 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 199610 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Afşin Belediye Başkanlığı'nın 09.07.2024 tarihli 13665 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi Dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Sosyal Tesis'ten Kültürel Tesis'e dönüşüm) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, arsa vasıflı, 4.902,15 m² yüzölçümlü, 1307 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 parsel sayılı taşınmaz;

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

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, sosyal tesis alanı (E=0.50 Yençok=7.50 yapı yaklaşma mesafeleri=5 m yapılaşma koşullarında) olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

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

• Plan açıklama raporunun 5.Planın Gerekçesi kısmında “Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Efsusturan mahallesinde mevcut nazım imar planında sosyal tesisi alanı tanımlı 1307 ada 1 nolu parselde kütüphane yapılmak istenmesi nedeniyle parselin kültürel tesis alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.” Şeklinde açıklamaların bulunduğu,

• Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 parsel sayılı taşınmazın meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında sosyal tesis alanı tanımlı iken, alan büyüklüğünün korunarak kültürel tesis alanı (4646,977 m²) olarak tanımlandığı.

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

Rapor No:2024/152

Tarihi: 10.07.2024

• Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 parsel sayılı taşınmazın kültürel tesis alanı olarak tahsis edilmesine ilişkin bilgi ve belgelerin dosyasında yer aldığı, tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

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

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Afşin İlçesi, Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifinin (Sosyal Tesis'ten Kültürel Tesis'e dönüşüm), yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin İlçesi Efsus Turan Mahallesi, 1307 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/153

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi, 9655 ada 24 nolu 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 199419 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 03.07.2024 tarih ve 12306457 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mah, 9655 ada, 24 sayılı parsele ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b Maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 346997.79 m² büyüklüğündeki, orman vasıflı, 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmaza ilişkin mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Karamanlı mahallesi, 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "kısmen, Kamu Hizmet Alanı (KHA), kısmen, Yönetim Merkezi Alanı, kısmen, ilköğretim tesisleri alanı, kısmen, piknik ve rekreasyon alanı, kısmen, yol alanı, kısmen de, kanal alanı (su yüzeyi) olarak tanımlı olup, enerji nakil hattından (ENH) etkilenmektedir.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "kısmen, E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü", kısmen, E(EMSAL):1.70, Maks Kat:10, yapılaşma koşullarında, Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü), kısmen, E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, eğitim tesis alanı, kısmen, piknik ve rekreasyon alanı, kısmen, park alanı, kısmen, yaya yolu, kısmen, taşıt yolu, kısmen, kanal alanı (su yüzeyi) olarak tanımlı olup, enerji nakil hattından (ENH) etkilenmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

• (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum

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

Rapor No:2024/153

Tarihi: 10.07.2024

ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmazın bir kısmını kapsadığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanma gerekçesinin, nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda “Orman Bölge Müdürlüğü tarafından yeni hizmet binaları ve lojman binaları için proje geliştirilmiş, vaziyet planları hazırlanmış, ihalesi yapılarak inşaat çalışmaları başlatılmıştır. Ancak vaziyet planı ile imar planları çakıştırıldığında uyumsuzluk olduğu, vaziyet planının mevcut imar ada sınırlarını aştığı görülmektedir. Bu durumda imar planı hatları ile vaziyet planının çakıştırılması ve planlanan yapıların aynı imar adasında kalması için plan değişikliğine gerek duyulmuştur.” şeklinde açıklandığı,

• Orman Bölge Müdürlüğü tarafından geliştirilen “Yeni Hizmet Binaları ve Lojman Binaları” projesinin, mer’i imar planlarında (1/5000-1/1000) tanımlı olan Resmi Kurum Alanı (Orman Bölge Müdürlüğü) fonksiyonu ile birlikte Resmi Kurum Alanı (Emniyet Müdürlüğü) fonksiyonu sınırları içerisine de taşıdığı, bu nedenle, bahse konu proje ve vaziyet planı göz önüne alınarak, fonksiyon sınırlarında düzenleme yapıldığı,

• Fonksiyon sınırlarında yapılan düzenleme ile birlikte (alana yönelik hazırlanan, vaziyet planı ve proje göz önüne alınarak) mer’i nazım imar planında tanımlı olan, “Yönetim Merkezi Alanı”nın bir kısmının, yaklaşık:8200 m², Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak tanımlandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi ile, mer’i nazım imar planındaki sosyal ve teknik altyapı standartlarında herhangi bir azalmanın olmadığı,

• 9655 ada,24 parsel sayılı taşınmazın, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu, ancak, tapu kaydında orman vasfında kayıtlı olduğu,

• 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmazın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na, tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu ile; kısmen, Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, kısmen, Önlemleri Alan 5.1 (Ö.A – 5.1) kısmen, Uygun Olmayan Alan-1.1 (UOA-1.1), kısmen de, Uygun Olmayan Alan-2.1 (UOA-2.1) sınırları içerisinde yer aldığı, ancak, nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgenin, Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmış bölge içerisinde kaldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9655 ada, 24 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Kamu Hizmet Alanı sınırlarında değişiklik yapılması) değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b Maddesi ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda,

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

Rapor No:2024/153

Tarihi: 10.07.2024

değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi, 9655 ada 24 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mucahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/154

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Türkoğlu Merkez Mahallesi, 388 ada 11 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 198914 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 11.06.2024 tarihli ve 18157 sayılı yazı ve 04.06.2024 tarihli 48 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararı ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi Merkez mahallesi 388 ada 11 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi 04.06.2024 tarihli 48 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında bulunan mülkiyet belgesinde belirtilen ve plan açıklama raporunda bahsedildiği üzere Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi 388 ada 11 nolu parsel Hazine Mülkiyetine ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; Resmi Kurum Alanları-Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; tüm cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış olup, E=0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi yazı eklerinde yer alan 04.06.2024 tarihli 48 karar nolu Türkoğlu Belediye Meclis Kararında; "...Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu (Merkez) Mahallesi sınırlarında 388 ada 11 parselin komşu yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesi ve E=1.00(Emsal) olarak hazırlanan plan değişikliği talep edildiği anlaşılmıştır.

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.

İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ve gündemin 9. maddesinin müzakeresine geçilmesine 04.06.2024 günü oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME- SONUC

Türkoğlu İlçesi Merkez mahallesi 388 ada 11 nolu parsele ilişkin teklif plan paftaları incelendiğinde;

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

Rapor No:2024/154

Tarihi: 10.07.2024

• Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tanımlanan $E=0.60$ değerinin teklif plan ile değiştirilerek $E=1.00$ olarak tanımlandığı,

• Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ön bahçe mesafesi hariç diğer tüm cephelerinden 5'er metre tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilerek söz konusu parselin ön bahçe mesafesi 5 metre diğer tüm cephelerinden ise 3'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlandığı,

• Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tanımlanan Resmi Kurum Alanı lejandı içerisinde (İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü) ifadesinin eklendiği tespit edilmiştir.

Teklif plan açıklama raporunda;

• "3. MÜLKİYET

Türkoğlu ilçesi Merkez mahallesi 388 ada 11 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

• 4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı içerisinde Su-Da Yapı Mim. Müh. Teks. Tur. San. Tarafından hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/01/2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre: Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

• 5. PLANIN GEREKÇESİ

Meri uygulama imar planında Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi 388 ada 11 parselin komşu yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülmesi ve $E=1.00$ (Emsal) olarak tanımlanması İlçe Tarım Ve Orman Müdürlüğü tarafından istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

• 6. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği: Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi 388 ada 11 parselin komşu yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülerek, $E=1.00$ (Emsal) ve Resmi Kurum Alanı (İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü) olarak tanımlanarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• Plan Notları:

1- Planlama alanı içerisinde Su-Da Yapı Mim. Müh. Teks. Tur. San. Tarafından hazırlanan ve Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22/01/2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre: Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/154

Tarihi: 10.07.2024

• 7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi 388 ada 11 parselin komşu yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metreden 3 metreye düşürülerek, E=1.00(Emsal) ve Resmi Kurum Alanı (İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü) olarak tanımlanarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Dolayısı ile yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adetini, bina yüksekliğini ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir.

Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." Şeklinde hususlar belirtilmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

"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 ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi Merkez mahallesi 388 ada 11 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu Merkez Mahallesi, 388 ada 11 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/155

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Andırın İlçesi Geben Mahallesi Botaş'a ait tesislerde 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199242 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: SON Proje ve Müşavirlik A.Ş. 02.07.2024 tarih ve 38510 kurum sayılı yazısı ile eki 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ile Andırın ilçesi, Geben mahallesi içerisinde BOTAŞ'a ait tesislerde "Kamu Hizmet Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilerek; teklif planın 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Planlama alanı içerisinde; 4427, 4430, 4434, 4437, 4439, 4442, 4444, 4445 (üst kullanım hakkı), 4447(üst kullanım hakkı), 3926 (üst kullanım hakkı), 4481, 4483, 3929, 4448, 4450, 3932(üst kullanım hakkı), 4451, 4453, 3936, 4454, 4456, 3939, 4457, 4459, 4450, 4451, 4463, 4465, 3948, 4466 (üst kullanım hakkı), 4468, 3951, 4469, 3954 (DSİ, şahıs), 4471, 3957 (üst kullanım hakkı), 4425 parseller şahıslara, 4428, 4429, 4431, 4435, 4436, 4438, 3920, 4443, 3923, 3924, 4446, 3927, 4482, 3930, 4449, 2406, 4452, 3937, 4455, 3940, 4458, 3943, 4452, 3946, 4464, 3949, 4467, 3952, 4470, 4472, 4473, 2405, 3316, 3317, 889, 890, 4426 parseller BOTAŞ'a aittir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Planlama alanı Kahramanmaraş İli, 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı ve Sulama alanı"nda kalmaktadır. Söz konusu alanda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan önerisine ilişkin tüm kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler aşağıda verilmiştir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı EÜAŞ genel Müdürlüğünün 27.10.2022 tarih ve 688067 sayılı

yazısı, * Kahramanmaraş Valiliği, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün 28.10.2022 tarih ve 4153369 sayılı yazısı,

* Andırın Kaymakamlığı Andırın İlçe Sağlık Müdürlüğünün 08.11.2022 tarih ve 755.03.02 sayılı yazısı,

* Andırın Kaymakamlığı İlçe Jandarma Komutanlığının 20.10.2022 tarih ve 13988055 sayılı yazısı,

* Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğünün 18.11.2022 tarih ve 999988 sayılı yazısı,

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

Rapor No:2024/ 155

Tarihi: 10.07.2024

* Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığının 02.11.2022 tarih ve 52186 sayılı yazısı,

* Kültür ve Turizm Bakanlığı, Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 26.10.2022 tarih ve 3071494 sayılı yazısı,

* Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep), Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü 31.10.2022 tarih ve 1499756 sayılı yazısı,

* Milli Savunma Bakanlığı Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 24.10.2022 tarih ve 1724377 sayılı yazısı,

* Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 15.11.2022 tarih ve 422532 sayılı yazısı,

* Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 21.07.2023 tarih ve 417 sayılı yazısı,

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Kahramanmaraş Şube Müdürlüğünün 17.10.2022 tarih ve 35836 sayılı yazısı,

* BOTAŞ Genel Müdürlüğünün 21.12.2022 tarih ve 7850 sayılı yazısı,

* Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğünün 23.01.2023 tarih ve 310830 sayılı yazısı,

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı MTA Genel Müdürlüğünün 07.11.2022 tarih ve 259875 sayılı yazısı,

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı TEDAŞ 3. Bölge Müdürlüğünün 30.11.2022 tarih ve 537641 sayılı yazısı,

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. 18.10.2022 tarih ve 147552 sayılı yazısı,

* Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 25.09.2023 tarih ve 11353289 sayılı yazısı,

* Tarım ve Orman Bakanlığı Toprak Reformu Genel Müdürlüğünün 12.09.2023 tarih ve 10980236 sayılı yazısı,

* Tarım ve Orman Bakanlığı Toprak Reformu Genel Müdürlüğünün (İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne) 20.09.2023 tarih ve 11289980 sayılı yazısı,

* Kahramanmaraş Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Müze Müdürlüğünün 13.07.2023 tarih ve 3977344 sayılı yazısı,

* Kahramanmaraş Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 11.11.2022 tarih ve 5013151 sayılı yazısı,

* Mülga Çevre Bakanlığının Boru hattının tamamına ilişkin 18.10.2002 tarih ve 163 sayılı genel ÇED görüşü yazı ekinde yer almaktadır.

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

Rapor No:2024/155

Tarihi: 10.07.2024

Andırın ilçesi, Geben mahallesi BOTAŞ'a ait tesise ilişkin hazırlanan imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 26.04.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre parsel ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Stabilitate Sorunlu alanlar) olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Söz konusu planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Andırın ilçesi, Geben mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup BOTAŞ Genel Müdürlüğüne ait yaklaşık 66.875 m2 büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzeyinde "güneş enerji santrali ve büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurum alanı" tanımlı imar planları bulunmaktadır.

Teklif nazım imar planı ile kamu hizmet alanı ve yol tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

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

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi, Geben mahallesi BOTAŞ'a ait tesise ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi Geben Mahallesi Botaş'a ait tesislerde 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı değişikliği talebi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/156

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 292 Ada 4 nolu Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199625 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 09.07.2024 tarih ve 94504 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/113 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Eko turizm/Kırsal Turizm) teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 5197.66 m² büyüklüğündeki, 292 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu parsel ile ilişkin mülkiyet bilgileri, yazı ekimizde yer alan, uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz;

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.24) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile, turizm alanı, taşıt yolu (10m), enerji nakil hattı (ENH), dere (su yüzeyi) olarak tanımlanmıştır.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/113 sayılı kararı;

- “Komisyon İncelemesi:Döngel mahallesi, 292 ada, 4 parselde, 02.07.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/036 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda, Döngel mahallesi, 292 ada, 4 parselde yapılmış olan, uygulama imar plan talebi, teklif çizimdeki şekliyle, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

- Karar: Döngel mahallesi, 292 ada, 4 parselde imar plan talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Rapor No:2024/ 156

Tarihi: 10.07.2024

Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 292 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri (MADDE-4) kısmında;

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

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

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

- Onikişubat İlçesi, Döngel mahallesi, 292 ada, 4 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Plan teklifi onama sınırı içerisinde, E(EMSAL):0.30, Yençok:9.50 m yapılaşma koşullarında, Ekoturizm / Kırsal Turizm Alanı (yaklaşık:4623 m²), taşıt yolu (10m), enerji nakil hattı (ENH), dere (su yüzeyi) tanımlandığı, • Mer’i mevzuatta tanımlanan imar planları arasındaki hiyerarşi gereğince, 16.05.2024 onanlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlandığı,
- Ekoturizm / Kırsal Turizm Alanı’nın yapı yaklaşma mesafelerinin, taşıt yolundan (10m) 5m, diğer yönlerden, 3m olarak tanımlandığı,
- Uygulama imar planı teklifinin hazırlanma gerekçesinin, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda “Döngel mahallesinin bulunduğu konumu, arazi yapısı, akarsuları gibi özellikleriyle turizm potansiyeli olan bir bölge olmasına rağmen bölgede bu potansiyeli destekleyecek ve karşılayacak turizm tesis alanları bulunmadığından; 292 ada, 4 parsel konumu ve arazi yapısı açısından turizm tesis alanı yapımına uygun alan olması ayrıca bölge ve ülke ekonomisine katkı sağlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.” Şeklinde açıklandığı,

• Uygulama imar planı teklifi kapsamına giren bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nce onaylanan, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda, Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

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

• TEKLİF PLAN“.....Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 292 ada, 4 no’lu parselde yaklaşık 4623,05 m² alana sahip Ekoturizm/Kırsal Turizm, 292 ada, 4 no’lu parselin güney cephesindeki mevcut yola bağlanacak şekilde 10 metrelik taşıt yolu ve D.S.İ. 20. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü’nün 21/11/2022 tarih ve 2893557 sayılı yazısına istinaden 292 ada 4 no’lu parselin güney batısında bulunan kuru derenin mihverinden

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

Rapor No:2024/156

Tarihi: 10.07.2024

İtibaren akış yönüne göre solundan 4 m mesafenin dereye terk edilmesi, 292 ada, 4 no'lu parselin güneyinde bulunan Tekir Deresinin akış yönüne göre sağından 15 m mesafe içerisinde kalıcı yapı yapılmaması ve planlama alanı çevresinde bulunan mevcut derelerin olası taşkınlarına karşı planlama alanı içerisinde önlem alınması şartıyla Ekoturizm/Kırsal Turizm tanımı oluşturulmuş olup ayrıca AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10/06/2022 tarih ve 111952 sayılı yazısına istinaden enerji nakil hattı plana işlenmiştir. Ayrıca Ekoturizm/Kırsal Turizm yapılaşma koşulları E(Emsal)= 0.30, Yençok= 9.50 ve yapı yaklaşma sınırları yol cephesinden 5'er metre diğer cephelerden 3'er metre olarak belirlenmiştir.

• **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ:** Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Döngel mahallesi, M37-a-13-c-3-a paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4192000-4192200, Y:556200-556400 koordinatları arasında bulunan 292 ada, 4 parsel içerisinde Ekoturizm/Kırsal Turizm yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

• Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

• **PLAN NOTLARI:**Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

1. Uygulama İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Döngel mahallesi, 292 ada, 4 no'lu parseli kapsar.

2. Planlama alanı içerisinde oluşturulan Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis alanı içerisinde Konaklama amacıyla kullanılan otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, bungalov evleri, apart otel ve hostel gibi tesisler, alanın ihtiyacını karşılayacak yeme-içme tesisleri, spor tesisleri, sosyal tesisler ve çalışanların barınacağı ve dinlenebileceği tesisler yapılabilir. Alan içerisindeki yapılaşma şartları; E:0.30, Yençok: 9.50 metre olarak alınacaktır.

3. Planlama alanı içerisinde yapılar arası mesafe en az 3 metre olarak alınacaktır.

4. Planlama alanı güneyinde bulunan Tekir Deresinin akış yönüne göre sağından 15 m içerisinde kalıcı yapı yapılmaması ve planlama alanı çevresinde bulunan mevcut derelerin olası taşkınlarına karşı planlama alanı içerisinde önlem alınması zorunludur.

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

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

7. Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Şeklinde.

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

Rapor No:2024/ 156

Tarihi: 10.07.2024

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 9607 ada, muhtelif parsellere ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/85 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: : Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 292 Ada 4 nolu Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/157

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere Mah, 167 Ada, 58 Parsele İlişkin, İlave Uip ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199346 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın 05.07.2024 tarih ve 81190 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere Mahallesi, 167 ada, 58 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 03.07.2024 tarih ve 2024/103 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 98.214,38 m² büyüklüğündeki, 167 ada, 58 parsel sayılı taşınmaz şahıs mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı teklifi dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 parsel sayılı taşınmaz;

• Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.20) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile, enerji üretim alanı olarak tanımlanmıştır.

• 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Kuzeyinde kalan bölge ise, Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Yençok:4m yapılaşma koşulunda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santral Alanı) ve taşıt yolu (20m) tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 03.07.2024 tarih ve 2024/103 sayılı kararı;

• "Komisyon İncelemesi: Belediye Meclisimizin, 03.07.2024 tarihli toplantısında görüşülüp, Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 03.07.2024 tarih ve 80896 sayılı teklifi, Komisyonumuzca incelenmiştir.....

• Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında belirtilen, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 parsel ile ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı yapılmasına ilişkin teklif, Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde uygun görülmüştür.

• Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 parsel ile ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifini, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum.....Oy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

Rapor No:2024/157

Tarihi: 10.07.2024

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

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

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

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

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Yenilenebilir Enerji

Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 no'lu parsel içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) yapılabilmesi amacıyla İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında; 167 ada, 58 no'lu parselde yaklaşık 16.268,48 m² alana sahip Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımı oluşturulmuş olup; AKEDAŞ Elektrik A.Ş. tarafından 07/07/2023 tarih ve 186068 sayılı plan yapımına esas kurum görüşünde belirtilen OG Enerji Nakil Hattı plana işlenmiştir. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS= 0.70, KAKS= 0.70 ve Yençok= 6.50 metre olarak belirlenmiş olup yapı yaklaşma sınırı kuzey cephesinde bulunan 20 metrelik taşıt yolundan 5 metre, güney cephesinden 25 metre ve diğer cephelerden 3'er metre olarak belirlenmiştir.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

• İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI:

1. Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
2. Uygulama İmar Planı; Dulkadiroğlu ilçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 no'lu parseli kapsar.

3. Uygulama İmar Planında; Planlama alanı içerisinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı tanımı oluşturulmuştur. Yenilenebilir Enerji

Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı içerisindeki yapılaşma şartları; TAKS= 0.70, KAKS= 0.70 ve Yençok= 6.50 metre olarak alınacaktır.

4. Planlama alanı içerisinde kurulacak olan Güneş Enerji Santrali panellerinin Karayolu

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

Rapor No:2024/157

Tarihi: 10.07.2024

sınır çizgisinden itibaren yapı yaklaşım mesafesi en az 10 metre olarak alınacaktır.” şeklindedir.

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

6. İller Bankası A.Ş. Mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 5.1.2 (ÖA-5.1.2) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

7. Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” Şeklindedir.

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

- Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 16.05.2024 tarih ve 2024-05/08-(8.20) sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,
- TAKS:0.70, E(EMSAL):0.70, Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarında, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) ve enerji nakil hattı (ENH) koruma kuşağı tanımlandığı,
- Yapı yaklaşma mesafelerinin, kuzey cepheden, 5m, doğu ve batı cephelerden, 3m ve güney cepheden, 25m olarak tanımlandığı,
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali)'nin, mer'i durumda tanımlı olan taşıt yolundan (20m) mahreç aldığı,
- 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planına konu olan alanın, İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından, 30.03.2011 tarihinde onaylanan, Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, ÖA-5.1.2 (Önlemlili Alan 5.1.2) olarak değerlendirildiği ve “ÖA-5.1.2 ile gösterilen alanlarda, bina ağırlıkları zeminden gelen şişme basınçlarına karşı ters etki yaparak şişme problemlerine karşı giderici etki yapacağından dolayı, orta katlı yapılaşmanın planlanması önerilir” Hükümünün bulunduğu, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 03.07.2024 tarih ve 2024/103 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

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

Rapor No:2024/ 157

Tarihi: 10.07.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: : Dulkadiroğlu İlçesi Peynirdere Mahallesi, 167 ada 58 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/158

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi, 334 ada 13 nolu 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 193155 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 31.05.2024 tarih ve E-51410302-754-17943 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu(Merkez) mahallesi, 334 ada, 13 parsel sayılı taşınmazın, konut (ortayoğunlukta) alanından çıkartılarak, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'na 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

Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu(Merkez) mahallesi, 8000,00 m² büyüklüğündeki, 334 ada, 13 parsel sayılı taşınmaz, TÜRKOĞLU TARIM KREDİ KOOPERATİFİ mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu(Merkez) mahallesi, 334 ada 13 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Orta yoğunlukta konut alanı olarak tanımlanmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında, B-3(Bitişik nizam-3 kat) yapılaşma koşullarında, kısmen konut alanı, kısmen de, ticaret alanında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar (Yedinci Bölüm) Bölümü'nün, İmar Planı İlkeleri kısmının (21.madde), 6.fıkrası;

- "Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz." şeklindedir.

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 58

Tarihi: 10.07.2024

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 4.maddesinin, (zz) bendinde;

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

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

- Türkoğlu İlçesi, 334 ada, 13 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- 334 ada, 13 parsel sayılı taşınmazın, konut alanından çıkartılarak, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) olarak tanımlandığı,
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)'nın, 8011 m²(yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Nazım imar planının değişiklik teklifine konu olan, 334 ada,13 parsel sayılı taşınmazın Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 07/02/2024 tarihinde onaylanan, Türkoğlu İlçesine ait, İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu ile Önemli Alan 5.1(ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli plan değişikliği açıklama raporunda;

" 4. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 07/02/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesinde yaklaşık 802,43 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Merkez Mahallesi 334 ada 13 nolu parselde Türkoğlu Tarım Kredi Kooperatifi'nin hâlihazırda idari binası mevcuttur. Söz konusu parselde fonksiyon değişikliği yapılarak konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir...

PLAN NOTLARI:

1- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki 334 ada 13 parsel 6 şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem öncesi koordinatlara göre yapılmış olup, deprem sonrası oluşan kadastral parsellerinden kaynaklanan kayıtları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

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

Rapor No:2024/158

Tarihi: 10.07.2024

2-Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır."şeklinde hususlar yer almaktadır.

Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu(Merkez) mahallesi, 334 ada, 13 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Konut alanından çıkartılarak,Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlanması) değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: : Türkoğlu İlçesi Merkez Mahallesi, 334 ada 13 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/159

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Döngöle Mah. 207 Ada 1 nolu Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199661 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 04.07.2024 tarih ve 93841 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Döngöle Mahallesi, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Döngöle mahallesi, 1186,13 m² büyüklüğündeki, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, Onikişubat Belediyesi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Döngöle mahallesi, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, ticaret alanı olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ayrık nizam-1 kat (A-1) yapılaşma koşulunda, ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı;

- “Komisyon İncelemesi: Döngöle mahallesi, 207 ada, 1 parselde imar plan tadilatı talebi, 04.06.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/024 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: Döngöle mahallesi, 207 ada, 1 parselde imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

- Karar: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/159

Tarihi: 10.07.2024

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin, Plan Değişikliği ve Değer Artış Payının Konusu (İkinci Bölüm) Bölümünde; Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

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

b) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan bent: Parsel bazında fonksiyon değişikliği,) suretiyle yapılır.

Değer artış payının konusu

• MADDE 6 – (1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.

(2) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022

sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra:Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.) Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

• MADDE 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) Riskli alanlardan,

b) Rezerv yapı alanlarından,

c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,

(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

(4) İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

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

Rapor No:2024/159

Tarihi: 10.07.2024

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Onikişubat ilçesi, Döngeler mahallesi, 207 ada, 1 no’lu parselin ayırık nizamı göre yapılaşması mümkün olmadığından yapılaşma şartlarında düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN:Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Döngeler mahallesi, 207 ada, 1 no’lu parselin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olup, yola cepheli çekme mesafeleri 5 m olarak tanımlanmıştır.

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

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

- Onikişubat İlçesi, Döngeler mahallesi, 207 ada,1 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Mer’i uygulama imar planında, ayırık nizam-1 kat (A-1) olan yapılaşma koşulunun, bitişik nizam- 2 kat (B-2) olarak revize edildiği,
- Ticaret alanı (T)’nin yapı yaklaşma mesafelerinin, kuzey, doğu ve batı cephelerden, 5m olarak tanımlandığı, güney cepheye yönelik, yapı yaklaşma mesafesinin tanımlanmadığı,
- Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanma gerekçesi, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda “....ayırık nizamı göre yapılaşması mümkün olmadığından yapılaşma şartlarında düzenleme yapılması amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.” şeklinde açıklanmakla birlikte, uygulama imar planı değişiklik teklifi ile, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, yalnızca yapılaşma nizamında değişiklik (Ayırık nizam-Bitişik Nizam değişimi) öngörülmediği, yapılaşma yoğunluğu (kat artışı) açısından da artışa gidildiği (Mer’i durumunda, 1 kat yapılaşma öngörülürken, değişiklik teklifi ile, 2 kat yapılaşma öngörülmesi)
- Ticaret alanının, Ayırık nizam-1 kat (A-1) olan yapılaşma koşulunun, bitişik nizam-2 kat (B-2) olarak revize edilmesi ile birlikte, bölgenin otopark alanı ihtiyacının da bu doğrultuda artış sağlayacağı,

• İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikte yer alan “.....(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, değer artış payı alınmaz.” tanımında da belirtildiği gibi, sözkonusu uygulama imar planı değişiklik teklifinin “....değer artış payı....” kapsamında değerlendirilemeyeceği,

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

Rapor No:2024/159

Tarihi: 10.07.2024

• Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın içinde bulunduğu bölgenin, mer'i uygulama imar planında, farklı yapılaşma koşulları ile tanımlandığı (Ayrık nizam-3 kat, ayrık nizam- 2 kat) tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Döngöle mahallesi, 207 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/93 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik (A-1 yapılaşma koşulunun, B-2 olarak değiştirilmesi) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Döngöle Mahallesi 207 ada 1 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/160

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 273 ada 79 nolu parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199674 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 09.07.2024 tarih ve 94503 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 273 ada, 79 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/110 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin plan notu tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Döngel mahallesi, 8113.55 m² büyüklüğündeki, 273 ada, 79 parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parsel sayılı taşınmaz;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, turizm alanı olarak tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, TAKS:0.20, KAKS:0.30, Yençok:6.50m

yapılaşma koşullarında, turizm alanı olarak tanımlanmıştır. Turizm Alanı'nın yapı yaklaşma mesafeleri, taşıt yolu(10m) cephesinden, 5m, diğer cephelerden, 3m olarak tanımlanmış olup, enerji nakil hattı (ENH) koruma kuşağı da doğu cephesi çekme mesafesi içinde kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/110 sayılı kararı;

• “Komisyon İncelemesi: Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parselde imar plan tadilatı talebi, 02.07.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/033 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

- Komisyon Görüşü: Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parselde imar plan tadilatı talebi,

Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

• Karar: Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parselde imar plan tadilat talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

Rapor No:2024/ 160

Tarihi: 10.07.2024

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler (Dördüncü Bölüm) Bölümü'nde; Bahçe mesafeleri

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.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Onikişubat ilçesi, Döngel mahallesi, 273 ada, 79 no'lu parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına yapılaşma koşuluyla ilgili plan hükmü eklenebilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: UİP-46630162 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına;

“PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILAR ARASI MESAFE 2 METRE OLARAK ALINACAKTIR.” Hükümü eklenmiştir.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME:” şeklindedir.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; UİP-46630162 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına;

“PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILAR ARASI MESAFE 2 METRE OLARAK ALINACAKTIR.” Hükümü eklenmiştir.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.” şeklindedir.

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

• Onikişubat İlçesi, Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,

• Mer'i durumdaki yapılaşma koşullarının tanımlandığı,

• Turizm Alanı için tanımlı olan mer'i yapılaşma koşullarının korunarak (TAKS:0.20, KAKS:0.30, Yençok:6.50m) “Planlama alanı içerisinde yapılar arası mesafe en az 2m olarak alınacaktır.” şeklinde plan notunun eklendiği,

• Değişiklik teklifinde, Mer'i mevzuatta “Bahçe mesafeleri” ne yönelik tanımlanan hususlara aykırı bir durumun olmadığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Döngel mahallesi, 273 ada, 79 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.07.2024 tarih ve 2024/110 sayılı

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

Rapor No:2024/ 160

Tarihi: 10.07.2024

kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik (Yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin plan notu tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 273 ada 79 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 16/

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Andırın İlçesi Yerinde Dönüşüm Alanları Ruhsat İş ve İşlemleri ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 198979 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Andırın Belediye Başkanlığının 27.05.2024 tarih ve E.8370 sayılı yazısı.

TALEP

İlgi yazı ile Andırın Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 12 sayılı Yerinde Dönüşüm Alanları Ruhsat İş ve İşlemlerinin görüşüldüğü kararının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Andırın Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 12 sayılı Meclis Kararında;

“Ruhsat İş ve İşlemlerinin Görüşülmesi

6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında yerinde dönüşüm amaçlı inşaat faaliyetlerinin ivedilikle başlaması, depremden etkilenen vatandaşlarımızın fen ve sağlık kurallarına uygun yeni inşa edeceği sağlam yapılara bir an önce geçmesi amacıyla, imar planı yapılmış ancak parselasyon uygulaması görmemiş parsellerde 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

7452 sayılı Kanun Ek Madde-1/(5) “Yapılacak yeni uygulamalar ve bu uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile alacağı karara istinaden yapılır.” ve aynı Kanunun Ek Madde-1/(9) 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapılacak olan konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesislerin yapımına ilişkin tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat işlemleri, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakati ile yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden yapılır. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerlerde köy yerleşik alanı içinde kalan alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedeler ile Hazine mülkiyetindeki alanlarda veya tespit harici alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedelerin yapılarının yıkıldığı yerde inşası kaydıyla tevhit, ifraz, alan düzeltme, ihdas, terk, tahsis değişikliği, idari yoldan tescil işlemleri yetkili idare tarafından diğer kanunlardaki şart ve kısıtlamalara bağlı olmaksızın resen yapılır veya yaptırılır. Denilmekte olduğundan; Anılan Kanun maddeleri kapsamında Yerinde Dönüşüm Projelerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri Belediyemiz sorumluluğunda olması sebebiyle, İlçe sınırları içerisinde imar planı yapılmış ancak İmar Kanunu 18'inci Madde kapsamında imar uygulaması (parselasyon) yapılmamış parsellerin, parselasyon yapıncaya kadar veya Karar tarihinden itibaren 2 yıl süre ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi (ğ) bendi ve 27'inci maddesi kapsamında değerlendirilerek, bu parseller için Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi (İnşaat İzin Belgesi) düzenlenmesi gerekmektedir.

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

Rapor No:2024/161

Tarihi: 10.07.2024

Karar; Ruhsat iş ve işlemleri belediye meclisinde görüşülerek, yukarıda belirtilen şekilde olmasına oy birliğiyle karar verilmiştir." Denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Söz konusu meclis kararına ilişkin Harita Şube Müdürlüğünün 28.05.2024 tarih ve 30812 sayılı yazısında; "İlgi yazı ile; yazı ekinde gönderilen 08.02.2024 tarihli ve 12 Karar Nolu Yerinde Dönüşüm Ruhsat İş ve İşlemlerinin görüşüldüğü Andırın Belediyesi Meclis Kararının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclisinde görüşülerek karara bağlanması istenilmektedir.

İlgi yazı eki Meclis Kararında; 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında yerinde dönüşüm amaçlı inşaat faaliyetlerinin ivedilikle başlaması, depremde etkilenen vatandaşlarımızın fen ve sağlık kurallarına uygun yeni inşa edeceği sağlam yapılara bir an önce geçmesi amacıyla, imar planı yapılmış ancak parselasyon uygulaması görmemiş parsellerde 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi düzenlenmesi gerektiği, 7452 sayılı Kanun Ek Madde-1/(5) ve Ek Madde-1/(9) kapsamında Yerinde Dönüşüm Projelerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri Andırın Belediyesi sorumluluğunda olması sebebiyle, İlçe sınırları içerisinde imar planı yapılmış ancak İmar Kanunu 18'inci Madde kapsamında imar uygulaması (parselasyon) yapılmamış parsellerin, parselasyon yapıncaya kadar veya Karar tarihinden itibaren 2 yıl süre ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi (ğ) bendi ve 27'inci maddesi kapsamında değerlendirilerek, bu parseller için Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi (İnşaat İzin Belgesi) düzenlenebilmesinin Andırın Belediyesi Meclisince kabul edildiği belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu 8/ğ maddesi "ğ" (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020- 7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir....." şeklindedir.

3194 sayılı İmar Kanunu 27'inci madde de "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirim ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur....." ifadesi yer almaktadır.

İlgi yazıda 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya ilişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun Ek Madde 1/(5)'inde " (5)

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

Rapor No:2024/161

Tarihi: 10.07.2024

Yapılacak yeni uygulamalar ve bu uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, vb. işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemler ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile alacağı karara istinaden yapılır....." ve aynı Kanun'un Ek Madde 1/(9)'unda " (9) 7269 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine teslim edilmek üzere yapılacak olan konut, işyeri, samanlık ve ahır gibi tesislerin yapımına ilişkin tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat işlemleri, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının muvafakati ile yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler, maliklerin hisseleri oranında salt çoğunluğunun alacağı karara istinaden yapılır. 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki yerlerde köy yerleşik alanı içinde kalan alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedeler ile Hazine mülkiyetindeki alanlarda veya tespit harici alanlarda bulunan yapıları hasar gören ve hak sahibi kabul edilen afetzedelerin yapılarının yıkıldığı yerde inşası kaydıyla tevhit, ifraz, alan düzeltme, ihdas, terk, tahsis değişikliği, idari yoldan tescil işlemleri yetkili idare tarafından diğer kanunlardaki şart ve kısıtlamalara bağlı olmaksızın resen yapılır veya yaptırılır..... " ifadeleri yer aldığı da belirtilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu Andırın Belediye Meclis Kararının İlçe Sınırları içinde imar planı yapılmış ancak parselasyon planı yapılmamış parseller için parselasyon planı yapılmıncaya kadar veya Karar tarihinden itibaren 2 yıl süre ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi (ğ) bendi ve 27'inci maddede belirtilen hususlar kapsamında değerlendirilerek, bu parseller için Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi (İnşaat İzin Belgesi) düzenlenmesine dair Karar alındığı belirtilmektedir.3194 sayılı İmar Kanunu 8/ğ maddesinde uygulama imar planı yapılmıncaya kadar bu alanlardaki uygulamaların 27'inci maddede belirtilen ruhsat almadan yapılacak yapıları kapsadığı belirtilmekte, köy ve mezraların yerleşik alanlarında (kırsal yerleşik alanlarda) yapılacak yapılar da Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanmaktadır. Ayrıca 7452 sayılı Kanun'un Ek Madde 1/(5) ve Ek Madde 1/(9)'unda köy ve mezraların yerleşik alanlarında olup ta imar planı yapılmış ancak parselasyon planı yapılmamış parsellerde, 3194 sayılı Kanun'un 27'inci maddesine göre ruhsat almadan yapı yapılabileceği şeklinde herhangi bir ifadeye rastlanmamış olup, Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi (İnşaat İzin Belgesi) düzenlenebilmesi hususunun Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir." İfadeleri yer almaktadır.

Harita Şube Müdürlüğünün 28.05.2024 tarih ve 30811 sayılı yazısında ise; "İlgi yazıda; Belediyemiz Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 12 sayılı ile Yerinde dönüşüm Ruhsat iş ve işlemlerinin görüşüldüğü Kararının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclisince görüşülmesi talep edilmektedir.

Bahse konu talep Müdürlüğümüz iş ve işlemleri kapsamında değildir." Denilmektedir.

Söz konusu talebe ilişkin İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün 08.07.2024 tarih ve 198642 sayılı yazısında;

"Andırın Belediye Başkanlığı 08.002.2024 tarih ve 12 nolu karar gereği özetle merkez mahalleler hariç, ilçe sınırları içerisinde imar planı yapılmış fakat parselasyon planı yapılmamış parsellerin, parselasyon planı yapılmıncaya kadar veya karar tarihi itibari ile 2 yıl süre ile 3194 sayılı İmar



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/161

Tarihi: 10.07.2024

Kanunun 8. Maddesi ve 27. Maddesi kapsamında değerlendirilmesine dair meclis kararı ile ilgili Müdürlük görüşümüz istenmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6. Bölümde yer alan Yapı ruhsatı işlemleri başlıklı 55. Maddesinde “-(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.” denilmektedir. Bu madde uyarınca maliklerin tamamının muvafakati olmadan yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanma izinleri ve yapı denetimle ilgili işlemler, İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılmaktadır. Belirtilen kanun ve yönetmelik kapsamında, Müdürlük görüşlerinizle birlikte değerlendirilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.” denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Andırın ilçesi, Yerinde Dönüşüm Alanları Ruhsat İş ve İşlemlerine ilişkin teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi Yerinde Dönüşüm Alanları Ruhsat İş ve İşlemleri üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Yerinde dönüşüm Projelerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla, her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri Andırın belediyesi sorumluluğunda olmak kaydıyla, ilçe sınırları içerisinde imar planı yapılmış ancak İmar Kanununun 18. Madde kapsamında imar uygulaması (parselasyon) yapılmamış parsellerin, parselasyon yapıncaya kadar veya karar tarihinden itibaren 2 yıl süre ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesi (ğ) bendi ve 27. Maddesi kapsamında değerlendirilmesi, bu parseller için Köy Yerleşik Alanı ve Civarı Proje Uygunluk Onay Belgesi (İnşaat izin belgesi), düzenlenirken imar planında yol, yeşil alan ile sosyal ve teknik altyapı alanlarına denk gelmemesi, çekme mesafelerine uyulması şartıyla düzenlenmesi, deprem sonrası ortaya çıkan barınma problemlerinin giderilmesi amacıyla Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/162

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 141 ada,23 sayılı parselle ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar palın değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 193304sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Nurhak Belediye Başkanlığı'nın 29.04.2024 tarihli ve 7568 sayılı yazısı ve eki, NurhakBelediye Meclisi'nin,09.04.2024 tarih ve 2024/20 sayılı kararı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve eki ile; Nurhak İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 141 ada,23 sayılı parselle yönelik hazırlanan ve Nurhak Belediye Meclisi'nin, 09.04.2024 tarih ve 2024/20 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Nurhak İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3.672,74m² büyüklüğündeki, 141 ada, 23 sayılı parsel, şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 141 ada, 23 sayılı parsel;

- Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, bölgeye yönelik olarak, İller Bankası tarafından, 04.06.1979 tarihinde onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunduğu, ancak, değişiklik teklifine konu olan, 141 ada, 23 sayılı parselin onama sınırı dışında kaldığının tespit edilmiştir.

- Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; kısmen, Ayrık nizam- 2 kat (A-2),TAKS=0.30, KAKS=0.60,yapılaşma koşullarında, konut alanı, kısmen, Mezarlık alanı, kısmen de, yol (taşıtyaya) olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Nurhak Belediye Meclisi'nin, 09.04.2024 tarih ve 2024/20 sayılı kararı;

- "...KARAR: İlçemiz sınırları içerisinde bulunan 141 ada 23 parsel taşınmaz içerisinde geçen imar yolunun kaydırılması ve vatandaşında talebi doğrultusunda; İmar komisyonunun yaptığı incelemelerde ve 27.03.2024 tarih ve 2024/07 sayılı kararda dikkate alınarak Toplantıya katılan meclis üyeleri; 3194 sayılı imar kanunun 8/b maddesi gereğince; Pınarbaşı mahallesi 141 ada 23 parselin mevcut yapı da göz önüne alınarak 7 m'lik yolda tadilat yapılmasına oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

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

Rapor No:2024/162

Tarihi: 10.07.2024

- Nurhak İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 141 ada,23 sayılı parseli kapsadığı,
- Mer'i uygulama imar planında, 141 ada, 23 sayılı parselin orta kısmında (yaklaşık) tanımlı olan, yaya yolunun (7m), parselin kuzey sınırına paralel olacak şekilde taşındığı ve ada içerisinde, kuzey-güney hattı boyunca yeni bir yaya yolu (7m) tanımlanarak, mer'i durumdaki konut adasının daha parçalı hale getirildiği,
- Değişiklik teklifine gerekçe olarak, bölgede gerçekleştirilecek olan imar uygulaması için, mer'i durumdaki yapıların da göz önüne alınması zorunluluğunun gösterildiği,
- Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi 141 ada 23 nolu parselin kuzey cephesinden ve kuzey güney doğrultusunda 7'şer metrelik yaya yolu tanımlandığı ve yaklaşık 178 m² yüzölçümünde, konut alanının azaltıldığı,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifinde altlık olartak kullanılan, 30-K-IV-b paftasının, 141 ada,17 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara yönelik hazırlanan ve Nurhak Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi paftasının olduğu, tespit edilmiştir.

Teklif plan açıklama raporunda;

"4.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlamaya konu 141 ada 23 parselin içinden geçen 7 metrelik yolun daha kuzeye, parsel sınırına çekilerek, yeniden düzenlenmesi, parsel içindeki yapıya göre düzenleme yapılarak imar uygulamasına olanak verilmesi ve oluşacak yeni parsel alanlarına göre yapılaşmaya gidilmesi yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

5.PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; parsel içinden geçen 7 metrelik yol kuzeye taşınarak parsel sınırı içinde tanımlanmıştır. Güneyden gelen yol ise kuzeye doğru devam ettirilerek bu yola bağlanmıştır. Planlama sonucunda herhangi bir konut alanı artışı söz konusu değildir." ifadeler yer almaktadır.

Mekânsal 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 yazı ekinde yer alan, Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 141 ada 23 sayılı parselle ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin (PİN:UİP- 461053476), 3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi

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

Rapor No:2024/162

Tarihi: 10.07.2024

Kanunu'nun, 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 141 ada,23 sayılı parsel ile ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2024/163

Tarihi: 10.07.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi, 7678 ada 2 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklif.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 199695 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 04.07.2024 tarih ve 93839 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 7678 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 651.08 m² büyüklüğündeki, 7678 ada 2 parsel sayılı taşınmaz,

Onikişubat Belediyesi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgileri, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer almaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):0.60, yapılaşma koşulunda "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak tanımlanmıştır. "Sağlık Tesisleri Alanı"nın yapı yaklaşma mesafeleri, her yönden, 5m olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı;

• "Komisyon İncelemesi: Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada, 2 parselde imar plan tadilatı talebi, 04.06.2024 tarihli, Belediye Meclisi toplantısında, 2024/030 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere, Komisyonumuza havale edilmiştir.

• Komisyon Görüşü: Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada, 2 parselde imar plan tadilatı talebi, Komisyonumuzca incelenmiş olup, teklif çizimdeki şekliyle, imar plan notu ve plan açıklama raporu doğrultusunda, Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

• Karar: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda, oy birliği ile aynen kabul edilmiştir."



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/163

Tarihi: 10.07.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

“Yapı Nizamı” Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar (Birinci Bölüm) Bölümü’nün, Tanımlar (Madde-4) kısmında;

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

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

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin, Yapılaşmaya İlişkin Hükümler Bölümü’nün, Bahçe Mesafeleri kısmında (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.” şeklinde hususlar bulunmaktadır. İlgili yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi açıklama raporu;

• “UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada 2 no’lu parsel içerisinde İl Sağlık Müdürlüğü’nün 03.06.2024 tarih ve 245310474 sayılı yazısı ile söz konusu parselin yapılaşma şartlarının Kitle Nizam 1 kat olarak düzenlenerek parselin daha rantabl kullanılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

• TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada 2 no’lu parsel Kitle Nizam 1 kat yapılaşma şartlarında Sağlık Tesisi Alanı olarak tanımlanmıştır.

• SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, plan değişikliği ile kaldırılan sosyal donatı alanları planlama

0A.

YKS

4 B

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

Rapor No:2024/163

Tarihi: 10.07.2024

alanı içerisinde karşılandığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.” şeklindedir.

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

- Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada 2 parsel sayılı taşınmazı kapsadığı,
- Mer’i uygulama imar planında, E(EMSAL):0.60 olan, yapılaşma koşulunun, Kitle nizam, 1 kat (K1) olarak revize edildiği, mer’i uygulama imar planında tanımlı olan yapı yaklaşma mesafelerinin (her yönden 5m) de iptal edildiği ve yeniden yapı yaklaşma mesafesinin tanımlanmadığı,
- Kitle nizam yapı düzenin, mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlı olduğu,
- Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca, 24.05.2023 tarihinde onaylanan, imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporunda, Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak tanımlanan sınırlar içinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı mahallesi, 7678 ada, 2 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi’nin, 04.06.2024 tarih ve 2024/95 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik (K1 nizam yapılaşma koşulu tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun, 7b ve 14. Maddeleri ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi, 7678 ada 2 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye