

**2025/07****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** ...07.2025
...07.2025
...07.2025
...07.2025
...07.2025**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Plan ve Bütçe Komisyonuna birimlerden gelen ve havale edilen teklifler.**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;**Rapor No -1:** 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 26'ncı maddesine istinaden;

a) İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi Kurtuluş Mahallesi 1785 ada 77 parsel isabetli tescilli kültür varlığı Arslanbey Konağı'nın işletmecilik hakkının 5 yıla kadar %1+KDV oranında günlük brüt hasılat paylaşımı ile Akbel Toprak Ürünleri Temizlik Hizmetleri Taşımacılık Matbaa Tanıtım Basın Yayın Ajans Organizasyon İnşaat Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrine ve ihtiyaç halinde diğer hususların protokolle belirlenmesi için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 238 ada 62 parsel isabetli belediyemiz hizmet binası arka bahçesinde 70 m² kapalı alan ve 1250 m² açık alana üzerinde yapımı tamamlanan Kırkaltı Kafe'nin işletmecilik hakkının 5 yıla kadar %1+KDV oranında günlük brüt hasılat paylaşımı ile Akbel Toprak Ürünleri Temizlik Hizmetleri Taşımacılık Matbaa Tanıtım Basın Yayın Ajans Organizasyon İnşaat Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye devrine ve ihtiyaç halinde diğer hususların protokolle belirlenmesi için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-2: Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarih ve 2025/05-04 sayılı meclis kararı imar uygulaması sonucu değişen parseller ile tapu kayıt sisteminde yer alan güncellemeler doğrultusunda revize edilerek; Mülkiyetinin tamamı Büyükşehir Belediyemize ait olan; Yenişehir Mahallesi 598 ada 8-12-78-79-80-82- 95-96-97-98 parsel ve 599 ada 113-140 parsel numaralı taşınmazlar ile Büyükşehir Belediyemizin hissedar olduğu 598 ada 72-73-74-75-76-83-84-85 parsel numaralı taşınmazlardaki, proje alanında kalacak olan hisselerimizin, 5393 sayılı Belediye Kanunun 18 e) ve 75 d) bendi gereğince Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından "stadyum, olimpiik yüzme havuzu ve spor salonu" yapılmak üzere, hizmet süresince Gençlik ve Spor Bakanlığı (Kahramanmaraş Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) adına tahsis edilmesi ve protokol imzalamak için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-1 Kroki)

Rapor No -3: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68'inci maddesine istinaden,

a) Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası tarafından finanse edilmesi öngörülen "*Belediyelerin Doğal Afetlere Karşı Dayanıklılığının Güçlendirilmesi Projesi*" kapsamında, İller Bankası Anonim Şirketi ile Belediyemiz arasında, 5.000.000 € (BeşmilyonAvro) tutarında itfaie aracı alımına yönelik alt kredi anlaşması imzalanması hususunda Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) KASKİ Genel Müdürlüğünün. "*Göksun ilçesi Çardak Mahallesi Kanalizasyon Kesin Projesi İşi*" için İller Bankası A.Ş.'den kullanacağı 1.400.000.TL (BirmilyondörtüzbinTürklirası) krediye belediyemizce garantör olunması hususunda Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-4: 5393 sayılı Belediye Kanunun 18'inci maddesinin (g) bendine istinaden, mülkiyeti Yaşar DÖNER (TC:14651717620) adına kayıtlı ilimiz Nurhak ilçesi Seyitaliler Mahallesi 424 ada 1 parselde 705,76 m²'lik taşınmazın üzerine, "Taziyeevi yapılması ve Yaşar DÖNER Taziyeevi" isminin verilmesi şartıyla belediyemize hibe edilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-5: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 25'inci maddesine istinaden ve Nurhak Belediye Meclisinin 04.07.2025 tarih ve 2025/32-33 sayılı meclis kararları doğrultusunda, Nurhak Belediyesinin 190.000.000 (YüzdoksanmilyonTürklirası) ek ödenek talebinin onaylanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**2025/07****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi:** ...07.2025
...07.2025
...07.2025
...07.2025
...07.2025

Rapor No-6: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 25'inci maddesine istinaden, Büyükşehir Belediyemiz sorumluluğundaki, anayol, cadde ve bulvarlarda bulunan mülkiyetli boş parsellerin yangın riskinin önüne geçmek ve çevre temizliği amaçlı yabancı ot temizliğinin kepçe ile yapılmasının birim m² ücretinin 4,00 TL olarak belirlenerek 2025 yılı gelir tarifesine yeni madde olarak eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-7: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin (m) bendine istinaden, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin (m) bendine istinaden, "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Kayıp ve Buluntu Eşya Yönetmeliği"nin kabulü Komisyonumuzca uygun görülmüştür. (EK-2 Yönetmelik)

Rapor No-8: 5393 sayılı Belediye Kanunun 74'üncü maddesine istinaden, Türk Dünyası arasında mevcut olan ortak kültür ve medeniyet mirasını dikkate alarak, kardeşlik, dayanışma ve yardımlaşma yaklaşımı ile bilgi, görgü ve karşılıklı deneyimlerden yararlanmak amacıyla; tarihi ve kültürel mirası korumak, ekonomik, teknik, sosyal ve kültürel alanlar başta olmak üzere işbirliğini geliştirmek, kent ve kent yönetimlerinin sorunlarını ve çözüm yollarını belirlemek, ortak çözümler aramak ve uygulama çalışmaları yapmak amacıyla Belediyemizce, Türk Dünyası Belediyeler Birliğine üye olunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-9: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün yurt dışı çıkışları hakkındaki 09.03.2022 tarihli ve 2022/05 sayılı Genelgesine istinaden, Çin Halk Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı AİBO tarafından Çin'in Pekin şehrinde düzenlenecek olan, uluslararası ekonomik iş birliği, iyi yönetim, kamu yönetimi, yatırım, dış ticaret ve uluslararası yardımlar konularını içeren eğitim seminerine katılım sağlamak üzere, 10-23 Ağustos 2025 tarihleri arasında Genel Sekreter Yardımcısı Mutlu KAYA ve Dış İlişkiler Dairesi Başkanı Erdoğan Emrah HATUNOĞLU'nun görevlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No-10: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38 inci maddesinin (g) bendine istinaden;

a) Belediyemiz yetki ve sorumluluk alanında bulunan ve AYSA Boru Hattı Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından kullanılan; Türkoğlu ilçesi Kızıleniş anayolu, Yeşilyöre grup yolu ve Kılılı - Aydıncavak grup yollarında oluşan veya oluşması muhtemel tahribatların giderilmesi ve ilgili firmanın üstleneceği mali, teknik ve hukuki yükümlülüklerin belirlenmesi amacıyla belediyemiz ile AYSA Boru Hattı Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi arasında protokol imzalamak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) Belediyemiz yetki ve sorumluluk alanında bulunan, Hoytaş İnşaat Mad. Nak. Hafr. Pet. Tem. San ve Tic. Ltd. Şirketi tarafından kullanılan, Türkoğlu İlçesi Çakallı Hasan ağa Küme Evleri ve Hacı Abdullah-Karayolları bağlantı yollarında oluşan veya oluşması muhtemel tahribatların giderilmesi ve ilgili firmanın üstleneceği mali, teknik ve hukuki yükümlülüklerin belirlenmesi amacıyla belediyemiz ile Hoytaş İnşaat Mad. Nak. Hafr. Pet. Tem. San ve Tic. Ltd. Şirketi arasında protokol imzalamak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyon Başkanı

Yaşar YILDIZ
Komisyon Başkanı V.

Ömer ÖZBERK
Üye

Erkan DÖNER

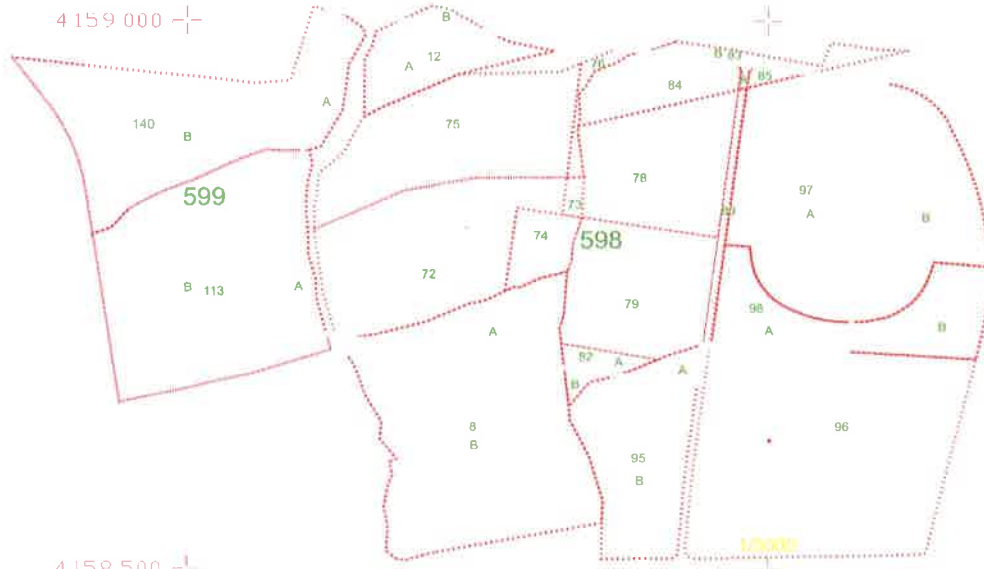
Av. Ramazan TAŞDEMİR



TAŞINMAZ TAHSİSİ REVİZE EDİLMESİ

TAHSİS DURUM KROKİSİ

İLİ : KAHRAMANMARAŞ
İLÇE : DULKADİROĞLU
MAHALLE : YENİŞEHİR



4 159 000 ±

4 158 500 ±
582 000

582 500

Yıl	Değer	Yıl	Değer	Yıl	Değer
2025	7417.00	+0.00	7417.00	2025	7417.00
2024	6728.86	+0.00	6728.86	2024	6728.86
2023	1348.77	+0.00	1348.77	2023	1348.77
2022	1354.90	+0.00	1354.90	2022	1354.90
2021	23219.79	+0.00	23219.79	2021	23219.79
2020	5739.43	+0.00	5739.43	2020	5739.43
2019	3437.58	+0.00	3437.58	2019	3437.58
2018	3376.98	+0.00	3376.98	2018	3376.98
2017	176.61	+0.00	176.61	2017	176.61
2016	20345.30	+0.00	20345.30	2016	20345.30
2015	3307.29	+0.00	3307.29	2015	3307.29
2014	19285.03	+0.00	19285.03	2014	19285.03
2013	1170.74	+0.00	1170.74	2013	1170.74
2012	552.41	+0.00	552.41	2012	552.41
2011	13764.15	+0.00	13764.15	2011	13764.15
2010	14013.48	+0.00	14013.48	2010	14013.48
2009	1644.11	+0.00	1644.11	2009	1644.11
2008	5846.64	+0.00	5846.64	2008	5846.64
2007	503.10	+0.00	503.10	2007	503.10
2006	133233.07		133233.07	2006	133233.07

Y H e P R



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç, Kapsam, Hukuki Dayanak ve Tanımlar

Amaç:

Madde 1- (1) Bu yönetmelik; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde bulunarak Zabıta Daire Başkanlığı'na teslim edilen buluntu eşyaların muhafazası, sahiplerine verilmesi, sahibi bulunmayan eşyalar hakkında yapılması gereken işlemleri belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Kapsam:

Madde 2- (1) Bu Yönetmelik; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Zabıta Daire Başkanlığı'na teslim edilen buluntu eşyaları kapsar.

Hukuki Dayanak:

Madde 3- (1) Bu yönetmelik;

- a) 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 15. maddesi 1. fıkrası (b) bendine,
 - b) Belediye Zabıta Yönetmeliğinin 10. maddesi 1. fıkrası (a) bendinin 8. alt bendine,
 - c) 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 770. ve 771. maddelerine,
- dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar:

Madde 4- (1) Bu yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Başkan: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanı,
- b) Başkanlık: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
- c) Belediye: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesini,
- d) Müdürlük: Zabıta Müdürlüğünü,
- e) Komisyon: Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Zabıta Dairesi Başkanlığı bünyesinde kurulan, Kayıp ve Buluntu Eşya Komisyonu'nu,
- f) Komisyon İdari Birimi: Zabıta Dairesi Başkanı , Zabıta Müdürü, Zabıta Komiseri veya Memur'u ve muhafazadan sorumlu personelden oluşan birim,
- g) Komisyon İcra Birimi: Bütün Zabıta Memurlarından oluşan birim.
- h) Buluntu Eşya: Belediye sınırları içerisinde bulunarak Belediyeye teslim edilen telefon, çanta, cüzdan, alet, araç, para, altın ve gümüş gibi değerli madenler ile her türlü eşyayı,
- i) Buluntu Eşya Teslim Tutanağı (Ek-1): Buluntu eşyayı teslim alan zabıta memurunun tanzim edeceği, 3 nüshadan oluşan, otokopili ve seri numaralı tutanağı,
- j) Değerli Kağıt: Protesto, vekâletname, her türlü senet, çek gibi maddi değer ifade eden belgeleri tanımlamaktadır,
- k) Eşya Sahibi: Belediye sınırları içerisinde buluntu eşyanın sahibini,

İfade eder.

Y. J.

N

R. S.



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

İKİNCİ BÖLÜM

Kayıp ve Buluntu Eşya Komisyonu Kurulması ve Görev Tanımları

Komisyonun Kurulması ve Görevleri:

Madde 5: (1) Kayıp ve Buluntu Eşya Komisyonu, Zabıta Dairesi Başkanlığında; başkan dahil en az 3 üyeden oluşur. Boşalan üyeliklere Zabıta Müdürü tarafından görevlendirme yapılabilir.

Kurumumuza teslim edilen kayıp ve buluntu eşyaların sahibine ulaşılamadığı takdirde, muhafazası ve mülkiyetin kamuya geçirilebilmesi ve diğer kurumlarla gerekli işlemleri yapmak için Zabıta Müdürlüğüne “Komisyon İdari Birimi” ve “Komisyon İcra Birimi” oluşturur.

(2) Komisyon Üyelerinin Görevleri;

a) Komisyon İcra Birimi:

1. Bulunarak getirilen buluntu eşya, Belediye Zabıta Yönetmeliği'nin 10. Maddesi 1. fıkrası (a) bendi 9. alt bendine istinaden Müdürlükçe "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı" ile teslim alınır.
2. Buluntu eşyayı teslim alan Zabıta Müdürlüğü personelinin tanzim edeceği "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı" en az iki Zabıta memuru tarafından imzalanır, teslim edenin kimlik fotokopisi ve bilgileri alındıktan sonra tutulan tutanak taraflarca imzalanır ve tutanağın aslı ciltte kalır, 2. nüshası buluntu eşya ile birlikte muhafaza dolabına kaldırılır, 3. nüshası bulan kişiye verilebilir.
3. Mesai saatleri dışında veya Zabıta Müdürlüğü personeli bulunamaması halinde Belediye anons görevlilerince, teslim edenin kimlik fotokopisi ve bilgileri alındıktan sonra tutulan tutanak taraflarca imzalanır. Teslim alınan buluntu eşya ilk mesai başladığı gün içerisinde Zabıta Müdürlüğü'ne Zabıta Memurlarınca "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı" tanzim edilerek teslim edilir. Zabıta Müdürlüğü veya Belediye anons görevlileri dışında diğer personel buluntu eşyayı teslim alamaz.

b) Komisyon İdari Birim ve Muhafazadan Sorumlu Personel:

1. Kayıp ve eşya sahibine ulaşılması için 1 yıl eşyayı muhafaza altına almak.
2. Buluntu eşyanın kokucu, bariz şekilde hijyenik olmaması ve kapladığı alan ile taşıdığı maddi değer dikkate alınarak muhafaza edilmeye uygun olmaması hallerinde durum "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde rapor edilerek Zabıta Müdürü'nün onayı ile imha edilmesi yoluna gidilebilir.
3. Kayıp olarak teslim alınan noter kağıtları, vekaletnameler, nüfuz cüzdanları, aile cüzdanları, sürücü belgeleri, araç ruhsatları, pasaportlar, yabancılar için ikamet tezkereleri, tapular ve benzeri belgeler sahibine 3 ay içerisinde ulaşılamadığı veya sahibi tarafından alınmadığı takdirde Komisyon idari birimin kararı ile bu belgeleri



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

tutanakla imha edebilir. Bu durum "Kayıp ve Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde durum belirtilir.

4. Kayıp olarak teslim tutanağı ile alınan ", döviz cinsi paraların (Euro-Dolar vs.) sahibi çıkmadığı takdirde, Buluntu eşyalardan paralar Komisyon kararı doğrultusunda (Döviz cinsi paralar herhangi bir devlet bankasından bozdurulmak suretiyle Türk Lirası olarak) bulunduğu günü müteakip 5 iş günü bekletilebilir. Bekletme süresi dolan para Belediye hesaplarına yatırılarak "Kayıp ve Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde durum belirtilir.
5. Muhafaza edilmesinde zorluk bulunan, içerisinde değer itibari ile 100 TL'yi geçmeyecek eşya bulunan, çanta ve cüzdan gibi buluntu eşyaların içerisindeki değerli kağıt ve belgeler ayrı ve uygun bir saklama malzemesi içerisine konularak muhafaza edilmek üzere alınıp, muhafaza edilmeye uygun olmayan çanta veya cüzdan Zabıta Müdürü'nün uygun görmesi ile tutanakla imha edilebilir. Bu durum "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde belirtilir
6. Kayıp olarak teslim tutanağı ile alınan sarrafiye malzemeleri (altın vb.) bulunduğu güne müteakip 15 iş günü bekletilebilir. Bekletme süresi dolan sarrafiye malzemeleri komisyon tarafından en az 3 kuyumcudan teklif toplanıp en yüksek değerden teklif veren kuyumcudaki makbuz karşılığı Türk Lirası'na dönüştürülerek, Belediye hesaplarına yatırılarak "Kayıp ve Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde durum belirtilir ve teklifler ve makbuz tutanağın ekinde muhafaza edilir.
7. Sahibi bulunamayan cep telefonu vs. elektronik cihazların, Emniyet Müdürlüğü'ne veya ilgili Kuruma IMEI seri numaraları bildirilerek kayıp veya çalıntı durumu belirlenecektir. Bekletme süresi dolan cihazların imha edilerek belediyemiz elektronik atık birimine teslimini yapar ve "Kayıp ve Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde durum belirtilir.
8. Yönetmelikte belirtilmeyen diğer buluntu ve kayıp eşyalar için, komisyon başkanının talebi üzerine komisyon toplanarak teslim alınan fakat bekletme süresi sonunda sahibi bulunamayan eşyalar hakkında karar almak.
9. Kayıp ve buluntu eşyanın sahibine ulaşmaya çalışmak.
10. Hırsızlık, gasp ve diğer adli olaylara konu olduğu anlaşılan buluntu eşyaları adli merciler talep edebileceğinden 1 yıl saklanması sağlamak.
11. Belediye hesabına yatırılan paranın sahibinin müracaatı olduğunda, Komisyonun yazılı talebi üzerine, Zabıta Müdürlüğü konuyu yazı ile Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne bildirilerek 5 iş günü içerisinde sahibine iade edilir. Döviz cinsi paralar bozdurularak Belediye hesabına yatırıldığı andaki Türk Lirası miktarı olarak iade edilir.
12. Belediye hesabına yatırılan 1 yıla kadar sahibi bulunamayan paralar Belediye bütçesine irat kaydedilir.
13. Muhafaza süresi içerisinde sahibi tarafından alınmayan eşyalardan, yardım kuruluşlarının ve ya kamu kurumlarının hizmet birimlerinin kullanımına uygun olanlar komisyon kararı ile verilebilir. Yardım kuruluşlarının ve ya kamu kurumlarının işine yaramayacak eşyalar "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı"nın işlem sonucu bölümünde rapor edilerek komisyonca imha edilebilir.



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

14. Buluntu eşyanın sahibi olduğu anlaşılan kişiye, komisyon kararıyla kimlik fotokopisi, adresi ve iletişim bilgileri alınarak imza karşılığı eşyası teslim edilir.
15. Buluntu eşyanın sahibinin anlaşılabilmesi için eşyanın belirleyici özellikleri (rengi, büyüklüğü, miktarı, şekli vb.) kaybolduğu tarih ve yer gibi tanımlayıcı bilgiler eşya gösterilmeden sorulur.
16. İkametgahı Kahramanmaraş il sınırları dışında olanlara ait bulunan eşyaların, eşya sahibinin birinci derece akrabalarına sahibinin kimlik belgesi ve teslim almaya gelen kişinin kimlik fotokopisi karşılığında yukarıdaki kurallar dahilinde teslim edilebilir.
17. Sahibine teslim edilemeyen eşyalar, bekleme sürelerinin ardından imha, bedelsiz devir veya açık artırma satış yoluyla tasfiye edilebilir.
18. Teslim edilmek üzere Müdürlüğe getirilen silah, şarjör, mermi, uyuşturucu madde vb. bulunmuş ürünler teslim alınmadan ilgilisi ile birlikte Emniyet Müdürlüğü ekiplerine veya kolluk birimlerine gerekli bilgilendirme yapılarak Emniyet Müdürlüğü'ne gönderilecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kayıp ve Buluntu Eşyayı Teslim Alacak Zabıta Memurunun Yapacağı İşlemler

Yapılması Gereken İşlemler:

Madde 6: (1) Kayıp ve Buluntu Eşyayı Teslim Alacak Zabıta Memurunun Yapacağı İşlemler;

- a) Bulunarak getirilen buluntu eşya, Belediye Zabıta Yönetmeliği'nin 10. Maddesi 1. fıkrası (a) bendi 9. alt bendine istinaden Müdürlükçe (Ek-1) deki “ Kayıp ve Buluntu Eşya Teslim Tutanağı” ile teslim almak.
- b) Mesai saatleri dışında veya Müdürlük personeli bulunmaması halinde Belediye anons görevlilerince tutanakla teslim alınan buluntu eşya ilk mesai başladığı gün “ Buluntu Eşya Teslim Tutanağı” ile teslim almak ve buluntu eşya ile birlikte muhafaza dolabına kaldırmak.
- c) Buluntu eşyayı teslim alan Müdürlük personelinin tanzim edeceği "Buluntu Eşya Teslim Tutanağı" en az iki Zabıta memuru tarafından imzalanır, tutulan tutanak taraflarca imzalanır ve tutanağın aslı ciltte kalır, 2. nüshası buluntu eşya ile birlikte muhafaza dolabına kaldırılır, 3. nüshası bulan kişiye verilebilir.
- d) Buluntu eşyayı teslim edene, yapılan işlem yada işlemler sonucu gerekli bilgilendirmeleri yapar.

4/6

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Bulunmuş Eşyanın Satış İşlemleri

Bulunmuş Eşyanın Satış İşlemleri:

Madde 7: (1) Bulunmuş eşya deposunda bulunan ve sahibi çıkmayan eşyalar;

- a) Teslim alındığı andan itibaren 1 yıl muhafaza edilen kullanılabilir ve kıymeti olan elektronik eşyalar (dizüstü bilgisayar, tablet, fotoğraf makinesi vb.), 1 yıl bekleme süresi sonunda komisyon nezaretinde değerlendirmeleri yapıldıktan sonra ihale usulü ile satışa sunulur.
- b) Komisyon, buluntu eşyaları cinslerine göre ayrılarak kayıtlara uygunluğu saptanır, piyasa araştırması yapılır ve eşyaların satış fiyatı belirlenir.
- c) Satış ihale gününden en az 15 gün önce Vakfıkebir’de yayımlanan yerel gazete ve kurum internet sitesinde ilan edilerek duyurulur.
- d) Satışlar açık artırma yöntemi ile tüm iştirakçiler önünden usulüne uygun olarak gerçekleştirilir ve bir tutanak ile kayıt altına alınır. Satış yapılan eşyalar Buluntu Eşya Teslim Tutanağı’na “İhale Yolu İle Satış” şerhi ile kayıtlardan düşülür.
- e) İhale komisyon üyelerinden hiç kimse doğrudan veya dolaylı olarak iştirak edemez.
- f) İhale sonucu elde edilen gelir Belediye hesabına aktarılır ve irat kaydedilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Hüküm Bulunmayan Haller

Madde 8: (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hususlarda genel hükümlere göre veya Komisyon idari birim onayı ile işlem yapılır.

Yürürlük

Madde 9: (1) Bu yönetmelik Belediye Meclisi tarafından onaylanmasını takiben 3011 Sayılı Kanun’un 2 nci maddesi doğrultusunda ilan edildiği tarihten itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 10 (1) Bu yönetmelik hükümleri 10 maddeden ibaret olup, Belediye Meclisinin kararı ile Belediye Başkanı yürütür.

4

e

h

Rm



T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KAYIP VE BULUNTU EŞYA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

EK-1

		T.C. KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Zabıta Dairesi Başkanlığı KAYIP VE BULUNTU EŞYA TESLİM ALMA TUTANAĞI	
		SERİ NO: 00000	
BULAN KİŞİNİN	Adı Soyadı		
	TC Kimlik No		
	Telefonu		
	Adresi		
Bulunan Eşyanın Cinsi ve İçeriği			
Teslim Alınma Tarihi ve Saati			
Teslim Alma Yasal Dayanağı		4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 770'nci maddesi, Zabıta Yönetmeliği'nin 10/1-a maddesi 8'inci alt bent ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Kayıp ve Buluntu Eşya Uygulama Yönetmeliği 6/1-a maddesi gereği.	
Açıklamalar			
Teslim Eden		Teslim Alan	Teslim Alan
Adı Soyadı :		Zabıta Memuru Adı Soyadı : Sicil No :	Zabıta Memuru Adı Soyadı : Sicil No :

Bu Yönetmelik, Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.07.2025 tarih ve 2025/07-07 sayılı meclis kararı ile yürürlüğe konulmuştur.

4

N

P

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

Rapor No:2025/214

Tarihi: 24.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Menderes Mah. (Yenişehir) 249 Ada 184, 150, 149 ve 148 Nolu Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 262471 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 03.06.2025 tarihli ve E-90376304-000-254221 sayılı yazısı
b) Başkanlık Makamının 257212 nolu Olur'u.

TALEP

İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün ilgi (a) yazısında Dulkadiroğlu İlçesi Menderes Mahallesi 249 Ada 184 Parselde bulunan 20/11/1993 tarih ve 25-16 sayılı ruhsatlı yapının 6 Şubat 2023 depreminde ağır hasar alarak yıkıldığı; bina sakinlerinin söz konusu parselin rezerv alan ilan edilmesi için müracaat ettikleri ancak rezerv alan ilan edilmediği ifade edilerek yerinde dönüşüm için imkan verilmesi talep edilmiş ve bu talebe istinaden İlgi (b) Başkanlık Oluru doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

Tapu sorgulama sisteminde yapılan incelemede Dulkadiroğlu İlçesi, Menderes (Yenişehir) Mahallesi 249 ada 184 nolu parselin Kat irtifaklı ve hisseli şahıs mülkiyetine ait bir parsel olduğu, 148 ve 150 nolu parsellerin Dulkadiroğlu Belediyesine, 149 nolu parselin de şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüştür.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu Menderes Mahallesi 249 ada 184, 150, 149 ve 148 nolu parsellerin bulunduğu bölge Bakanlar Kurulunun 27/07/2013 tarih ve 28720 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edildiğinden yürürlükte olan bir imar planı bulunmamaktadır.

JEOLJİK ETÜT VERİLERİ

İmar planına konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 24/05/2023 tarihinde onaylanan mikro bölgeleme etüt raporunda Önemli Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

"-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır.

Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sivilaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yol kanalizasyon boru hattı vb. altyapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli şekilde tasarlanması gerekmektedir

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında Ahmetçik ve Ahır dağı formasyonunda yer alan kiretaşlarında Erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

- İnceleme alanında Ahmetçik ve Ahır dağı formasyonunda yer alan kiretaşlarında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması

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

Rapor No:2025/214

Tarihi: 24.07.2025

kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/duden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.

- İnceleme alanında Ahmetçik ve Ahır dağı formasyonunda yer alan kiretaşlarında Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır. İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek (Kireçtaşı/Dolomit/Dolomitli Kireçtaşı/Traverten v.b.) karbonatlı birimlerin olması nedeniyle zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı araştırılmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"

ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME- SONUC

İlgi (b) Başkanlık Oluruna istinaden hazırlanan imar planında Menderes (Yenişehir) Mahallesi 249 ada 184 nolu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında merkezi iş alanı, 148, 149 ve 150 nolu parseller ibadet alanı olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 249 ada 184 nolu parselin BL-5 yapılaşma koşullarında ticaret alanı, 148, 149 ve 150 nolu parseller ise cami olarak tanımlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri ve blok ölçüleri uygulama imar planı üzerinde gösterilmiştir. Cami alanına ilişkin yapılaşma koşulları projesinde belirlenecektir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde "Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir." denilmektedir.

Dulkadiroğlu ilçesi Menderes (Yenişehir) Mahallesi 249 ada 148, 149, 150 ve 184 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli imar planı yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7e maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Menderes Mah. (Yenişehir) 249 Ada 184, 150, 149 ve 148 Nolu Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 uygulama imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/23

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 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 262651 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 28.05.2025 tarihli 33017 nolu dilekçe ve ekleri.

TALEP

İlgi dilekçe ve eki dosya ile Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellerde akaryakıt istasyonu ve konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması teklif edilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellerin şahıs mülkiyetine ait olduğu anlaşılmış olup tapu kayıt örnekleri yazı ekindedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

İmar planına konu Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin olarak arşivimizde yapılan incelemede onaylı imar planı bulunmadığı anlaşılmıştır.

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 23/02/2021 tarihinde onanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda plana konu alan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Uygun Alan-2 olarak belirlenmiştir.

Uygun Alan-2 (Kaya Ortamlar) "Deprem koşulları hariç hiçbir doğal afet tehlikesi potansiyeli taşımayan, jeolojik jeoteknik açıdan yerleşime uygunluğu etkileyecek hiçbir mühendislik problemi bulunmayan herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadan yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu durum neticesinden uygun alanlar (UA-2)-Kaya ortamlar değerlendirmesi uygun görülmüştür." denilmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

- ☐ İl Tarım Orman Müdürlüğü 19697282 sayılı yazı ile,
- ☐ ARMADAŞ 14/05/2025 tarih ve 724 nolu yazı ile,
- ☐ AKEDAŞ 21/05/2025 tarih ve 238967 nolu yazı ile,
- ☐ Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü 03/06/2025 tarih ve 1832250 sayılı yazı ile
- ☐ BOTAŞ 15207 sayılı yazı ile,
- ☐ TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü 3103018 sayılı yazı ile,
- ☐ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 03/08/2021 tarih ve 1586216 sayılı yazı ile,
- ☐ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 04/11/2020 tarih ve 151584 sayılı yazı ile,
- ☐ İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 26/07/2021 tarih ve 2747048 sayılı yazı ile,
- ☐ İl Sağlık Müdürlüğü 10/03/2021 tarih ve 13511907 sayılı yazı ile,
- ☐ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 06/08/2021 tarih ve 1462821 sayılı yazı ile
- ☐ DSİ 20. Bölge Müdürlüğü 09/08/2021 tarih ve 1458691 sayılı yazı ile,
- ☐ Orman Bölge Müdürlüğü 06/01/2021 tarih ve 31527 sayılı yazı ile,
- ☐ Ulaşım Hizmetleri Dairesi Başkanlığı 18/07/2025 tarih ve 262331 sayılı yazı ile,
- ☐ İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü 23/07/2025 tarih ve 262531 sayılı yazı ile görüş bildirmiş olup görüşler ve ekleri dosyasında eklidir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ

İlgi yazı eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ile Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellere konut dışı kentsel çalışma alanı ve akaryakıt servis istasyonu alanı

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

Rapor No:2025/213

Tarihi: 23.07.2025

tanımları getirildiği görülmüştür. İmar planı teklifi ile bu parsellerde 2634 m2 akaryakıt ve servis istasyonu alanı, 10017 m2 konut dışı kentsel çalışma alanı tanımlanmıştır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı 18/07/2025 tarih ve 261331 sayılı yazısında kavşak mesafesine ilişkin “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında yönetmeliğin 37. Maddesi uyarınca yapılması planlanan konut dışı kentsel çalışma alanı akaryakıt servis istasyonu alanının kavşak başlangıç noktasından en az 100 metre uzaklıkta yapılmasının yönetmeliğe uygun olacağı...” şeklinde görüş bildirmiştir. Plan teklifi üzerinde yapılan incelemede kavşak mesafesinin yaklaşık 130 metre olduğu görülmüştür.

İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün 23/07/2025 tarih ve 262531 sayılı yazısında “Bahse konu planlanacak akaryakıt istasyonunun ekte yer alan taslak plana göre bulunduğu şehir içerisindeki yolunun aynı yönünde kendisinden önceki en yakın akaryakıt istasyonu ile arasındaki mesafe 1.936 metre, kendisinden sonraki en yakın akaryakıt istasyonu ile arasındaki mesafe 1.015 metre olarak tespit edilmiştir.” denilmiştir.

İlgi talep eki nazım imar planı teklifine esas alınan kurum görüşlerinden DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün görüşünde “Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellerin sınırından geçen dereye, dere mihverinin solundan 8 m mesafenin dereye terk edilmek şartıyla imar planı yapılmasında sakınca olmadığı” ifade edilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında yapı yaklaşma mesafeleri DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenmelidir.

6360 sayılı yasanın Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi bölümünün 1. maddesinde Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.

Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsellere esas 1/5000 ölçekli nazım imar planı yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi 109 ada 1 ve 2 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 212

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 222488 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;
İlgi: 09.10.2024 tarih 60156 sayılı dilekçe ve eki dosya.

TALEP

İlgi dilekçe ile Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselde Beton Santrali tanımlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli mevzii nazım imar planı yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1- b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselin Hacı Kutay YARDIM'a ait olduğu görülmekte olup, tapu kayıt örneği dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parsel 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır. Mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında Konutdışı Kentsel Çalışma Alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da yine Konutdışı Kentsel Çalışma Alanı E: 1,00 Yençok:8 kat tanımlıdır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait **İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre taşınmazın bir kısmı diri fay yüzey faylanması tehlike bölgesi, bir kısmı ise Önemli Alan 5.1 (ÖA- 5.1) olarak değerlendirilmiştir.**

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklif paftası ve dosyası incelenmiş olup, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre taşınmazın diri fay yüzey faylanması tehlike bölgesi olarak değerlendirilen kısmının Yapı Yasaklı Alan (yaklaşık 596 m2) olarak tanımlandığı, Önemli Alan 5.1 olarak değerlendirilen kısmının ise (yaklaşık 4.742 m2) Beton Santrali tanımlandığı görülmektedir.

Beton santrali tanımlanması istenen Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselin mer'i imar planlarında (yaklaşık kuş uçuşu mesafede) 9m. kuzeyinde Kılavuzlu Sulama Kanalı, 325m. kuzey batısında Sağlık Alanı, 165 m. kuzeybatısında İlköğretim Alanı, 125 m. kuzeyinde Resmi Kurum Alanı, 210 m. kuzeyinde Ortaöğretim Alanı, 445 m. doğusunda Konut Alanları, 8 m. batısında Sosyal Tesis Alanı, 115 m. batısında İbadet Alanı bulunmaktadır. Duman, toz, atık su ve gürültü üreterek çevresel risk barındıran beton santralinin yerleşik nüfusu barındıran konut alanları, kamusal hizmet alanları, sulama kanalına ve Sağlık Tesis Alanına bu denli yakın olmasının insan ve fiziki çevre sağlığı üzerinde olumsuz etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Kent genelinde, kontrolsüz gelişen sanayi alanlarının, konut alanları vb.yaşam alanları ile iç içe geçmesini engellemek ve sanayi alanı gelişimlerini kontrol altına almak adına, Dulkadiroğlu, Onikişubat, Türkoğlu İlçelerinde bulunan ve Erkenez OSB, Aksu OSB, Türkoğlu-2 OSB olarak tanımlanan alanlar, Resmi Gazete'nin, 25.12.2021 tarih ve 31700 sayısı ile, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

Nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parsel, söz konusu "Organize Sanayi Bölgesi" sınırları içerisinde yer almamaktadır.

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

Rapor No:2025/212

Tarihi: 23.07.2025

Bunun yanı sıra plan değişikliğine konu taşınmaz 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında konut dışı kentsel çalışma alanında kalmakta olup, Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Plan Kararları ve Uygulama Hükümlerinde;

"3.2. GELİŞME İLKELERİ

3.2.3. Bu planda öngörülmemiş olası sanayi ve ileri teknoloji sanayi bölgeleri, 3.1 bölümünde yer alan koruma ilkelerini gözeterek, tarımsal niteliği düşük Kuru Marjinal alanlardan (TA) ilgili kurum görüşleri alınarak imar mevzuatına uygun olarak alt ölçekli plan kararları ile geliştirilebilir.

3.2.4. Çevre kirliliği yaratan sanayiler, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ve doğal eşik ve değerler dikkate alınarak yer seçimi yapılmış organize sanayi bölgelerine ve sanayi alanlarına yönlendirilecek, bu bölgelerde kirliliği önleyici tedbirler alınacaktır.

3.3. PLANLAMA İLKELERİ

3.3.4. Kentsel yerleşmeler içinde kalmış olan sanayi tesislerinin organize sanayi bölgelerine ve sanayi alanlarına taşınması sağlanacaktır.

3.4. TANIMLAR

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları; resmi ve sosyal tesisler; dumanlı, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar; otoparklar; teşhir ve satış birimlerinin yapılabileceği alanlardır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.7. Bu planın ilke ve hedeflerine, kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte, imar planı, plan değişikliği, revizyonu ve ilavesi yapılamaz.

7.2. SANAYİ ALANLARI

7.2.12. Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararlarını desteklemek amacıyla tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu (Kuru Marjinal Alanlardan) alanlarda, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak organize sanayi bölgesi niteliğinde ve minimum 150 hektar alana sahip olacak şekilde geliştirilebilecek olup, plan değişikliğinin yapılması zorunludur. Bu alanda bertaraf tesisleri inşaa edilmeden işletme izni verilmez." denilmektedir.

İmar planı değişikliği talebinin yukarıdaki plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin alınmış olan kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.11.2024 tarih 10883017 sayılı yazısında; "...3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ile planlanan yatırıma başlanmadan önce 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması şartı ile Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.",

Yine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.11.2024 tarih 10962572 sayılı yazısı eki 12.11.2024 tarihli teknik raporda; "Sonuç: Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselin fay hattı dışında kalan kısmında beton santrali olarak plan değişikliği yapılmasında fay zonunun koruma kuşağına (tampon bölge) dikkat edilerek ve o kısımda yapılaşma yapılmayarak 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması ile planlanan yatırıma başlanmadan önce 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede



yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması şartı ile Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

Nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda;

“4. JEOLJİK YAPI

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar ve UOA-1.1 : Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)** olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Pınarbaşı mahallesi 6676 ada 16 nolu parselde beton santrali yapılmak istenmesi sebebiyle parselde fonksiyon değişikliği yapılarak, parselin beton santrali alanı olarak tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Onikişubat ilçesi Pınarbaşı mahallesi 6676 ada 16 nolu parselde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporu verileri imar planına işlenerek 6676 ada 16 nolu parsel konut dışı kentsel çalışma alanından çıkartılarak, parselin güney kısmındaki UOA-1.1 alan yapı yasaklı alan olarak tanımlanarak ve 6676 ada 16 nolu parselin 4741 m² ' lik kısmı Beton Santrali alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları:

1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 20/09/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar ve UOA-1.1 : Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)** olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki 6676 ada 16 nolu parsel 6 şubat 2023 tarihindeki deprem öncesi parsel koordinatlarına 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.

7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/**212**

Tarihi: 23.07.2025

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

İlgi dilekçe eki ve Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6676 ada 16 parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/211

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi, Serintepe ve Fatih Mahallelerinde yer alan kamuya terkli alanlarda uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259855 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 25.06.2025 tarih ve 135835 sayılı yazısı ve ekleri, Onikişubat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih ve 92 nolu Meclis Kararı
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.36) sayılı kararı

TALEP

Onikişubat Belediyesi'nin ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi, Serintepe ve Fatih Mahallelerinde Yer Alan Kamuya Terkli Alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Plan değişiklik teklifine konu olan Onikişubat İlçesi, Serintepe Mahallesi, 4112 ada 11 parsel batısı, Fatih Mahallesi, 813 ada 125 parsel batısı, 1349 ada 10 parsel doğusu ve 8067 ada 2 parsel doğusundaki alanların kamuya terkli alanlar olduğu,

• Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, arsa vasıflı, 12.399,31 m² yüzölçümlü, 813 ada, 125 parsel sayılı taşınmazın ise şahıs mülkiyetinde olduğu ve taşınmaza ait tapu kaydında "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyan bulunduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Yapılan incelemede söz konusu imar planı değişikliğine konu alanların Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) meclis kararıyla onaylanan nazım imar planına girdiği tespit edilmiş olup mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planı durumları ilgi(b) meclis kararı ile onaylanan nazım imar planı üzerinden verilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Serintepe Mahallesi, 4112 ada 1 parselin batısındaki kamuya terkli alan;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, park alanı olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, park alanı ve 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 813 ada, 125 parselin plan değişikliği onama sınırı içerisine giren kısmı;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, park alanı olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, park alanı ve 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 1349 ada, 10 parselin doğusundaki kamuya terkli alan;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, sosyal tesis alanı ve park alanı olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, park alanı olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Fatih Mahallesi, 8067 ada 2 parsel doğusundaki kamuya terkli alan;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, park alanı ve dere-kanal olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise, 5 metrelik yaya yolu ve dere-kanal olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

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

"Teknik İnceleme

Fatih Mahallesi 1831 ada batısı ve Serintepe Mahallesi 4112 ada 1 parsel batısına ilişkin yapılmış olan Nazım Planı 17.04.2025 tarih ve 2025/04-10-36 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup 05.05.2025 – 03.06.2025 tarihleri arasında askı süreci bitirilip plan kesinleşmiştir.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/211

Tarihi: 23.07.2025

Teklif çizimi incelendiğinde; Fatih Mahallesi 1831 ada batısının bir kısmının E:1.00 Yençok:3 kat yapılması şartlarında Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanmış olduğu ve eşdeğer alanın Serintepe Mahallesi 4112 ada 1 parsel batısının Park Alanı olarak tanımlanarak sağlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4'e:

"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... yapılan planı ifade eder." denmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla Müdürlüğümüzce hazırlanan teknik incelemenin dikkate alınması hususunu arz ederiz.

Komisyon İncelemesi

Serintepe ve Fatih Mahallelerinde yer alan terkli alanlara ilişkin plan tadilatı talebi, 03.06.2025 tarihli Belediye Meclis Toplantısında 2025/029 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyon Görüşü

Nazım İmar Planı doğrultusunda Serintepe ve Fatih Mahallelerinde yer alan terkli alanlarda yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Serintepe ve Fatih Mahallelerinde yer alan terkli alanlara ilişkin plan tadilatı talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

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

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

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

1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi üzerinde yapılan incelemede;

• İlgi (a) yazı eki uygulama imar planı teklifinin dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararı ile onaylandığı,

• Planın 05.05.2025-03.06.2025 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkartılmış olduğu ve askı süresi içerisinde söz konusu imar planına herhangi bir itiraz bulunmadığından nazım imar planının kesinleştiği,

• 4112 ada 11 parselin batısındaki kamuya terkli alanda yer alan yaya yolu kapatılarak park alanına dâhil edildiği ve park alanının 689 m²'den 950 m² ye çıkarıldığı,

• 813 ada, 125 parselde tanımı yaya yolu kapatılarak park alanı (621 m²) tanımlandığı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 211

Tarihi: 23.07.2025

- 813 ada 125 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu ancak söz konusu değişikliğe ilişkin mülkiyet sahiplerinin muvafakatnamelerinin dosyasında yer almadığı,
- 1349 ada, 10 parselin doğusundaki kamuya terkli alanda tanımlı park alanının (3319 m²) bir kısmının sosyal tesis alanı (1261 m²) olarak tanımlandığı,
- Sosyal tesis alanının yapılaşma koşullarının E=1.00 Yençok=3 kat şeklinde tanımlandığı,
- 8067 ada 2 parsel doğusundaki kamuya terkli alanda tanımlı park alanı ile dere yatağı arasında bulunan yolların kapatılarak park alanına dâhil edildiği,
- Ancak park alanları ile dere yatağı arasında bulunan yaya yollarının kapatılmasına ilişkin Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşünün dosyasında yer almadığı,
- Yapılan değişikliklere ilişkin olarak Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü'nün 30.10.2024 tarih ve 106817 sayılı kurum görüşü alındığı, bahse konu kurum görüşünde "İlgi yazınıza istinaden belirtilen alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı yapılmasında müdürlüğümüzce eşdeğer dengesi (plan dengesi) sağlanarak sakınca bulunmadığı..." şeklinde açıklamaların bulunduğu,
- Plan değişikliğine konu alanların; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kaldığı, tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin alan kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
İbadet Alanı	3.146,56	3.150,51	+3,95
Sosyal Tesis Alanı	-	1.261,24	+1.261,24
Park	8.441,34	8.537,59	+96,25

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Onikişubat İlçesi, Serintepe ve Fatih Mahallelerinde Yer Alan Kamuya Terkli Alanlarda 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 arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Serintepe ve Fatih Mahallelerinde yer alan kamuya terkli alanlarda 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/210

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 parsel ve çevresine (bha, park ve kaldırım) ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 251763 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 13.05.2025 tarih ve 130742 sayılı yazısı ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 sayılı parselin batısı ve güneyine yönelik (kamuya terkli alan) hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi (Park Alanı- Belediye Hizmet Alanı tanımlanması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

İlgi yazı ekinde yer alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 sayılı parselin batısı ve güneyinde yer alan kamuya terkli alanların bir kısmını kapsamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölge; Mer'i imar planlarında yaya yolu ve park alanı olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.04.2025 tarih ve 244298 sayılı yazısı ile;

☐ "...İlgili alanda plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmadığını...." Şeklinde görüş verilmiştir.

Onikişubat Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 12.04.2025 tarih ve 127936 sayılı yazısı ile;

☐ "...bahse konu alanlarda yapılacak İmar Planı Tadilatında Müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda...." Şeklinde görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

☐ **NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ:** Planlama alanları sınırlarını oluşturan; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel batısı) içerisinde tanımlı Park içerisine yaklaşık 470,93 m2 Belediye Hizmet Alanı tanımlanması ve oluşan Park eksikliğinin giderilmesi için Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi) içerisine yaklaşık 470,98 m2 Park tanımlaması amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

☐ **TEKLİF PLAN:** Teklif 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, Kamuya Terkli Park (7690 ada, 1 no'lu parsel batısı) içerisine yaklaşık 470,93 m2 olmak Belediye Hizmet Alanı tanımlanmış olup Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi) içerisine yaklaşık 470,98 m2 Park tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları

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

Rapor No:2025/210

Tarihi: 23.07.2025

KULLANIM	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)	FARK (m²)
Belediye Hizmet Alanı	-	470,93	+470,93
Park	8.679,78	8.679,83	+0,05

□ **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME:** Planlama alanı, Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, M37-c-18-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4160000-4160500, Y:575500- 576500 koordinatları arasında bulunan Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel batısı) içerisinde tanımlı Park içerisine yaklaşık 470,93 m² Belediye Hizmet Alanı tanımlanması ve oluşan Park eksikliğinin giderilmesi için Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi) içerisine yaklaşık 470,98 m² Park tanımlanması amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

□ 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, arasında Kamuya Terkli Alanlar olan 7690 ada, 1 no'lu parsel batısı Park olarak ve 7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi kaldırım olarak tanımlıdır.

□ 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, arasında Kamuya Terkli Alanlar olan 7690 ada, 1 no'lu parsel batısı Park olarak ve 7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi kaldırım olarak tanımlıdır.

□ Teklif 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, Kamuya Terkli Park (7690 ada, 1 no'lu parsel batısı) içerisine yaklaşık 470,93 m² olmak Belediye Hizmet Alanı tanımlanmış olup Kamuya Terkli Alan (7690 ada, 1 no'lu parsel güneyi) içerisine yaklaşık 470,98 m² Park tanımlanmıştır.

□ Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşması sebebiyle ilave sosyal donatı alanı önerilmiştir.

□ **NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

□ Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 sayılı parselin batısında ve güneyinde kalan kamuya terkli alanların bir kısmını kapsadığı,

□ 7690 ada 1 sayılı parselin batısında yer alan ve mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı olan kamuya terkli alanın bir kısmının "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak tanımlanmasına karşılık 7690 ada 1 sayılı parselin güneyinde yer alan ve mer'i nazım imar planında yaya yolu-kaldırım olarak tanımlı olan kamuya terkli alanın bir kısmının park alanı olarak tanımlandığı,

□ Mer'i nazım imar planında bütüncül şekilde tanımlanmış olan park alanının parçalı hale getirildiği,

□ Park Alanı içerisinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanı ile, bu fonksiyona gelebilecek olan araçların giriş çıkışlarının sağlanacağı ve servis alacağı yol 7 metrelik yaya yolundan olacağı,

□ Mer'i nazım imar planında taşıt yolu (30m) boyunca tanımlı olan yaya yolu-kaldırım aksı sürekliliğinin 7690 ada 1 sayılı parselin güneyinde park alanı tanımlanması ile birlikte olumsuz etkilendiği,

□ Belediye Hizmet Alanı (BHA) tanımlanmasına yönelik nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda herhangi bir açıklama ve gerekçenin yer almadığı,

□ Değişiklik teklifi ile alakalı olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Millî Emlak Müdürlüğü görüşünün (Kamuya terkli alanlara yönelik) dosyasında yer almadığı,

□ Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin (yaklaşık);

FONKSİYON	MER'İ (m²)	TEKLİF(m²)
Park Alanı	8679.8	8679.8
Belediye Hizmet Alanı (BHA)	(-)	8679.83

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

Rapor No:2025/210

Tarihi: 23.07.2025

Şeklinde olduğu,

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

İlgi yazı ekinde yer alan Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 sayılı parselin batısı ve güneyine yönelik hazırlanan (kamuya terkli alanlar) 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin (Park Alanı-Belediye Hizmet Alanı tanımlanması) 3194 sayılı İmar Kanunu 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7b Maddesi ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri doğrultusunda, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi’ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 7690 ada 1 parsel ve çevresine (bha, park ve kaldırım) 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/209

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi kamuya terkli alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 249235 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 16.04.2025 tarihli ve E.127110 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı,

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi kamuya terkli alanlara (8213 ada 3 parsel doğusu, 9393 ada 1 parsel doğusu ve 9708 ada 9 parsel güneyi) ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde; Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 8213 ada 3 parsel doğusu, 9393 ada 1 parsel doğusu ve 9708 ada 9 parsel güneyinin kamuya terkli alanlar olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

□ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 8213 ada 3 parselin doğusundaki kamuya terkli alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında yüksek yoğun gelişme konut alanı olarak tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Park Alanı, Trafo Alanı ve 5 metrelik yol alanı olarak tanımlanmıştır.

□ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9393 ada 1 parselin doğusundaki kamuya terkli alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlanmıştır.

□ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9708 ada 9 parselin güneyindeki kamuya terkli alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında kaldırım olarak tanımlanmıştır.

JEOLÖJİK DURUM

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez (Onikişubat-Dulkadiroğlu) İlçesi sınırları içerisinde 7853.55ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi kamuya terkli alanlar (8213 ada 3 parsel doğusu, 9393 ada 1 parsel doğusu ve 9708 ada 9 parsel güneyi) Önemli Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde;

□ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 8213 ada 3 parselin doğusundaki kamuya terkli alanda tanımlı 751.504m² Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı kaldırılarak 751.504m² Park Alanı tanımlandığı,

□ Onikişubat Üngüt Mahallesi 9393 ada 1 parselin doğusundaki kamuya terkli alanda tanımlı 963.024m² Park Alanı kaldırılarak 963.024m² Belediye Hizmet Alanı tanımlandığı,

□ Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 9708 ada 9 parselin güneyindeki kamuya terkli alanda tanımlı 214.767m² kaldırım alanı kaldırılarak 214.767m² Park Alanı tanımlandığı anlaşılmıştır.

Alan Dağılımı Tablosu**Fonksiyon**

Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanı

Belediye Hizmet Alanı

Park Alanı

Mevcut (m²)

751.504

-

963.024

Teklif (m²)

-

963.024

966.271

Fark (m²)

-751.504

+963.024

+3.247

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

Rapor No:2025/ 2024

Tarihi: 23.07.2025

Kaldırım

214.767

-

-214.767

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin alan dağılımları incelendiğinde; Yüksek Yoğun Gelişme Konut Alanlarının 751.504m² azaldığı, kaldırım alanlarının 214.767m² azaldığı, Belediye Hizmet Alanlarının 963.024m² arttığı, Park Alanlarının 3.247m² arttığı anlaşılmıştır.

Bahse konu kamuya terkli alanlara (8213 ada 3 parsel doğusu, 9393 ada 1 parsel doğusu ve 9708 ada 9 parsel güneyi) ilişkin yapılan plan değişikliğine ilişkin Milli Emlak Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir. Ancak plan değişikliğine ilişkin Milli Emlak Müdürlüğü'nden alınmış herhangi bir görüş dosyasında bulunmamaktadır.

İlgi yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Planlama alanları sınırlarını oluşturan; Onikişubat İlçesi, Üngüt Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Kamuya Terkli Alanlar içerisinde 9393 ada, 1 no'lu parsel doğusu Belediye Hizmet Alanı olarak, 8213 ada, 3 no'lu parsel doğusu ve 9708 ada, 9 no'lu parsel güneyi Park olarak tanımlanması amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Ayrıca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park eksikliği 8391 ada 2 no'lu parsel kuzeyi içerisinde Park tanımlanarak giderilmiştir." denilmektedir.

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

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

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

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi kamuya terkli alanlara 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/208

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3822 Ada 4 Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259500 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.07.2025 tarihli ve 136345 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3822 ada 4 parsel ile ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, Onikişubat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih 2025/88 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3822 ada 4 parsel şahıs mülkiyetine ait olup, plan değişikliğine konu diğer alanların ise kamuya terkli alan olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

- 3822 ada 4 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, yaya yolu ve park, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,50 Max. Kat:10,
- 3822 ada güneyindeki plan değişikliğine konu alanlar mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise yaya yolu ve park alanı,
- 3822 ada doğusundaki plan değişikliğine konu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yaya yolu, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yaya yolu,
- 3822 ada batısındaki plan değişikliğine konu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise yaya yolu ve park alanı-refüj tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 06.05.2025 tarih 2025/88 numaralı Meclis kararında;

'... **Komisyon Görüşü:** Nazım imar planı doğrultusunda Karamanlı Mahallesi 3822 ada 4 parselde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Karamanlı Mahallesi 3822 ada 4 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası, plan açıklama raporu ve ilçe meclis kararı incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

- 3822 ada 4 parsel üzerinde tanımlı olan konut alanı imar adasının batıya doğru kaydırıldığı,
- 3822 ada 4 parselde E:1,50 Max. Kat:10 tanımlı olan yapılaşma şartının E:1,90 Yençok:8 kat tanımlandığı,

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

Rapor No:2025/ 208

Tarihi: 23.07.2025

- 3822 ada 4 parselde kuzeyden 7.00 m., diğer cephelerden 5.00 m. tanımlı olan ön bahçe mesafelerinin kaldırıldığı,

- 3822 ada batısında bulunan 12.00 m. genişliğindeki yaya yolunun 5.00 m.ye düşürüldüğü,

- 3822 ada doğusunda mer'i uygulama imar planında tanımlı bulunan 7.00 m. genişliğinde ki yaya yolunun 14.00 m. olarak tanımlandığı görülmektedir.

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

Konut Alanı	3.056	3.056	-
Park Alanı	552	748	+ 196

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24-“(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” Denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile emsalde 0,40 artış gerçekleşmektedir. Bu emsal artışı sonucunda ki gerçekleşen nüfus artışı ve artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı hesabı ise şöyledir;

3.056 m2 X 0,40 emsal : 1.222 m2 inşaat alanı artışı

1.222 m2 / 150 m2 : 8,14 hane

8,14 hane X 4 kişi : 32,56 kişi nüfus artışı gerçekleşmektedir.

Artan nüfusun donatı ihtiyacı;

32,56 kişi X 22,45 m2 : 730,97 m2 sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı doğmaktadır.

Uygulama imar planı değişikliği ile park alanında yalnızca 196 m2 artış gerçekleşmiş olup, artan nüfusa göre 535 m2 daha sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı bulunmaktadır. **Uygulama imar planı değişikliğinde 535 m2 sosyal ve teknik altyapı alanının gösterilmediği tespit edilmiştir.**

Plan değişikliği açıklama raporunda “**Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.**” Denilmektedir. Oysaki yukarıda hesabı yapıldığı üzere plan değişikliği ile nüfus artışı gerçekleşmekte olup, plan açıklama raporunda ilgili yönetmelik maddeleri ile planlama ilke ve esaslarına uygun teknik değerlendirmelerin yapılmadığı görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yedinci Bölüm, İmar Planlarına Dair Esaslar, İmar Planı İlkeleri, Madde 21 –“(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (Ek cümle:RG-7/6/2024-32569) Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır.” Denilmektedir. **Uygulama imar planı paftasında ve lejantında jeolojik etüt verisi bulunmamaktadır.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 31-“(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/208

Tarihi: 23.07.2025

uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Plan değişikliği teklif dosyasında AKSAY İnş tarafından imzalanmış Karamanlı Mah. 3822 ada 4 parselde ait plan değişikliği talep dilekçesi bulunmakta olsa da, 3822 ada 4 parsel tapu kaydında malikler arasında AKSAY İnş.'ın bulunmadığı, taşınmazın özel şahıslara ait olduğu görülmektedir. Yani asıl taşınmaz maliklerinin plan değişikliğine muvafakati, talep dilekçesi vb. dosyasında bulunmamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu "Ek Madde 8- Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

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

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

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

Yatırılan tutarların;

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

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

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



İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

a) En az bin metre kare 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,...suretiyle yapılır.

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

Değerleme raporları, MADDE 8 – (1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerleme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerleme raporunu en az ikisi sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.

(2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerleme raporları 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerleme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde Ek-1 'de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerleme raporları idareye sunulur.

(3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz." denilmektedir.

Plan değişikliği ile nüfus ve yapı yoğunluğu artışı gerçekleşmekte olup, yukarıda maddeleri belirtilen mevzuat hükümlerine göre değer artışına tabi olmaktadır. **İlçe meclis kararında ve plan açıklama raporunda değer artışı konusunun değerlendirmeye alınmadığı tespit edilmiş olup, konunun bu mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.**

Uygulama İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"2.2. Jeolojik Yapı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş ili, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" 'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3822 ada, 4 no'lu parsel içerisinde planlama alanının mevcutta kullanımda olan servis yollarının geçtiğinden dolayı mevcut kullanımlara göre imar planında düzenleme yapılması ayrıca bahse konu alanın kullanıcılarından imar planı ile arazi kullanımının uyuşmaması nedeni ile mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/208

Tarihi: 23.07.2025

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanı sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3822 ada, 4 no'lu parselin doğusunda tanımlı olan 7 metre yaya yolu, 14 metre taşıt yolu olarak tanımlanmış olup parselin batısında tanımlı 12 metre taşıt yolu, 5 metre yaya yolu olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.90, Yençok(Bina Yüksekliği)=8 kat olarak tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları**KULLANIM MEVCUT (m²) ÖNERİ (m²) FARK (m²)**

Yerleşik Konut Alanı 3.056,46 3.056,46 –

Pasif Yeşil Alan 552,21 748,47 +196,26

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-18-c-4-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4161600-4161800 Y:577700- 577800 koordinatları arasında bulunan 3822 ada, 4 no'lu parsel içerisinde planlama alanının mevcutta kullanımda olan servis yollarının geçtiğinden dolayı mevcut kullanımlara göre imar planında düzenleme yapılması ayrıca bahse konu alanın kullanıcılarından imar planı ile arazi kullanımının uyuşmaması nedeni ile mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Karamanlı mahallesi, 3822 ada, 4 no'lu parsel Mevcut Yüksek Yoğun Konut Alanı olarak tanımlıdır. Söz konusu planlama alanı 3822 ada 4 no'lu parsel doğusunda 7 metre yaya yolu, batısında 12 metre taşıt yolu tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Karamanlı mahallesi, 3822 ada, 4 no'lu parsel Mevcut Konut Alanı olarak tanımlı olup, yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.50, Max.Kat (Maksimum Bina Yüksekliği)= 10 ve 20 metre yol cephesinden 7 metre, diğer cephelerinden 5 metre yapı çekme mesafesi tanımlıdır. Söz konusu planlama alanı 3822 ada 4 no'lu parsel doğusunda 7 metre yaya yolu, batısında 12 metre taşıt yolu tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanı sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 3822 ada, 4 no'lu parselin doğusunda tanımlı olan 7 metre yaya yolu, 14 metre taşıt yolu olarak tanımlanmış olup parselin batısında tanımlı 12 metre taşıt yolu, 5 metre yaya yolu olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları; E(Emsal)=1.90, Yençok(Bina Yüksekliği)=8 kat olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ **208**

Tarihi: 23.07.2025

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

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

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

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

Madde 31-(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

İlgi yazı ve eki Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3822 ada 4 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3822 Ada 4 Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alana ilişkin Emsal=1.90 ibaresinin Emsal=1.50 olarak değiştirilmesi koşuluyla ilçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/207

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 3970 Ada 11 Parsel Doğusu, 8157 Ada 1 Parsel, 8181 Ada 2, 21 ve 22 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259500 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 13.05.2025 tarihli ve 130741 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya.
b) 20.03.2025 tarihli ve 124659 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya.

TALEP

Onikişubat Belediyesi ilgi yazıları ile Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 3970 ada 11 parsel doğusu, 8157 ada 1 parsel, 8181 ada 2, 21 ve 22 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 8181 ada 2, ve 22 parseller özel mülkiyete, 6232 ada 4 ve 5 parseller Maliye Hazinesi'ne, 8157 ada 1 parsel Onikişubat Belediyesi'ne, 8181 ada 21 parsel Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

- 3970 ada 11 parsel doğusu mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı,
- 8157 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı,
- 8181 ada 2, 21 ve 22 parseller mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında piknik ve rekreasyon alanı tanımlıdır.
- 8181 ada 2, 21 ve 22 parsellerin bir kısmı ile 8157 ada 1 parselin bir kısmı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31.10.2024 tarihinde onaylanmış olan Kahramanmaraş İli Merkez İlçelerinde İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'nda Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

3970 ada 11 parsel doğusunda tanımlı olan park alanında yaklaşık olarak 2.330 m2 Hizmet Alanı) ve yaklaşık olarak 837 m2 park alanı tanımlandığı,

- 8157 ada 1 parsel ile 8181 ada 2, 21 ve 22 parseller batısındaki yaya yollarının kaldırıldığı,
- 6232 ada 3 parsel doğusu ve güneyinde ki imar yollarında refüj- park alanlarının oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği alan kullanım tablosu ise aşağıdaki gibidir;

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park	25.444	26.388	+944
Rekreasyon Alanı	3.691	3.691	-
Belediye Hizmet Alanı 0		2.330	+2.330
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği			



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/207

Tarihi: 23.07.2025

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

Madde 19- ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,

2) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, (4)

3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, (4)

4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,

5) (Ek:RG-18/8/2022-31927) Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru, yer alabilir." Denilmektedir.

Nazım imar planı değişikliği teklifi ile mer'i nazım planda tanımlı olan Rekreasyon Alanının tüm çevresi park alanı ile çevrilmiş ve rekreasyon alanının imar yoluna cephesi kalmamıştır.

Yönetmelik maddeleri gereği Rekreasyon alanında yapılacak olan yapılara ruhsat verilebilmesi için yola cephesinin oluşturulması gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmazlar arasında Maliye Hazinesi, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup ilgili kurumlara ait plan değişikliğine ilişkin kurum görüşü, muvafakat yazısı ile şahıslara ait plan değişikliği talep dilekçesi veya muvafakatnamesinin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nden alınmış olan 127936 sayılı kurum görüşünde, "... bahse konu alanlarda yapılacak imar planı tadilatında müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda; bilgilerinize arz ederim." Denilmektedir.

Nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda;

"2.2. Jeolojik Yapı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31.10.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi (2. Bölge) İçerisinde Yer Alan 327 Hektarlık Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) ve Uygun Olmayan alan 2.1 (U.O.A-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3970 ada, 11 no'lu parsel doğusunda tanımlı Park Alanının bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanması, 8157 ada, 1 no'lu parsel, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller batısı içerisindeki tanımlı Park ve Rekreasyon Alanlarının düzenlenmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLANI

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **202**

Tarihi: 23.07.2025

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3970 ada, 11 no'lu parsel doğusunda tanımlı Park Alanının bir kısmına Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır. 8157 ada,1 no'lu parsel, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller batısı içerisindeki tanımlı Park ve Rekreasyon Alanları içerisinde geçen yol kaldırılarak bütün bir alan tanımlanmıştır.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Gelişme Yüksek Yoğun Konut Alanı	9.694,94	9.694,94	-
Park	39.437,73	41.657,84	+2.220,11
Rekreasyon Alanı	3.691,66	3.691,32	-0,34
Belediye Hizmet Alanı	0	2.330,08	+2.330,08

5 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, M37-c-18-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X: 4160500-4163000 Y: 575500-577000 koordinatları arasında bulunan 3970 ada,11 no'lu parsel doğusunda tanımlı Park Alanının bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanması, 8157 ada,1 no'lu parsel, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller batısı içerisindeki tanımlı Park ve Rekreasyon Alanlarının düzenlenmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3970 ada,11 no'lu parsel doğusu Park olarak tanımlıdır. 8157 ada,1 no'lu parsel Park, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller ve batısı Park ve Rekreasyon Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3970 ada,11 no'lu parsel doğusu Park olarak tanımlıdır. 8157 ada,1 no'lu parsel Park, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller ve batısı Park ve Rekreasyon Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 3970 ada, 11 no'lu parsel doğusunda tanımlı Park Alanının bir kısmına Belediye Hizmet Alanı tanımlanmıştır., 8157 ada,1 no'lu parsel, 8181 ada, 2, 21 ve 22 no'lu parseller batısı içerisindeki tanımlı Park ve Rekreasyon Alanları içerisinde geçen yol kaldırılarak bütün bir alan tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

6. NAZİM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

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

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

Madde 31(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekileri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." denilmektedir.

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

Rapor No:2025/207

Tarihi: 23.07.2025

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 3970 ada 11 parsel doğusu, 8157 ada 1 parsel, 8181 ada 2, 21 ve 22 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 3970 Ada 11 Parsel Doğusu, 8157 Ada 1 Parsel, 8181 Ada 2, 21 ve 22 Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/206

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli, Sarıkaya, göllü, Güneşevler Mahallesi Kat Adetlerine İlişkin İtirazların Kabulü Hk. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 261579 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarih ve 115911 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli, Sarıkaya, Göllü ve Güneşevler mahalleleri muhtelif alanlara ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 02.01.2025 tarih ve 2025/20 sayılı kararı ile uygun görülen Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine (Yapılaşma koşullarına ilişkin düzenleme) yönelik askı süresi (07.05.2025-05.06.2025) içerisinde yapılan itirazların Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 3194 sayılı İmar Kanunun 8.maddesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33.maddesi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararına konu olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Ayrık nizam- 4 kat (A-4)" ve "Yençok:4 kat" yapılaşma koşulu tanımlı olan imar adalarını kapsamaktadır.

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında;

- ☐ Karma Kullanım Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA),
- ☐ Yüksek yoğun gelişme konut alanı,
- ☐ Az yoğun gelişme konut alanı,
- ☐ TİCK (Ticaret + Konut) alanı
- ☐ Ticaret alanı,
- ☐ Eğitim tesisleri alanı,
- ☐ Sağlık tesisleri alanı,
- ☐ Park alanı,
- ☐ Belediye Hizmet Alanı (BHA),
- ☐ Spor tesisleri alanı,
- ☐ Sosyal tesis alanı,
- ☐ Kültürel Tesis Alanı
- ☐ Dini tesis alanı ve yol olarak tanımlı alanlara denk gelmektedir.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

- ☐ E(EMSAL):1.70, Maks Kat:8, yapılaşma koşullarında, Karma Kullanım Alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.70, Maks Kat:4, yapılaşma koşullarında, fırın alanı
- ☐ E(EMSAL):1.50, Maks Kat:8,yapılaşma koşullarında, konut alanı
- ☐ E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, konut alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, TİCK (Ticaret+Konut) alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, Belediye Hizmet Alanı (BHA)
- ☐ E(EMSAL):1.00, yapılaşma koşullarında, orta öğretim tesisleri alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.00 yapılaşma koşulunda, spor tesis alanı
- ☐ E(EMSAL):1.00, Maks Kat:5 yapılaşma koşullarında, sağlık tesisleri alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı
- ☐ E(EMSAL):1.20, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında, sosyal ve kültürel tesis alanı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/206

Tarihi: 23.07.2025

- ☐ E(EMSAL):1.00, Yençok:5 kat, yapılaşma koşullarında, HEM (Halk Eğitim Merkezi) alanı,
- ☐ E(EMSAL):1.20, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında, lise alanı,
- ☐ E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, sağlık tesisleri alanı,
- ☐ E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, ilköğretim tesisleri alanı,
- ☐ E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, ortaöğretim tesisleri alanı,
- ☐ E(EMSAL):0.60 yapılaşma koşulunda, Belediye Hizmet Alanı (BHA)
- ☐ İbadet yeri ve yol olarak tanımlı alanlara denk gelmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı;

☐ "Komisyon Görüşü: Dereli, Sarıkaya, Göllü, Güneşevler mahalleleri muhtelif alanlarda, yapılaşma koşullarına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine yapılan itiraz dilekçelerinin incelenmesi neticesinde plan değişikliğine konu olan alan içinde ayırık nizam- 4 kat (A-4) ve Yençok:4 kat tanımlı imar adalarının Yençok:5 kat şeklinde değişiklik yapılması ve " Yençok:5 kat tanımlı alanlarda 5 kat (Z+4) uygulanması durumunda emin etüt sonuçlarına bakılmaksızın radye temel uygulanır" plan notunun eklenmesi şeklinde uygun bulunmuştur.

☐ **Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR:** Dereli, Sarıkaya, Göllü, Güneşevler mahalleleri muhtelif alanlarda yapılaşma koşullarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifine itiraz konusunu İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyle, oylarınıza sunuyorum oy birliği ile kabul edildi." şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi (Madde-33) maddesinde;

☐ **MADDE 33 – (1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.**

☐ (2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

☐ (3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

☐ (4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

☐ (5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

☐ (6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

☐ (7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması (Madde-8)" maddesinde;

☐ b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/206

Tarihi: 23.07.2025

belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

□ Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifinin Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Sarıkaya Göllü ve Güneşevler mahalleleri muhtelif ada ve parselleri kapsayan ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2025 tarih ve 2024-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik olarak askı süresi içinde yapılan itirazların (18 adet) değerlendirilmesine yönelik olarak hazırlandığı,

□ Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararına konu olan itirazların Göllü Mahallesi 8097 ada 2 sayılı parsel (16 adet itiraz) ve Göllü Mahallesi 8097 ada 3 sayılı parsel (2 adet itiraz) yönelik olduğu,

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer alan itirazlarda "...8097 nolu imar adamızda da eşdeğer (konu, jeolojik koşullar vb.) 1624 nolu imar adasında olduğu gibi Maks Kat:6 TAKS:0.60, KAKS:1.70, Ticaret+Konut olacak şekilde yapılaşma koşullarının Medeni Kanun'un mülkiyette eşitlik ve adalet ilkeleri ile planlama ve Şehircilik İlkeleri, imar planlarının sürekliliği hususuna uyularak yeniden düzenlenmesini ve mağduriyetimizin giderilmesi.. ..." Şeklindeki talebin yer aldığı,

□ Bahse konu itirazlara konu olan Dulkadiroğlu İlçesi Dulkadiroğlu Mahallesi 1624 ada muhtelif parsellerin mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E(EMSAL):1.70 Maks Kat:6 yapılaşma koşullarında Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı olduğu ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilan edilen "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde kaldığı,

□ İtirazlara konu olan Göllü Mahallesi 8097 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E(EMSAL):1.70 Maks Kat:8 yapılaşma koşullarında "Karma Kullanım Alanı" olarak tanımlı iken Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ayırık nizam-4 kat (A-4) TAKS:0.60 KAKS:1.70 yapılaşma koşullarında Ticaret + Konut (TICK) alanı olarak tanımlandığı,

□ 17.04.2025 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yönelik olarak yalnızca Göllü Mahallesi 8097 ada 2 ve 3 sayılı parsel maliklerince itirazda bulunulduğu ancak itirazlara yönelik değerlendirmenin 17.04.2025 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onama sınırı içerisinde kalan diğer parseller de göz önüne alınarak yapıldığı,

□ 17.04.2025 onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile "Ayırık nizam-4 kat (A-4) " ve " Yençok:4kat " şeklinde yapılaşma koşulu tanımlanan imar adalarının tamamının yapılaşma koşullarının Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı ile " Yençok:5 kat" şeklinde revize edildiği (TAKS-KAKS değerleri değiştirilmeden)

□ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine yönelik itirazlar

07.05.2025 – 05.06.2025 tarihleri arasında askı sürecinde iken değerlendirilmiş ve itirazların değiştirilerek Dulkadiroğlu Belediye Meclisince kabul edildiği,

□ Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı ile " Yençok:5 kat tanımlı alanlarda 5 kat (Z+4) uygulanması durumunda emîn etüt sonuçlarına bakılmaksızın radye temel uygulanır " şeklindeki plan notunun da eklendiği,

□ " Yençok:5 kat " yapılaşma koşullarının sosyal ve teknik altyapı alanları (ortaokul alanı, ilköğretim alanı, kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, sağlık alanı vb.) için de geçerli olduğu,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **206**

Tarihi: 23.07.2025

☐ Söz konusu itirazların Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı ile uygun bulunması sonucu hazırlanan uygulama imar planı değişiklik teklifi paftalarının sayısal verilerinin dosyasında yer almadığı,

☐ Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararının değişiklik teklifi paftalarının üzerine işlendiği ancak bu kararın itirazların kabulüne yönelik alındığına dair herhangi bir açıklamanın yer almadığı,

☐ Paftasında kabul edilen/değiştirilerek kabul edilen tekliflerin gösterim tekniklerinin hatalı olduğu,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgenin;

☐ Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853,55 HA Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile, Ö.A-1.1(Önleml Alanlar-1.1:Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) ve Ö.A-5.1 (Önleml Alan 5.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb.Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

☐ İller Bankası A.Ş Yer Altı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan "Kahramanmaraş Belediyesi (Doğu Bölümü) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu " ile, ÖA- 5.1.1 (Önleml Alan 5.1.1:Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Dayanım Açısından Sorunlu Alanlar) ve ÖA-1.1.2 (Önleml Alan 1.1.2:Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları) olarak tanımlandığı,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren alanlarda yapılacak iş ve işlemlerde (imar durumu verilmesi, ruhsat verilmesi, proje hazırlanması vb.) bölgeye ilişkin hazırlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ve " Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen hususların dikkate alınması gerektiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı tarafından Dereli Sarıkaya Göllü ve Güneşevler mahalleleri muhtelif alanlara ilişkin hazırlanan ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.4) sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine (Yapılaşma koşullarına ilişkin düzenleme) yönelik askı süresi (07.05.2025-05.06.2025) içerisinde yapılan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 2025/123 sayılı kararı ile uygun görülen itirazların 3194 sayılı İmar Kanunun 8.maddesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33.maddesi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli, Sarıkaya,göllü, Güneşevler Mah. Kat Adetlerine İlişkin İtirazların Kabulü Hk. 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/205

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselle ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 260575 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.07.2025 tarihli ve 138225 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve eki dosya

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselle ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, Onikişubat Belediyesi'nin 01.07.2025 tarih 2025/105 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parsel şahıs mülkiyetine ait olup, tapu kayıt örneği dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

- 4941 ada 6 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında karma kullanım alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,70 Max. Kat:10 Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.

- 4941 ada 6 parsel doğusunda plan değişikliği onama sınırı içinde kalan alan ise 1/5.000 ölçekli nazım imar planında karma kullanım alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 7.00 m. Yaya yolu ve park alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 01.07.2025 tarih 2025/105 numaralı Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi;

4941 ada 4 parsel üzerinde tanımlı olan karma kullanım alanı imar adasının güneye doğru genişletildiği, 4941 ada 4 parsel doğusunda bulunan park alanında büyüme gerçekleştirildiği, 4941 ada 4 parsel doğu ve güneyde 10.00 m., diğer cephelerden 5.00 m. tanımlı olan ön bahçe mesafelerinin korunduğu,

4941 ada 4 parselde tanımlı olan E:1,70 Maxkat: 10 tanımlı yapılanma şartlarının E:1,70 Maxkat:8 olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.

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

Karma Kullanım Alanı

7.134

7.370

+ 236

Park Alanı

274

454

+ 180

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24-“(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” Denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliği ile karma kullanım adasında 236 m2 artış gerçekleşmektedir. Bu büyüme sonucunda ki gerçekleşen nüfus artışı ve artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/205

Tarihi: 23.07.2025

hesabı ise şöyledir;

236 m² X 1,70 emsal : 401 m² inşaat alanı artışı

Karma kullanım alanının 0.85 i konut yapılabilmektedir;

401 X 0,85= 341 m² konut

341 m² / 150 m² : 2.27 hane

2.27 hane X 4 kişi : 9.08 kişi nüfus artışı gerçekleşmektedir.

Artan nüfusun donatı ihtiyacı;

9.08 kişi X 22,45 m² : 203,84 m² sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı doğmaktadır.

Uygulama imar planı değişikliği ile park alanında yalnızca 180 m² artış gerçekleşmiş olup, artan nüfusa göre yaklaşık olarak 24 m² daha sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Uygulama imar planı değişikliğinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanında 24 m² eksik bulunmakta olup bu alanının gösterilmediği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Yedinci Bölüm, İmar Planlarına Dair Esaslar, İmar Planı İlkeleri, Madde 21 – "(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (Ek cümle:RG-7/6/2024-32569) Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır." Denilmektedir. **Uygulama imar planı paftasında ve lejantında jeolojik etüt verisi bulunmamaktadır.**

3194 sayılı İmar Kanunu, "Ek Madde 8- Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

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

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

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

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

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

c) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer artışının %75'i



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 205

Tarihi: 23.07.2025

Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına, kalan değer artış payının; büyükşehir belediyesinin olduğu illerde %15'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %10'u ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına; büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde ise Bakanlık payının dışındaki kalan değer artış payının tamamı plan değişikliğinin yapıldığı yerdeki ilgili idarenin açılacak ilgili hesabına, beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir." İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri, "MADDE 5 – (1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri;

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

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.

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

Değerleme raporları "MADDE 8 – (1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerleme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerleme raporunu en az ikisi sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.

(2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerleme raporları 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerleme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde Ek-1 'de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerleme raporları idareye sunulur.

(3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz." denilmektedir.

Plan değişikliği ile nüfus ve yapı yoğunluğu artışı gerçekleşmekte olup, yukarıda maddeleri belirtilen mevzuat hükümlerine göre değer artışına tabi olmaktadır. İlçe meclis kararında ve plan açıklama raporunda değer artışı konusunun değerlendirmeye alınmadığı tespit edilmiş olup, konunun bu mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi yazı eki teklif uygulama imar planı değişikliği onama sınırları içerisinde bulunan 4941 ada doğusunda ki park alanının Onikişubat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih 2025/90 sayılı meclis kararı ile onanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onama sınırları içerisinde de kalmakta olduğu ve farklı plan tekliflerine (imar ada sınırlarına) konu olduğu tespit edilmiştir.

Mükerrer karar çıkmaması ve uygulamada sıkıntı yaşanmaması adına her iki dosyanın birlikte değerlendirilerek karar alınması gerekmektedir.

Ayrıca Onikişubat Belediyesi'nin 01.07.2025 tarih 2025/105 numaralı Meclis kararında;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **205**

Tarihi: 23.07.2025

'... Komisyon Görüşü: **Nazım imar planı doğrultusunda** Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

Ancak **plan değişikliğine konu alanda daha önce nazım imar planı değişikliği yapılmadığı, meclis kararında sehven bu ifadenin kullanıldığı anlaşılmıştır.**

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

“ 2.JEOLOJİK YAPI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yaptırılan imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporuna göre planlama alanı ÖA-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

3. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlamaya konu 4941 ada 6 nolu parsel incelendiğinde; yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alana yapının oturtulması anlamında hareket alanı çok fazla kalmamaktadır. Kullanılabilir alanın biraz daha artırılması halinde, daha rahat yapı oturtulabilir ve hareket alanı çoğalacaktır. 4941/6 parselin hemen güneyindeki terkli alanın ihdasen parselde dâhil edilmesi halinde ilgili parselde rahatlatma olabilecektir ve bu yönde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçeye göre; 4941/6 parselin güneyindeki terkli alan, cephelendiği yol genişliği de dikkate alınarak imar adasına dâhil edilmiş ve karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır. Yapı emsali 1,70 olarak korunmuş, maksat ise 8 olarak önerilmiştir. Plan değişikliği ile parsel alanı büyümüş olacaktır. Bu durumda da nüfus artışı söz konusudur. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı ise parselin doğusundaki terkli alanda düzenleme yapılarak sağlanmıştır.

Nüfus ve Donatı Alanı Hesabı:

Plan değişikliği öncesi inşaat alanı = $7134,06 \text{ m}^2 \times 1,70 = 12127,90 \text{ m}^2$

Plan değişikliği sonrası inşaat alanı = $7370,47 \text{ m}^2 \times 1,70 = 12529,80 \text{ m}^2$

$12529,80 - 12127,90 = 401,90 \text{ m}^2 \times 0,85 = 341,62 \text{ m}^2$ konut alanı artışı

$341,62 / 150 = 2,28$ adet daire artışı

$2,28 \times 3,5 \text{ kişi} = 7,98$ kişi nüfus artışı

$7,98 \times 22,45 \text{ m}^2 = 179,15 \text{ m}^2$ donatı alanı ihtiyacı vardır

Planlama alanında 180,12 m² donatı artışı yapılmıştır

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m ²)	ÖNERİ ALAN (%)
----------	-------------------------------	----------------

Karma Kullanım Alanı	7134,06	7370,47
----------------------	---------	---------

Yeşil Alan	274,29	454,41
------------	--------	--------

5. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında herhangi bir sosyal ve teknik altyapı olumsuzluğu bulunmamaktadır.

6. YASAL ÇERÇEVE

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26;

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

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

Rapor No:2025/205

Tarihi: 23.07.2025

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

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. 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.

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

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

İlgi yazı ve eki Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parseli ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4941 ada 6 parseli ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliği onama sınırı içerisinde, artan nüfusun ihtiyacı olan park alanının (yaklaşık 24m²) tanımlanarak teklif edilen park alanı ile birleştirilmesi koşuluyla Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **204**

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı ve Üngüt Mahallesi 6118 ada 3 parsel 8199 ada 1 parsel ve 9641 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

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

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 23.06.2025 tarihli ve 135627 sayılı yazısı ve eki, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve eki ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı ve Üngüt Mahallelerinde 6118 ada 3 parsel, 8199 ada 1 parsel, 9641 ada 1 ve 2 parseller ile kamuya terkli alana ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 9641 ada 1 ve 2 parsel şahıs mülkiyeti, 6118 ada 3 parsel ile 8199 ada 1 parsel Maliye Hazinesine ait olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

- 6118 ada 3 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında İbadet Alanı alanı,

- 8199 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ortaöğretim alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da Ortaöğretim Alanı (Fen Lisesi) E:1.00,

- 9641 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında Ortaöğretim Alanı, park alanı ve imar yolu tanımlı iken Kahramanmaraş İdare Mahkemesinin 25.10.2021 tarih 2020/419 esas 2021/164 sayılı kararı ile imar planı iptal edilmiş olup, mahkeme süreci devam etmektedir.

- 9641 ada 2 mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ortaöğretim alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da Ortaöğretim Alanı E:1.00,

- 9641 ada batısındaki plan değişikliğine konu kamuya terkli alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı ve imar yolu tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği paftaları incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi;

- 9641 ada batısındaki kamuya terkli alanda bulunan park alanı ile imar yolunun kaldırıldığı, bununla birlikte 9641 ada 1 ve 2 parseli de kapsayacak şekilde Karma Kullanım Alanı, Ortaöğretim Alanı, park alanı ve teknik alt yapı alanı tanımlandığı,

- - 8199 ada 1 parselde bulunan Ortaöğretim Alanı tanımlı alanda (güney kısmında) yaklaşık olarak 7.678 m2 park alanı tanımlandığı,

- - 6118 ada 3 parselde tanımlı İbadet Alanının tamamının (3.559 m2) kaldırılarak Ortaöğretim Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliği alan kullanım tablosu ise aşağıdaki gibidir;

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park	3.962	8.198	+4.236
Ortaöğretim Alanı	31.759	27.643	- 4.116
İbadet Alanı	3.559	0	-3.559
Karma Kullanım Alanı	-	4.229	+ 4.229
Teknik Altyapı Alanı	-	52	+ 52

Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucunda;

- Park alanında 4.236 m² artma,

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

Rapor No:2025/204

Tarihi: 23.07.2025

- Ortaöğretim Alanında 4.116 m² azalma,
- İbadet Alanında 3.559 m² azalma,
- Karma Kullanım Alanında 4.229 m² artış gerçekleşmiş olup, karma kullanım alanı ile gerçekleşecek nüfus artışı hesabı aşağıdaki gibidir;
 - 4.229 m² karma kullanım X 1.70 emsal (1/1.000 plan verisi) = 7.189,3 m² inşaat alanı,
 - 7.189,3 m² X 0,85 (karma kullanım konut alanı) = 6.110,90 m² konut
 - 6.110,90 m² /150 m² = 40,73 hane
 - 40,73 hane X 4 kişi = 162,92 kişi nüfus artışı
 - 162,92 kişi X 22,45 m² = 3.657,55 m² sosyal ve teknik alt yapı alanı ihtiyacı doğmaktadır.
- Kaldırılan sosyal teknik altyapı alanlarına eş değer alan ile birlikte artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı alanı için toplam 7096 m² (yaklaşık) sosyal ve teknik altyapı alanı ihtiyacı bulunmakta olup, teklif plan içerisinde bu alanın gösterilmediği tespit edilmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine esas olmak üzere alınmış olan kurum görüşleri ise aşağıdaki gibidir;

- Kahramanmaraş İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 130940635 sayılı yazısında; "Söz konusu Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 8199 ada 1 parsel, 9641 ada 1 ve 2 parseller ve kamuya terkli alana (9641 ada 1 ve 2 parseller batısı) ilişkin ilgi yazı ekinde bulunan rapora isitinden 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir. Plan değişikliği ile 6118 ada 3 parselde de değişiklik yapılarak Ortaöğretim Alanı tanımlanmış olup, alınmış olan kurum görüşünde 6118 ada 3 parsel ile ilişkin bir ifade bulunmaktadır.

- Kahramanmaraş Valiliği İl Müftülüğü'nün 6295282 sayılı yazısında; "İlimiz Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi'nde mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait 6118 ada 3 parselin 1/5.000 nazım imar planında "Dini Tesis Alanı" olarak ayrılmış olan yerin eğitim alanı olarak ayrılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına dair Onikişubat İlçe Müftülüğü'nün ilgi (b) yazısı ekte gönderilmiştir." Denilmektedir.

Bahsi geçen Onikişubat İlçe Müftülüğü yazısında ise; " 1/5.000 ölçekli nazım imar planında "Dini Tesis Alanından çıkarılıp bahse konu parselim "Eğitim Alanı" olarak ayrılmasında Kaymakamlığımız (İlçe Müftülüğü) açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

- Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 138381 sayılı yazısında; "...bahse konu alanlarda yapılacak İmar Planı tadilatında Müdürlüğümüzce bir sakıncası olmadığı hususunda;

Bilgilerinize arz ederim." Denilmektedir.

- Mer'i iamar planlarının (1/5000-1/1000) Pınarbaşı mahallesi, 9641 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin kısmı Kahramanmaraş İdare Mahkemesi'nin 25.10.2021 tarih ve 2020/419 Esas No ve 2021/1167 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

- Plan değişikliğine konu taşınmazlar arasında bulunan Üngüt Mah. 6118 ada 3 parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup, plan değişikliğine esas olmak üzere Milli Emlak Müdürlüğü'nün kurum görüşünün alınmadığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Ek-2, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu

EK-2 TABLO	NÜFUS
NÜFUS GRUPLARI	501.000 +
ALT YAPI ALANLARI	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	
Anaokulu	0.60
İlkokul	2.00



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 204

Tarihi: 23.07.2025

Ortaokul	2.00	6.000-10.000
Gündüzlü Lise		6.000-10.000
	2.00	
Yatılı Lise		10.000-15.000
Endüstri Meslek Lisesi,		
Çok Programlı Lise		10.000-25.000
Özel Eğitim,		
Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000
Halk Eğitim Merkezi		
Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000

Nazım imar planı değişiklik teklifi ile 6118 ada 3 parselde 3.559 m² Orta öğretim alanı oluşturulmakta olup, yukarıda ifade edilen yönetmelik maddesinde belirlenmiş olan asgari büyüklük şartını sağlamamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu

" **Ek Madde 8-** Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

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

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

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

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

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

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



değer artış payının %30'u ile imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik, Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri

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

şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

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

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.

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

Değerleme raporları, MADDE 8 – (1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerleme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerleme raporunu en az ikisi sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.

(2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerleme raporları 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerleme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır. Değerleme çalışmaları neticesinde Ek-1 'de yer alan formata uygun olarak hazırlanan değerleme raporları idareye sunulur.

(3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **204**

Tarihi: 23.07.2025

(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.

Madde 31-(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Pınarbaşı ve Üngüt Mahallelerinde 6118 ada 3 parsel, 8199 ada 1 parsel, 9641 ada 1 ve 2 parseller ile kamuya terkli alana ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı ve Üngüt Mahallesi 6118 ada 3 parsel 8199 ada 1 parsel ve 9641 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/201

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 414 ada36 parsel 537 ada4 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 258577 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 25.06.2025 tarih ve 135838 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi Dumlupınar mahallesi 414 ada 36 sayılı parsel 537 ada 4 sayılı parsel ve bir kısım kamuya terkli alanlara (534 ada 2 ve 11 sayılı parsellerin kuzeyi ile 4076 ada 2 sayılı parselin doğusu) ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 2025/91 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET,

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde uygulama imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Onikişubat İlçesi Dumlupınar mahallesi;

☐ 637.65 m² büyüklüğündeki 414 ada 36 sayılı parselin Onikişubat Belediyesi mülkiyetinde olduğu,

☐ 6277.31 m² büyüklüğündeki 537 ada 4 sayılı parselin Onikişubat Belediyesi (5978.39 m²) ve şahıs (298.92 m²) mülkiyetinde olduğu,

☐ Kamuya terkli alanlar bulunduğu

Tespit edilmiştir. Tapu kayıtları dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 537 ada 4 parsel sayılı taşınmaz;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı ticaret alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmen park alanı kısmen de yol (30m) olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 414 ada 36 parsel sayılı taşınmaz;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Kamu Hizmet Alanı (KHA) ticaret alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, ayırık nizam-2 kat (A-2) yapılaşma koşullarında, konut alanı olarak tanımlıdır ve yola terki bulunmaktadır.

Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 534 ada 2 ve 11 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan kamuya terkli alan;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı olarak



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/203

Tarihi: 23.07.2025

tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam-2 kat (A-2) yapılaşma koşullarında konut alanı olarak tanımlıdır.

Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi, 537 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde kalan kamuya terkli alan;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kaldırım-yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 4076 ada 2 sayılı parselin doğusunda kalan kamuya terkli alan;

☐ Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanı olarak tanımlanmıştır.

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmen park alanı kısmen de yol olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 2025/91 sayılı kararı;

☐ **Komisyon İncelemesi:** Dumlupınar mahallesi 414 ada 36 parsel 537 ada 4 parsel ve bir kısım kamuya terkli alanda (534 ada 2 ve 11 parselin kuzeyi ile 4076 ada 2 parselin doğusu) imar plan tadilat talebi 03.06.2025 tarihli Belediye Meclis Toplantısında 2025/028 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Komisyonumuza havale edilmiştir.

☐ **Komisyon Görüşü:** Nazım imar planı doğrultusunda Dumlupınar mahallesi 414 ada 36 parsel 537 ada 4 parsel ve bir kısım kamuya terkli alanda (534 ada 2 ve 11 parselin kuzeyi ile 4076 ada 2 parselin doğusu) yapılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan tadilat talebi teklif çizimdeki şekliyle Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

☐ **Karar:** Dumlupınar Mahallesi 414 ada 36 parsel 537 ada 4 parsel ve bir kısım kamuya terkli alanda (534 ada 2 ve 11 parselin kuzeyi ile 4076 ada 2 parselin doğusu) imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." Şeklinde.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

"Resmi Kurum Alanı" Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları (İkinci Bölüm) Bölümünün "Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları" maddesinde (Madde-5);

☐ "*h) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.*" Şeklinde tanımlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Ek-1d (Uygulama İmar Planı Gösterimler) tablosunda, Ticaret Alanı (T1-T2-T3) ve Resmi Kurum Alanı yer almaktadır. Söz konusu tablonun, Açıklamalar kısmında;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **203**

Tarihi: 23.07.2025

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

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

İlgi yazı ekinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda;

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

☐ UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Planlama alanları sınırlarını oluşturan; Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, 414 ada, 36 no 'lu parsel Resmi Kurum

Alanı ve Ticaret Alanı olarak, 537 ada, 4 no 'lu parselin bir kısmına Belediye Hizmet Alanı, 534 ada, 2 ve 11 no 'lu parsel kuzey ve 4076 ada 2 no 'lu parsel doğusu Park olarak tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

☐ TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Dumlupınar mahallesi, 414 ada, 36 no 'lu parsel içerisine 540,74 m2 Resmi Kurum Alanı ve 96,59 m2 Ticaret Alanı tanımlanmıştır. 537 ada, 4 no 'lu parselin bir kısmına 801,17 m2 Belediye Hizmet Alanı, 534 ada, 2 ve 11 no 'lu parsel kuzey ve 4076 ada 2 no 'lu parsel doğusu Park olarak tanımlanmıştır.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Belediye Hizmet Alanı	-	801,17	+801,17
Resmi Kurum Alanı	-	540,74	+540,74
Yerleşik Konut	2.090,67	1.290,53	-700,14
Ticaret Alanı	-	96,59	+96,59
Park	5.503,76	5.508,57	+4,81

☐ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME: Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

☐ İMAR PLANI PLAN NOTLARI: Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda: "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Şeklinde.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar (Üçüncü Bölüm) Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve 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 kademedен alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

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

Rapor No:2025/203

Tarihi: 23.07.2025

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

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

☐ Onikişubat İlçesi, Dumlupınar mahallesi 414 ada, 36 sayılı parsel 537 ada 4 sayılı parsel ve bir kısım kamuya terkli alanları (534 ada 2 ve 11 sayılı parsellerin kuzeyi 4076 ada 2 sayılı parselin doğusu ve 537 ada 4 sayılı parselin kuzeyini) kapsadığı,

☐ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

☐ Onikişubat İlçesi Dumlupınar mahallesi 4076 ada 2 parselin doğusunda yer alan kamuya terkli alanın mer'i uygulama imar planında yol olarak tanımlı kısımlarının bir bölümünün park alanı olarak tanımlanarak mer'i durumdaki park alanı ile birleştirildiği,

☐ Mer'i uygulama imar planında konut alanı (A-2 nizam) tanımlı olan 414 ada 36 sayılı parselin BL-1 (Blok nizam-1 kat) yapılaşma koşulunda "Ticaret Alanı (T)" ve "E (EMSAL):1.00 Yençok:2 kat" yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı (Onikişubat Belediye Başkanlığı)" olarak tanımlandığı "Resmi Kurum Alanı (Onikişubat Belediye Başkanlığı)"na yönelik yapı yaklaşma mesafelerinin tanımlanmadığı,

☐ Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 537 ada 4 sayılı parselin mer'i uygulama imar planında park alanı olarak tanımlı kısımlarının bir bölümünün E(EMSAL):1.00 Yençok:2 kat yapılaşma koşullarında "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak tanımlandığı, ancak söz konusu bölgenin uygulama imar planı değişiklik teklifine altlık teşkil eden ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2025 tarih ve 2025-04/10-(10.37) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Ticaret Alanı (T)" olarak tanımlandığı bu durumun mer'i mevzuatta ".....(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 tanımlanan hususlara aykırılık teşkil ettiği,

☐ Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 537 ada 4 sayılı parselin kuzeyinde kalan kamuya terkli alanın (kaldırım-yaya yolu tanımlı) park alanına dâhil edilerek mer'i uygulama imar planında tanımlı olan park alanı ile birleştirildiği,

☐ Mer'i uygulama imar planında konut alanı olarak tanımlı olan Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 534 ada 2 ve 11 sayılı parsellerin kuzeyinde kalan kamuya terkli alanın park alanı olarak tanımlandığı,

☐ Uygulama imar planı değişiklik teklifi ile birlikte fonksiyon dağılımının ve değişiminin;

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

Belediye Hizmet Alanı

(BHA)

0

800

+800

Resmi Kurum Alanı

0

540.75

+540.75

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **203**

Tarihi: 23.07.2025

Yerleşik Konut Alanı	2090.5	1290.5	-800
Ticaret Alanı (T)	0	96.5	+96.5
Park Alanı	5508.5	5508.5	-

Şeklinde olduğu,

□ Uygulama imar planı değişikliğine konu olan bölgeler, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği

Bakanlığı tarafından, 20.09.2024 tarihinde onaylanan ‘‘Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 HA İmar Planına Mikrobölgeleme Etüt Raporu’’nda, Ö.A-2.1(Önlemler Alanlar- 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen bölge sınırları içerisinde yer aldığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer hazırlanan ve Onikişubat İlçesi Dumlupınar mahallesi 414 ada 36 sayılı parsel 537 ada 4 sayılı parsel ve bir kısım kamuya terkli alanlara (534 ada 2 ve 11 sayılı parsellerin kuzeyi ile 4076 ada 2 sayılı parselin doğusu) ilişkin hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 2025/91 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: Onikişubat İlçesi Dumlupınar Mahallesi 414 ada 36 parsel 537 ada 4 parsel ve kamuya terkli alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

- Değişikliği teklifi ile 537 ada 4 parsel sayılı taşınmazın bir kısmında tanımlanan "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun, söz konusu alanın Mer’i 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret alanı olarak tanımlanması ve imar planları arasındaki hiyerarşinin sağlanması amacıyla E(EMSAL):1.00, Yençok:2 kat yapılaşma koşullarında Ticaret (T) alanı olarak tanımlanması şeklinde tadilen kabulü,

- Uygulama imar planı değişiklik teklifinin diğer kısımlarının aynen kabulü, Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ 202

Tarihi: 23.07.2025

KONU: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 733 ada 4 nolu parse ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 258462 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 02.06.2025 tarihli ve 24863 sayılı yazı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklif dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaz ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi (Ticeret Alanı tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Başkanlığımız arşivlerinde yapılan inceleme neticesinde; Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaz, şahıs mülkiyeti adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaza ilişkin;
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Resmi Kurum Alanları-Belediye Hizmet Alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum (PTT) ve yol olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3. MÜLKİYET BİLGİSİ

• Planlama alanı içerisindeki 733 ada 4 nolu parsel çok hissedarlı olup özel mülkiyet 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): Sivilaşma 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

• Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi merkez mahallesi 733 ada 4 nolu parselde komşu 733 ada 3 nolu parselde deprem sonrası yıkılan ptt binasının yenisi yapılmak istenmektedir. Ancak parselde komşu 733 ada 4 nolu parselin yapılaşma olanağının kalmaması nedeniyle 733 ada 3 nolu parselde yapılacak ptt binasına ruhsat verilememektedir. Bu nedenle 733 ada 4 nolu parselin resmi kurum alanından çıkartılarak ticaret alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

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

Rapor No:2025/202

Tarihi: 23.07.2025

• 6. PLANLAMA KARARLARI**• Nazım imar planı değişikliği:**

• Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi merkez mahallesi 733 ada 4 nolu parsel ticaret alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• PLAN NOTLARI:

• 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): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak belirlenmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

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

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

• Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 nolu parseli kapsadığı,

• Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında 733 ada 4 parselde bulunan Resmi Kurum Alanları- Belediye Hizmet Alanı tanımı değiştirilerek Ticaret Alanı olarak tanımlandığı ancak kaldırılan " Belediye Hizmet Alanı (BHA)" karşılık "Belediye Hizmet Alanı (BHA)" gösterilmediği bu durumun mer'i mevzuatta tanımlanan "...imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz...." hükümlerine aykırılık teşkil ettiği,

• Nazım imar planı değişiklik teklifine gerekçe olarak "...733 ada 3 nolu parselde deprem sonrası yıkılan ptt binasının yenisi yapılmak istenmektedir. Ancak parselde komşu 733 ada 4 nolu parselin yapılaşma olanağının kalmaması nedeniyle 733 ada 3 nolu parselde yapılacak ptt binasına ruhsat verilememektedir. Bu nedenle 733 ada 4 nolu parselin resmi kurum alanından çıkartılarak ticaret alanı tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir..." şeklinde hususlar sunulmakla birlikte, mer'i nazım imar planında kamu hizmetlerine ayrılmış bir alanın (Belediye Hizmet Alanı-Resmi Kurum Alanı) "Ticaret Alanı" olarak tanımlanması ile içinde bulunduğu bölgenin imar planı bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı,

• Şahıs mülkiyetinde olan 733 ada 4 sayılı parselde yönelik nazım imar planı değişiklik teklifinin hazırlanmasına ilişkin mülkiyet sahiplerinin talebinin dosyasında yer almadığı,

• Söz konusu parselin bulunduğu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının

23.08.2023 tarihli 7213300 ve 7247454 sayılı yazıları ile rezerv alan ilan edildiği, mer'i mevzuat hükümleri gereğince Rezerv Alanlara yönelik yapılacak tüm iş ve işlemler (imar planı değişikliklerinin onaylanması, ruhsat verilmesi vb.) Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetki ve sorumluluk alanında kalması nedeniyle, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın bu alanlardaki imar planı değişikliklerinin/tekliflerini onaylama yetkisinin bulunmadığı,

• Plan değişikliği sonrasında alan dağılımının

Kullanım	Mer'i nazım imar planı (m2)	Teklif nazım imar planı (m2)
Resmi Kurum Alanı	248,86	0
Ticaret Alanı	0	248,86

şeklinde olduğu,

• Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 nolu parselde ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ 202

Tarihi: 23.07.2025

Değişikliği Bakanlığı tarafından, 22.01.2020 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Merkez (Cumhuriyet, Gaziler, Gaziosmanpaşa, Fatih ve İstasyon) Mahalleleri 782.88 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" ile, plan değişikliği teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin, "**Önlemleri Alan 1.1 (ÖA.1.1) 'Sivilaşıma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar'**" olarak değeriendirildiğı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 733 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değışiklik teklifinin (Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanı olarak tanımlanması) 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğeri mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değeriendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Merkez Mahallesi, 733 ada 4 nolu parse ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değışikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değışikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir**.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **201**

Tarihi: 22.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3361-3386- 3399-3464 adalara yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 260745 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.07.2025 tarihli ve E.116224 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 02.07.2025 tarih ve 2025/117 sayılı İlçe Meclis Kararı ve ekleri

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3361 ada 1 parsel, 3386 ada 1 parsel, 3387 ada 2,3 parsel, 3399 ada 1 parsel, 3464 ada 2, 3, 4, 5 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, Dulkadiroğlu Belediyesi'nin 02.07.2025 tarih ve 2025/117 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde, Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi sınırları içerisinde;

□ 1146.95m² yüzölçümlü 3361 ada 1 parsel; 1038.65m² yüzölçümlü 3386 ada 1 parsel; 673.93m² yüzölçümlü 3387 ada 3 parsel; 739.72m² yüzölçümlü 3399 ada 1 parsel; 546.67m² yüzölçümlü 3464 ada 2 parsel; 965.77m² yüzölçümlü 3464 ada 3 parsel; 518.29m² yüzölçümlü 3464 ada 4 parsel; 994.50m² yüzölçümlü 3464 ada 5 parsel sayılı taşınmazların Sınırlı Sorumlu

Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'nin mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

□ 373.37m² yüzölçümlü 3387 ada 2 parsel sayılı taşınmazın Galip ÜZÜM'ün mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3361 ada 1 parsel, 3387 ada 3 parsel ve 3387 ada 2 parsel sayılı taşınmazlar; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanı (MİA) olarak, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E=1.70 Max.Kat=4 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı olarak tanımlanmıştır.

Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3464 ada 2,3,4 ve 5 parsel sayılı taşınmazlar; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında E=1.70 Max.Kat:4 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı'nın 02.07.2025 tarih ve 2025/117 sayılı meclis kararında;

"KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Şeyhadil Mahallesi 3361 ada 1 parsel, 3386 ada 1 parsel, 3387 ada 2,3 parsel, 3399 ada 1 parsel, 3464 ada 2,3,4,5 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Şeyhadil Mahallesi 3361 ada 1 parsel, 3386 ada 1 parsel, 3387 ada 2,3 parsel, 3399 ada 1 parsel, 3464 ada 2,3,4,5 parselde 1/1000 ölçekli 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler. Etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

JEOLÖJİK DURUM

Çevre şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 24.04.2023 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Küçük Sanayi Bölgesi Yaklaşık 459 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda"



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/201

Tarihi: 22.07.2025

planlama alanı Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazı eki teklif plan değişikliği incelendiğinde;

Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3361 ada 1 parsel, 3386 ada 1 parsel, 3387 ada 2,3 parsel, 3399 ada 1 parsel ve 3464 ada 2, 3, 4, 5 parsellerde tanımlı Merkezi İş Alanı tanımı kaldırılarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak T1 Ticaret Alanı olarak, yapılaşma koşulları E=1.70 Yençok:4 kat olarak tanımlandığı ve bahçe mesafelerinin (yapı yaklaşma mesafelerinin) yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller;

3361 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış, tüm cephelerde 5 metre olan bahçe mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

3386 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış, 10 metre tanımlı bahçe mesafesi 5 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

3387 ada 2-3 parselin bulunduğu imar adasında emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış, 10 metre tanımlı bahçe mesafesi 5 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

3399 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış, tüm cephelerde 5 metre olan bahçe mesafeleri 3 metre olarak düzenlenmiştir.

3464 ada 2-3-4-5 parselin bulunduğu imar adasında emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış 10 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca plan notlarına; "T1 tanımlanan imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesindeki Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır." maddesinin eklendiği anlaşılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 4(ççç)'de; "İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi," ifade eder denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19(a)'da; "Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bahçe Mesafeleri başlıklı Madde 23(1)'de; "Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

Plan değişikliğine konu Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3464 ada 2,3,4 ve 5 nolu parseller 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı iken, 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında Merkezi İş Alanı olarak tanımlı olduğu anlaşılmıştır. Bahçe konu meri imar planlarının 04.12.2013 tarihli onay süreci ve itirazları değerlendirme

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

Rapor No:2025/201

Tarihi: 22.07.2025

aşamalarında planlar arasında uyumsuzluk olduğu, 1/1000 ölçekli imar planındaki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı tanımının itirazların kabul edilmesi sonucunda Merkezi İş Alanı olarak tanımlandığı anlaşılmıştır. Ancak söz konusu itiraza ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme yapılmadığından planlar arasında uyumsuzluk olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile yapı yaklaşma (bahçe mesafeleri) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin uygun olmak koşuluyla düşürüldüğü anlaşılmış olup, bahse konu parsellerde emsal değiştirilmediğinden toplam inşaat alanlarında herhangi bir artış olmadığı tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliği açıklama raporunda; "Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanları içerisinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine istinaden Merkezi İş Alanı tanımı yerine T1 (Ticaret Alanı) tanımı ve Max.Kat tanımı yerine Yençok tanımı oluşturulmuş olup ayrıca; 3361 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tüm cephelerde 5 metre olan bahçe mesafeleri 3 metre şeklinde tanımlanmıştır.

3386 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış 10 metre tanımlı bahçe mesafesi 5 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre şeklinde tanımlanmıştır.

3387 ada 2-3 parselin bulunduğu imar adasında emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış 10 metre tanımlı bahçe mesafesi 5 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre şeklinde tanımlanmıştır.

3399 ada 1 parsel, emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tüm cephelerde 5 metre olan bahçe mesafeleri 3 metre şeklinde tanımlanmıştır.

3464 ada 2-3-4-5 parselin bulunduğu imar adasında emsal ve kat adedi aynı kalmak koşuluyla T1 (Ticaret Alanı) Emsal=1.70 Yençok=4 kat tanımlanmış 10 metre tanımlı bahçe mesafeleri 3 metre, 5 metre tanımlı bahçe mesafesi 3 metre şeklinde tanımlanmıştır.

"T1 tanımlanan imar adalarında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesindeki Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır." Hükmü plan notlarına eklenmiştir.

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

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

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

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

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **201**

Tarihi: 22.07.2025

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mahallesi 3361-3386- 3399-3464 adalara yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu değişiklik teklifi ile 10m den 3m ye düşürülen yapı yaklaşma mesafelerinin 5m şeklinde yeniden tanımlanması koşuluyla tadilen kabulü, değişiklik teklifinin diğer kısımlarının aynen Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/200

Tarihi: 22.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 468 Ha alana ilişkin 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259742 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 16.06.2025 tarihli ve Z-59117952-115.01.99-255462 sayılı Plan Yapım Olur'u,

TALEP

İlgi 16.06.2025 tarihli ve E.255462 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden; İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parsellerde ve tescil harici alanlarda 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği ile Sanayi ve Depolama Bölgesi olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Sanayi Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesi ve 5216 sayılı Kanunu'nun 7(b) maddesine göre işlem yapılmak üzere plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Dosyasında yapılan incelemelerde; Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi plan değişikliğine konu alanda yer alan parsellerin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Maliye Hazinesi ve şahıs mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır. Plan değişikliğine konu alana ilişkin hazırlanan mülkiyet durumunu gösteren kroki ve tapu kayıtları yazı eki plan değişikliği dosyasında bulunmaktadır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi sınırları içerisindeki plan değişikliğine konu alan;

1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında:

Doğal Karakteri Korunacak Alan, Tarım Alanı, Kentsel Gelişme Alanı, Sulama Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Enerji Nakil Hattı, Sit Alanı ve Dere olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının bir kısmı 24.11.2020 tarihli ve 3199 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla onanan Büyük Ova Tarım Alanı sınırlarında kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında:

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen planlama alanının bir kısmı 04.12.2013 tarihi onaylı Kahramanmaraş Merkez 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına bir kısmı 05.02.2014 tarihi onaylı Karacasu 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırlarına girmektedir. Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Dere-Kanal ve TEİAŞ 154kV Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında:

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen planlama alanı 04.12.2013 tarihi onaylı Kahramanmaraş Merkez 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile 05.02.2014 tarihi onaylı Karacasu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına bitişik bir alanda bulunmaktadır. Planlama alanı olarak belirlenen alanın onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

JEOLJİK DURUM

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 26.05.2025 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan Önemli Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli Çamurlu Höyük Değerlendirme Dışı Alan olarak belirlenmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

□□Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarihli ve E.12353914 sayılı yazısı ve eki 17.11.2023 tarihli ve 93 sayılı Toprak Koruma Kurul Kararı,

□□Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 14.02.2024 tarihli ve E.8780895 sayılı yazısı ve eki 13.02.2024 tarihli Kamu Yararı Kararı Bakan Olur'u,

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

Rapor No:2025/200

Tarihi: 22.07.2025

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarihli ve E.1345557 sayılı yazısı ve eki 15.02.2024 tarihli ve 95 sayılı Toprak Koruma Kurul Kararı,

☐ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 10.05.2024 tarihli ve E. 9457910 sayılı yazısı ve eki 10.05.2024 tarihli Kamu Yararı Kararı Bakan Olur'u,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.11.2024 tarihli ve E. 16572269 sayılı yazısı ve eki Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 01.11.2024 tarihli ve E.14488437 sayılı Kamu Yararı Kararı Bakan Olur'u,

☐ Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.10.2024 tarihli ve 60700 sayılı yazısı,

☐ Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.05.2025 tarihli ve 33701 sayılı yazısı,

☐ Botaş International Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarihli ve E.12879 sayılı yazısı,

☐ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.10.2024 tarihli ve E.10689919 sayılı yazısı,

☐ Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarihli ve E.1105014 sayılı yazısı,

☐ Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 09.10.2024 tarihli ve E.98379 sayılı yazısı,

☐ Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2024 tarihli ve E.4339294 sayılı yazısı,

☐ Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarihli ve E.5816599 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarihli ve E.256628456 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğü'nün 11.10.2024 tarihli ve E.37081 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarihli ve E.5798056 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarihli ve E.5832617 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2025 tarihli ve E.15829752 sayılı yazısı,

☐ Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 03.10.2024 tarihli ve E.87335 sayılı yazısı,

☐ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarihli ve E.2705818 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarihli ve E.1098655 sayılı yazısı,

☐ Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.10.2024 tarihli 1630 sayılı yazısı,

☐ BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin 07.10.2024 tarihli ve E.2997137 sayılı yazısı,

☐ EÜAŞ Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 09.10.2024 tarihli ve E.1185035 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarihli ve E-45693596 - 81721- 2024100816400978306 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 18.10.2024 tarihli ve E.33022456 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 03.10.2024 tarihli ve E. 116140183 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Havalimanı Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarihli ve E.3374 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Müftülüğü'nün 04.10.2024 tarihli ve E. 5546500 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Rektörlüğü'nün 04.10.2024 tarihli ve E.352606 sayılı yazısı,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 200

Tarihi: 22.07.2025

☐ Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2024 tarihli E.1650508 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarihli ve E.113419 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün 26.05.2025 tarihli ve 275 sayılı yazısı,

☐ Milli Savunma Bakanlığı Adana İnşaat Emlak Bölge Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarihli ve E.3994656 sayılı yazısı,

☐ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 11.10.2024 tarihli ve E.459034 sayılı yazısı,

☐ Kahramanmaraş Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarihli ve E.6185818 sayılı yazısı,

☐ Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 29.11.2024 tarihli ve 347913 sayılı yazısı,

Kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerde dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda belirtilmiştir.

☐ Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 01.11.2024 tarihli ve E.14488437 sayılı Kamu Yararı Kararı Bakan Olur'unda; "Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Ferihs Mahallesi ve Kahramanmaraş Ovası büyük ova koruma alanı sınırlarında yer alan parsellerde kayıtlı toplam 458,4031 (403,2436 hektarlık kısım 14'üncü madde kapsamında) hektar yüz ölçümlü arazinin tamamı üzerinde Cumhurbaşkanlığı ve Savunma Sanayi Başkanlığı tarafından "Cumhurbaşkanlığı Savunma Sanayi Başkanlığı ve Türk Havacılık ve Uzay " çalışması yapılmasına yönelik tarım dışı kullanım talebi Sanayi (TUSAŞ) Yatırımı Amaçlı İmar Planı 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü ve 14'üncü maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere İlgi yazı ile Bakanlığımıza gönderilmiştir. Söz konusu talebe yönelik Bakanlık Makamından alınan 01.11.2024 tarih ve E. 58125898-02014488437 sayılı Olur yazı ekinde gönderilmektedir. Ayrıca verilen bu izin, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası gereği, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması veya iznin ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir. Gereğini rica ederim." denilmektedir.

☐ Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 10.10.2024 tarihli ve 60700 sayılı yazısında; "Bahse konu alanda yapılan incelemeler neticesinde muhtelif güç ve uzunluklarda enerji nakil hatlarımızın bulunduğu tespit edilmiştir. Mezkur tesislerimizin sayısal verileri Şirketimizin coğrafi bilgi sisteminden (CBS) alınarak yazımız ekinde gönderilmektedir. Sayısal verilerimizin CBS verisi olması ve deprem öncesi durumları olması nedeniyle yaklaşık koordinatlarıdır. Tarafınızca hazırlanacak olan imar planlarında Şirketimizin bakım ve onarım sorumluluğu altında bulunan hatlarımızın korunması ve planlarda ENH taramalarının yapılması kaydıyla kullanım amacı doğrultusunda imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

☐ Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 30.05.2025 tarihli ve 33701 sayılı yazısında; "Yapılan etüt çalışmaları sonucunda ilgili bölge sınırlarında Şirketimiz sorumluluğunda olan dağıtım varlıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu dağıtım varlıklarımıza ait Coğrafi Bilgi Sistemi görüntüleri yazımız ekinde sunulmaktadır. Ancak yazı ekinde iletilen veriler hassas olmayıp yaklaşık değerler olduğundan birebir ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi ölçümleri ise çalışma yapan kurum/kuruluşa aittir.

Bahse konu bölge ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım varlıkları ile ilgili olarak Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirtilen yata, düşey emniyet mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerimizin korunma zorunluluğunu bildirerek , ilgili bölge de yapılan incelemeler neticesinde Şirketimiz bakım ,onarım ve işletme sorumluluğunda bulunan çift devre 3*477 OG hattımız geçtiği güzergah boyunca ilgi hattın sağ sol 6 metre emniyet

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

Rapor No:2025/200

Tarihi: 22.07.2025

mesafesi de dikkate alınarak planlarda ENH taraması yapılması kaydıyla kullanım amacı doğrultusunda İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

□□Botaş International Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarihli ve E.12879 sayılı yazısında; "Yazınızın eklerinde iletmış olduğunuz "Koordinat listesi, Tusaş Sanayi Alanı Dosyaları, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" incelendiğinde ilgili imar planı sahasının BTC-HPBH'ye yaklaşma mesafesinin yaklaşık 50,5km olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu planın hazırlanması hususunda Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bölgede bulunması muhtemel diğer gömülü boru hatları hakkında ayrıca Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr / Bilkent Plaza A-II Blok, 06800 Bilkent/ANKARA ile irtibata geçmeniz gerekmektedir." denilmektedir.

□□Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.10.2024 tarihli ve E.10689919 sayılı yazı eki teknik raporda; "İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi, Feriye Mahallesi sınırları içerisinde kalan yazınız ekindeki krokide belirtilen alanın TUSAŞ'ın kullanımına yönelik olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 önlemlerin alınması ve Planlanan yatırıma başlanmadan önce 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği kapsamında Bakanlığımızdan görüş alınması koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

□□Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarihli ve E.1105014 sayılı yazısında; "Konu ile ilgili yapılan incelemeler ve ilgili birimlerimizden alınan görüşler doğrultusunda, ilgi yazınıza konu alanda hem mevcut hattımızın hem de Teşekkülümüz tarafından yapımı planlanan 'Nurdağı-Kahramanmaraş Demiryolu Projesi'nin yer aldığı belirlenmiştir,

Bu kapsamda yapılacak çalışmalarda;

-Teşekkülümüze ait mevcut demiryolu hattı ve mülkiyet arazisinin korunması ve Teşekkülümüz kullanımına ayrılması,

-Yazımız ekinde sayısal verileri gönderilen ve yapımı planlanan 'Nurdağı-Kahramanmaraş kapsamında yapılması planlanan yeni demiryolu hatlarımıza ait geçiş koridoru ile Demiryolu Projesi' işletmecilik sahasının dikkate alınması ve Teşekkülümüz kullanımına ayrılması,

-Demiryolu seyrüsefer emniyeti/can ve mal güvenliği için demiryolu geçiş koridorunun imar yolu, karayolu ve yaya yolu ile kesiştiği noktaların alt veya üst geçit olarak planlaması,

-Demiryolu geçiş koridorunun her iki tarafında imar mevzuatı uyarınca inşaat çekme mesafesinin bırakılması; demiryolu kenarında bulunan yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 20.07.2006 kabul tarihli TS12820 sayılı ve 13.11.2014 kabul tarihli TS11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliği ile 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca en yakın demiryolu hattı mihverine (eksen) hacimlerine göre örtülü tanklar ve yer altı tankları için asgari 10 m.(yer altı tankları ile ilgili emniyet mesafeleri, emniyet valfinden itibaren ölçülür.), yerüstü tankları için ise asgari 15 m. emniyet mesafesi bırakılması gerekmektedir.

Ayrıca, yukarıda belirtilen hususlara ek olarak;

-Bu alanlarda yapılacak her türlü çalışmanın demiryoluna etkisinin değerlendirilmesi ve söz konusu projenin demiryolu hattımızın altyapı stabilizesine, sanat yapılarına ve üst yapı malzemelerine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek, elektrifikasyon ve sinyalizasyon tesisleri koruyacak ve imalatların demiryolu yarma/dolgu şev stabilizesini bozmayacak şekilde yapılması gerekmektedir.

-"Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği"ne göre hareket edilmesi gerekmektedir.

-Demiryoluna yakın meskûn mahallelerde gürültü haritalarının oluşturularak ilgili Belediye Başkanlığınca veya sorumlu mahalli idaresince ses perdesi vb. önlemlerin alınması gerekmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 200

Tarihi: 22.07.2025

-Ayrıca seyrüsefer güvenliği için yapılacak olan bakım, onarım ve geliştirme çalışmalarında herhangi bir izne tabi olmaksızın süratle hareket edileceği dikkate alınarak Teşekkülümüz faaliyetlerini kısıtlayacak kararlar alınmamalıdır.

-Bahse konu kesimlerde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, yapılacak çalışmalarda hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması gerekmektedir.

-Demiryolu hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyorsa 'Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkındaki Yönetmelik'te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup, bu geçişlerin alt-üst geçit ve viyadük olması durumunda projelerin hazırlanarak Teşekkülümüz görüşünün alınması gerekmektedir.

-Hat kesişim noktalarında (boru, enerji nakil hattı vs.için) Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla, demiryolu hatları altından veya üstünden yapılacak geçişlere ilişkin usul ve esaslar hakkında geçişlerin yürütülmesine ait 107 numaralı TCDD genel emri ile TS 13643 sayılı standart yürürlükte olup, geçiş izni için protokol imzalanmak üzere Bölge Müdürlüğümüze başvurulması gereklidir.

-641 no.lu 'Elektrifikasyon tesislerinin bulunduğu bölgelerde alınması gereken tedbirler ile uyulması gereken kurallar ve taşıma belgelerinde yazılacak talimatlar' ile 'EN 50122-1 tandardı' ve 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği' de göz önünde bulundurulmalıdır." denilmektedir.

□□Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 09.10.2024 tarihli ve E.98379 sayılı yazısında; "Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania KriterleriHakkında Yönetmelik (SHY-CNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

İmar Planı değişikliği planlanan bölge, 37° 32' 25.43" N 36° 57' 09.77" E koordinatında ve 509,31 metre zemin kotunda hizmet vermekte olan Kahramanmaraş VOR/DME/NDB istasyonuna 445 metre ile 3040 metre mesafeler arasında yer almakta olup, Kahramanmaraş VOR/DME/NDB istasyonu merkez olmak üzere 600 metre yarıçaplı alan içerisinde kalan kısmında herhangi bir yapılaşma planlanmaması, İstasyon merkez olmak üzere 600 metre ile 3 kilometre yarıçaplı alanda kalan kısmında yapımı planlanan yapılaşmaların ise istasyon zemin kotuna göre 1 derecelik açının altında [Mesafe x Tan(1) + İstasyon Zemin Kotu] kalacak şekilde projelendirilmesi ve dış yüzeyi ile çatısında elektromanyetik yansıtıcı özelliği olan metal içerikli (iletken) malzeme kullanılmaması hususlarının İmar Planı notlarına eklenmesi, planlanacak yapılaşma çevresinde /yapı içerisinde kullanılabilecek elektronik sistemlerin, sistemlerimize olumsuz etkisinin tarafımızca tespiti durumunda Kuruluşumuzca gerekli görülen tedbirlerin taraflarınca alınması şartıyla, Havalimanlarımız için AIP'de ilan edilmiş olan aletli geli, yaklaşma/inış ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda hizmet vermekte olan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir.

Konu ile ilgili olarak hukuki yaptırımlara maruz kalınmaması için, yürürlükteki mevzuat (2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve 4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi) doğrultusunda, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü (SHGM) tarafından yayımlanan, İmar Planı yapmaya yetkili kuruluşlarca uyulması zorunlu olan, Mania Planı/ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzey Kriterlerinin ve 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesinin kesinlikle ihlal edilmemesi gerekmektedir." denilmektedir.

□□Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2024 tarihli ve E.4339294 sayılı yazısında; "Konu incelenmiştir. Buna göre; söz konusu alan için geçen Kara Çayın şev başından itibaren 30 m soldan, 30 m sağdan alanın dereye terk edilmesi, muhtemel taşkın riskine ve yüzey sularına karşı ilgilileri tarafından gerekli tedbirlerin alınması şartıyla söz konusu imar planının yapılmasında Kurulumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

□□Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarihli ve E.5816599 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz görevlendirmesiyle 08.10.2024 tarihinde yerinde yapılan incelemelerde söz konusu alan, Ferihs Mahalle merkezinin yaklaşık 1,5 km kuzeybatısında, Kahramanmaraş Havalimanının güneyinde yer almaktadır. Söz konusu imar planı yapılacak



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 200

Tarihi: 22.07.2025

taşınmazların tarım arazisi olduğu görülmüştür. Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde ise Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2007 tarih ve 2840 sayılı kararı ile I. derece arkeolojik sit olarak tescilli Çamurlu Höyük yer almaktadır. Bu kapsamda söz konusu tescilli alan için Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak

Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir. Bunun dışında kalan alanda yapılan incelemelerde ise 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesi kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı 15.10.2024 tarih ve 2984884 sayılı uzman raporunda belirtilmiştir. Bu nedenle ilgili yasa kapsamında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler esnasında 2863 sayılı yasanın 4. Maddesinde yer alan "Haber verme zorunluğu" hükmü gereğince aynı yasanın 6. Maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan buluntu veya kalıntıya rastlanması halinde çalışmaların ivedilikle durdurularak bunu en geç 3 (üç) gün içerisinde en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesinin zorunlu olduğu, bildirmeyen ilgili tüzel ve özel kişiler hakkında 2863 sayılı kanunun 9. Maddesi kapsamında işlem yapılacağı hususunda; bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." denilmektedir.

□□Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarihli ve E.2705818 sayılı yazısında; "Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu alan üzerinden geçen Teşekkülümüze ait 1540kV Gaziantep I - Kahramanmaraş Enerji İletim Hattı geçmekte olup, sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bu kapsamda can, mal ve yangın güvenliği açısından, yazımız ekinde sayısal ortamda gönderilen en büyük salınım durumundaki Enerji İletim Hatlarımızın güzergahında kalan alanlarda;

- Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

-Gabari sınırları içerisinde yapılacak her türlü yapılaşmada gerekli tüm sayısal veriler ile (aplikasyon krokisi, imar planı vb.) Bölge Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması,

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

- Direklere ulaşım yolu bırakılması,

- Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir." denilmektedir.

□□Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarihli ve E.1098655 sayılı yazısında; "Bahse konu alan ile ilgili olarak; 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, deprem başta olmak üzere tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda;" denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 200

Tarihi: 22.07.2025

□□ Armadaş Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 12.10.2024 tarihli 1630 sayılı yazısında; "Yazınızın ekinde göndermiş olduğunuz çalışmanın yapılacağı alan sınırı içerisinde mevcut doğalgaz dağıtım şebekemiz bulunmamaktadır. Söz konusu alan sınırı içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında, kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Planın yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda;" denilmektedir.

□□ Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.10.2024 tarihli ve E.113419 sayılı yazısında; "Söz konusuna alanda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı sistemleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Ancak söz konusu alanda yeterince teknik alt yapı alanın (içme suyu ve kanalizasyon sanat yapıları, depo, terfi merkezi, arıtma tesisi vb.) düzenlenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda ilgili alanda İmar planı yapılmasında İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

1/100000 ölçekli meri İl Çevre Düzeni Planında Doğal Karakteri Korunacak Alan, Tarım Alanı, Sulama Alanı, Kentsel Gelişme Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Enerji Nakil Hattı, Sit Alanı ve Dere olarak tanımlı alan plan değişikliği ile Sanayi ve Depolama Bölgesi, Tarım Alanı, Enerji Nakil Hattı, Sit Alanı ve Dere olarak tanımlanmıştır.

1/100000 ölçekli il Çevre Düzeni Plan Notlarında;

"7.2. SANAYİ ALANLARI

7.2.1. OSB den farklı olarak geliştirilecek sanayi alanlarında, 4562 Sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde belirlenen koşullara uyulacaktır.

7.2.2. Planda Tomsuklu Bölgesinde işaretlenen Kahramanmaraş OSB alanı için minimum 5000 Dönüm (500 Hektar) alan ayrılması zorunludur.

7.2.3. Bu alanlarda yer alan/alacak sanayi tesislerinin arıtma tesisi oluşturması zorunludur.

7.2.4. Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.

7.2.5. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır. Gıda üretimi yapacak olan işletmelerin gıda üretim mevzuatları doğrultusunda işletmelerin kurulması gerekmektedir.

7.2.6. Alt ölçekli planlar ilgili idarece onanmadan imar uygulaması yapılamaz.

7.2.7. Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise işletme ruhsatı verilemez.

7.2.8. Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dâhilinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

7.2.9. Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

7.2.10. Arıtma tesisi bulunmayan mevcut sanayi tesislerinde iş termin planına göre arıtma tesislerinin kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.2.11. Bu planın onayından önce mevzuata uygun yapılmış ve bu planın ölçeği gereği gösterilmemiş, tarım alanları içerisinde kalan Sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

7.2.12. Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararlarını desteklemek amacıyla tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu (Kuru Marjinal Alanlardan) alanlarda, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak organize sanayi bölgesi niteliğinde ve minimum 150 hektar alana sahip olacak şekilde geliştirilebilecek olup, plan değişikliğinin yapılması zorunludur. Bu alanda bertaraf tesisleri inşaa edilmeden işletme izni verilmez." denilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

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

Rapor No:2025/200

Tarihi: 22.07.2025

Planlama alanının bir kısmı 04.12.2013 tarihi onaylı Kahramanmaraş Merkez 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına bir kısmı 05.02.2014 tarihi onaylı Karacasu 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırlarına girmektedir. Planlama alanı 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Dere-Kanal ve TEİAŞ 154kV Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı olarak tanımlanmış olup, plan değişikliği ile Sanayi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Terminal (Otogar), Merkezi İş Alanı, Zeytinlik Alanı, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Dere-Kanal, TEİAŞ 154kV Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı, Enerji Nakil Hattı ve Yol Alanı olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alan dağılımları tablosu, kurum görüşleri ve ekleri, plan notları Plan Açıklama Raporunda detaylı olarak aktarılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifinde konut alanı içeren fonksiyon tanımlanmadığından sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar açısından ayrıca değerlendirme yapılmamıştır.

01.10.2024 tarihli ve E.212701 sayılı yazımız ve 26.05.2025 tarihli ve E.252624 sayılı yazımız ile kurum ve kuruluşlara plan değişikliğine ilişkin görüş sorulmuş ancak Milli Emlak Müdürlüğü görüşü tarafımıza iletilmemiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 5'de; "*a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.*

ı) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır." şeklinde tanımlanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Tanımlar başlıklı Madde (4)'de;

"*ççç) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi,*" şeklinde tanımlanmıştır.

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

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

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

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

5393 sayılı Belediye Kanunu Madde 18(c)'de; "*Belediyenin imar plânlarını görüşmek ve onaylamak, büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni plânını kabul etmek. (Ek cümle: 1/7/2006-5538/29 md.) Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde il çevre düzeni planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır.*" denilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu Madde 7 (b) de; "*Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar istih plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.*" denilmektedir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **200**

Tarihi: 22.07.2025

İlgi 16.06.2025 tarihli ve E.255462 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5393 sayılı kanunun 18(c) ve 5216 sayılı kanunun 7(b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 468 Ha alana ilişkin 1/100,000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5393 sayılı kanunun 18(c) ve 5216 sayılı kanunun 7(b) maddelerine göre değerlendirilerek 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

KATILANADI

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

Rapor No:2025/199

Tarihi: 22.07.2025

KONU: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 nolu parsel, 503 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 250379 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 08.04.2025 tarihli ve 23551 sayılı yazı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklif dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel, 503 ada 1,2,3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan (park ve yol alanlarının kaldırılarak), 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu olan Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel, 503 ada 1,2,3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin Başkanlığımız arşivlerinde yapılan araştırma neticesinde;

- Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel şahıs mülkiyetinde olduğu,
- Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 503 ada 1,2,3 ve 4 nolu parseller Türkoğlu Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Plan değişikliğine konu olan Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel, 503 ada 1,2,3 ve 4 parsel sayılı taşınmazlar;
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yerleşik Konut Alanları Orta Yoğunluk 150 kişi/ha. Gelişme Konut Alanları Orta Yoğunluk 150 kişi/ha. ve yol olarak tanımlanmaktadır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0.50, Yençok=2 kat yapılaşma koşullarında konut alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

• "(6) (**Değişik:RG-7/6/2024-32569**) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. Jeolojik-jeoteknik etütler, mikrobölgeleme etütleri planın ölçeğine uygun hassasiyette hazırlanır.

• (7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (**Ek cümle:RG-7/6/2024-32569**) Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

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

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

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 199

Tarihi: 22.07.2025

• 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....

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

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

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

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3. JEOLojİK YAPI

• T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 08/12/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Beyoğlu Mahallesi Yaklaşık 649 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarolarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili

Kararlara Uyulması Şarttır.

4. MÜLKİYET

• Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi sarılar mahallesi 499 ada 1 parsel özel mülkiyet, 503 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller Türkoğlu Belediyesi adına kayıtlıdır.

5. PLANIN GEREKÇESİ

• Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi sarılar mahallesi 499 ada 1 parsel, 503 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ve çevresindeki kadastro harici alanda mevcut zemindeki yapılaşmalara göre yollarda düzenleme yapılması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

• Nazım imar planı değişikliği:

• Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi sarılar mahallesi 499 ada 1 parsel, 503 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ve çevresindeki kadastro harici alanda mevcut zemindeki yol ve yapılaşmalara göre 10 metre taşıt yolları düzenlenerek alanda düşük (51-150 kişi/ha)yoğun mevcut konut alanı önerilmiş ve alandaki park alanı (1/1000 uygulama imar planında 507 m2 büyüklüğünde) ise batıya kaydırılarak, alanda 507 m2 büyüklüğünde park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yapılaşma şartları ile kararlar uygulama imar planında verilecektir. Yapılacak uygulama imar planında bölgede toplam konut inşaat alanı, nüfus artırımı yapılmayacaktır.

Plan Notları:

• 1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 08/12/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Beyoğlu Mahallesi Yaklaşık 649 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt

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

Rapor No:2025/199

Tarihi: 22.07.2025

Raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlarolarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

• 2-Yapılaşma Şartları İle Kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir. Yapılacak uygulama imar planında bölgede toplam konut inşaat alanı ve nüfus artırımı yapılmayacaktır.

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

• 4- Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejantlarına ve notlarına uyulacaktır."denilmektedir.

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

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan ve teklif plan değişikliği sonrasında yapılan değişiklikler aşağıda sıralanmaktadır.

• Bahse konu alana ilişkin koordinatlı aplikasyon krokisinin bulunmadığı,
• Bölgede tanımlanan ulaşım aksının ve güzergahının teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılmadığı,

• Meri1/5000 ölçekli nazım imar planında tanımlanan ve doğrusal bir şekilde tanımlanan yolun kaldırılarak, teklif plan ile herhangi bir doğrusallığı olmadan girintili şekilde tasarlanarak tanımlandığı, birden fazla parselin mevcut nazım imar planda bulunan yol üzerinden mahreç alabileceği dikkate alınmadan yapıldığı,

• Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parselin doğusu ile 503 ada 4 parselin güney kısımlarında Meri nazım imar planında yol tanımlanan alan teklif planda yaklaşık 99,125 m2 yüzölçümünde Yerleşik Konut Alanları (Orta yoğun 150kişi/ha.) olarak tanımlanarak plan açıklama raporunda bahsedilmediği ve teklif plan değişikliği lejant gösterimlerinde yer almadığı,

• Meri nazım imar planında toplamda yaklaşık 1707 m2 yüzölçümünde park tanımlanan alan teklif planda yaklaşık 223 m2 yüzölçümünde yol ve yaklaşık 1483 m2 yüzölçümünde Mevcut Konut Alanları(Az yoğun 51-50kişi/ha.) olarak tanımlandığı,

• Kaldırılan park alanının(1707 m2) ise Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 503 ada 1 parselin batı kısımlarında bulunan tescil harici alan olduğu düşünülen alanda yaklaşık 517 m2 yüzölçümünde olacak şekilde tanımlandığı,

• Meri nazım imar planında toplamda yaklaşık 1707 m2 yüzölçümünde park alanı bulunmasına rağmen teklif plan değişikliği açıklama raporunda ;"...Yapılan nazım imar planı değişikliğinde;

Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi sarılar mahallesi 499 ada 1 parsel, 503 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ve çevresindeki kadastro harici alanda mevcut zemindeki yol ve yapılaşmalara göre 10 metre taşıt yolları düzenlenerek alanda düşük (51-150 kişi/ha)yoğun mevcut konut alanı önerilmiş ve alandaki park alanı (1/1000 uygulama imar planında 507 m2 büyüklüğünde) ise batıya kaydırılarak, alanda 507 m2 büyüklüğünde park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır..." şeklinde ifadeler yer almaktadır. Bu doğrultuda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki alan büyüklüğüne göre park alanı hesaplandığı ancak bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanırken hesaplamaların nazım imar planının ön gördüğü şekilde hesaplanması gerektiği,

• Plan değişikliğine konu alan sınırı içerisinde Meri nazım imar planında nüfus hesabı yapılabilirken teklif plan değişikliği içerisinde düşük (51-150 kişi/ha)yoğun mevcut konut alanı önerilmiş olduğundan nüfus aralığının net olarak kaç kişi/ha. olarak alındığı bilgisi açıklanmadığı için alanda sosyal teknik altyapı alanı(donanı ihtiyacı) en az ve en çok aralık olarak hesaplanmaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 199

Tarihi: 22.07.2025

- Plan değişikliği sonrasında konut alanlarının yaklaşık 174 m2 artırıldığı,
- Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisine giren imar adalarına ilişkin fonksiyon dağılımının

KULLANIM	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)	DEĞİŞİM
Yerleşik Konut Alanları (Orta yoğun 150kişi/ha.)	4868,13	99,12	-4769,01
Gelişme Konut Alanları (Orta yoğun 150kişi/ha.)	5279,86	-	-5279,86
Mevcut Konut Alanları (Az yoğun 51-150kişi/ha.)	-	10223,10	+10223,10
Park	1707,61	517,58	-1190,03
Yol	1001,24	2014,91	+67,41

şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

Plan değişikliği sonrasında alanda bulunan konut alanlarına ilişkin nüfus projeksiyon hesabı aşağıda açıklanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği EK-2 "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu" na göre 0-75000 arasındaki nüfus grubu esas alınarak toplamda **20,25 m2/kişi** Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanı tanımlanması gerekmektedir.

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan konut alanlarına ilişkin nüfus hesabı;

- Yerleşik Konut Alanları(Orta yoğun 150kişi/ha.) = $4868,13m^2=0,486813ha$.
- Gelişme Konut Alanları (Orta yoğun 150kişi/ha.)= $5279,86m^2=0,527986ha$.
- $(0,486813ha) \times (150kişi/ha.)=73.02$ kişi mevcut projeksiyon nüfusu öngörülmektedir.
- $(0,527986ha) \times (150kişi/ha.)=79.19$ kişi mevcut projeksiyon nüfusu öngörülmektedir.
- Mevcut projeksiyon toplam nüfus $= (73,02 kişi) + (79,19 kişi) = 152.21$ kişi öngörülmektedir.

Teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrası konut alanlarına ilişkin nüfus hesabı;

- Yerleşik Konut Alanları(Orta yoğun 150kişi/ha.) = $99,12m^2=0,009912ha$.
- $(0,009912ha) \times (150kişi/ha.)=1.48$ kişi teklif projeksiyon nüfusu öngörülmektedir.
- Mevcut Konut Alanları(Az yoğun 51-150kişi/ha.)= $10223,10m^2=1,02231ha$
- En az 51kişi/ha alındığında; $(1,02231ha) \times (51kişi/ha.)=52.13$ kişi teklif projeksiyon nüfusu öngörülmektedir.

• En çok 150kişi/ha alındığında; $(1,02231ha) \times (150kişi/ha.)=153.34$ kişi teklif projeksiyon nüfusu öngörülmektedir.

- Plan değişikliği sonrasında alanda ön görülen projeksiyon nüfusu en az;
 $(1,48kişi) + (52.13 kişi) = 53,61$ kişidir.

- Plan değişikliği sonrasında alanda ön görülen projeksiyon nüfusu en çok;
 $(1,48kişi) + (153,34 kişi) = 154,82$ kişidir.

- Teklif plan değişikliği ile mevcut nasım imar planı kıyaslandığında;

• Söz konusu alanda teklif plan sonrasında $(53,61kişi - 154,82kişi)$ aralığında nüfus yaşayacağı öngörülmektedir.

• Teklif plan sonrasında en çok 154,82 kişi nüfus önerildiğinden mevcut planda ise 152,21 kişilik bir mevcut nüfus ön görüldüğü için $(154,82kişi) - (152,21kişi) = 2,61$ kişi nüfus artışı olmaktadır.

• $(2,61 kişi) \times (20,25m^2/kişi) = 52,85 m^2$ sadece konut alanlarına ilişkin Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanı ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

- Mevcut park alanında da yaklaşık 1190m2 Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanı azaltılmıştır.

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

Rapor No:2025/ 199

Tarihi: 22.07.2025

• Plan değişikliğine konu olan Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel, 503 ada 1,2,3 ve 4 parsel sayılı taşınmazların yer aldığı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 08/12/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi, Beyoğlu Mahallesi'nde Yaklaşık 649 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İlgi yazı ile ekinde yer alan, Plan değişikliğine konu olan Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 parsel, 503 ada 1,2,3 ve 4 parsel nolu parsel sayılı taşınmazlar ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin(parkın kaldırılması ve yol hattında düzenleme yapılması) 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 iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Sarılar Mahallesi, 499 ada 1 nolu parsel, 503 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **198**

Tarihi: 22.07.2025

KONU: Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi, 1056 ha. alana ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 223526 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın 27.09.2024 tarih ve 20092 sayılı yazısı ve eki, nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesine yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi dosyası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında, değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölgeye yönelik, Mülga Şekeroba Belediyesi'nin, 18.06.2009 tarih ve 2009-6/6 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın, 21947 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamına giren bölge (yaklaşık:1056 ha);

• 2009 onanlı Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Gelişme Konut Alanı, Mevcut Konut Alanı, Park alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), Cami-İbadet Yeri, İlköğretim ve Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA), Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı,Sosyal Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Teknik Altyapı Alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;Ayrık nizam-2 kat (A-2), TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarında ve ayrık nizam-3 kat (A-3), TAKS=0.20, KAKS=0.60 yapılaşma koşullarında,gelişme konut alanı, ayrık nizam-2 kat (A-2),TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarında, mevcut konut alanı, park alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA), tarımsal niteliği korunacak alan (TNKA), teknik altyapı alanı, ağaçlandırılacak alan, otopark alanı,ilköğretim tesisi alanı, ortaöğretim tesisi alanı,resmi kurum alanı, E(EMSAL):0.50, Hmax:6.50 m yapılaşma koşullarında, ibadet yeri (cami), E(EMSAL):0.50, Hmax:6.50 m yapılaşma koşullarında, kültürel tesis alanı, E(EMSAL):0.50, Hmax:6.50 m yapılaşma koşullarında, sosyal tesis alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Kullanım EsaslarıTanımlar (İkinci Bölüm) Bölümü'nün, (Madde-4) kısmında;

• "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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/198

Tarihi: 22.07.2025

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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Binaların yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin İkinci Kısımın Binaların yerleşimi başlığının 21. Maddesinde;

"(1) İmar planları yapılırken; konut, ticaret, sanayi ve organize sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında, yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına imkân verecek şekilde yeşil kuşaklar ayrılması mecburidir.

(2) İmar planlarının tasarımında donatı alanları ile yerleşim fonksiyonları belirlenirken, bina sınıflandırmalarındaki yangın tedbirleri esas alınır.

(3) Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu 75 m'den fazla olamaz. Uzunluğu 75 m'den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenliğe ve erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler yapılır ve alınması gereken tedbirler plan müellifi tarafından plan notunda belirtilir.

(4) Plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

(5) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda yapı cephesinden itibaren yatayda 300 m, arazi eğiminin % 40'tan fazla olduğu alanlarda ise yatayda 500 m mesafede, kendiliğinden doğal yetişen orman örtüsünün bulunmaması ile düşük yangıcılık özelliğine sahip orman örtüsünün bulunması veya bu mesafeler içerisinde parsel sınırı dışında 50 m'den daha geniş karayolu, akarsu ve benzeri yangının ilerlemesine mani olabilecek fiziki engeller bulunması durumları hariç olmak üzere; orman yangınlarından kaynaklı alev ve/veya sıcaklığın tesislere ait yapılara ve depolama sahasına sirayet etmesini engellemek amacıyla tesise ait yapı cephesinden ve depolama sahasından itibaren 100 m mesafe içerisinde dış yangın bölgesi teşkil edilir ve bu Yönetmelikte belirtilen ilave tedbirler alınır. Arazi eğiminin % 30 ila % 55 arasında olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 2 kat, diğer yönlerde 1,5 kat artırılır. Arazi eğiminin % 55'ten fazla olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 4 kat, diğer yönlerde 2 kat artırılır.

Orman örtüsünün yangıcılık özelliği Orman Bölge Müdürlüklerince belirlenir. Dış yangın bölgelerinde yapı cephesinden itibaren;

a) 1,5 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme ve bitki bulundurulmaz, bu alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

b) 1,5-10 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme bulundurulmaz, ağaçlandırma yapılmaz. Bu mesafe içerisinde arazi eğiminin % 20'yi geçtiği hâllerde yapı cephesinden 3,5 m mesafeye kadar olan alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

c) 10-30 m mesafe içerisinde varsa ağaç araları 3 m'den az olamaz, tabi zeminden 2 m'ye kadar olan dallar temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

ç) 30-100 m mesafe içerisinde tabi zeminden 2 m'ye kadar olan ağaç dalları temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

(6) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Beşinci fıkrada belirtilen alanlarda, söz konusu fıkradaki tedbirler ilgisine göre yapı sahibi ve yetkili idaresince alınmadıkça 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında sayılan kullanım sınıfına haiz yapı yapılamaz, bunlara ruhsat düzenlenemez ve faaliyetlerine izin verilemez.

(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz.

İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır." denilmektedir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 198

Tarihi: 22.07.2025

Nazım imar planı değişiklik teklifi, açıklama raporunda;

" 3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Nazım İmar Planı sınırlarını oluşturan alanda tescil harici alanlar, Özel mülkiyet, Maliye Hazinesi mevcuttur.

4. JEOLOJİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 30/01/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Şekeroba mahallesinde yaklaşık 466 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, **Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve UAO-1.1 : Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Faya Tampon Bölgesi)** olarak ve 2008 tarihinde iller bankası tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre ise **Önlemlili Alan -1 (ÖA-1)** olarak değerlendirilmiştir. 30/01/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt ve 2008 tarihinde iller bankası tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarına uyulacak olup Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Şekeroba mahallesi 367 ada 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,65,66,67,68,81,82,84,85,86,93,94 nolu parseller, 924/1, 928/1, 742/1, 778/1,2,3, 787/1,2, 773/1, 771/1,2,3, 869/1, 867/1 nolu parseller ve tescil harici alanlar üzerinde imar uygulaması yapılmak istenmektedir. Ancak mevcut imar planına bakıldığında mevcut yapılaşmaların imar planında yolda ve park alanında kalması bazı imar adalarının orman alanı içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu nedenle yerindeki yapılaşmaların imar planı ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği:

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Şekeroba mahallesi 367 ada 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 65, 66, 67, 68, 81, 82, 84, 85, 86, 93, 94 nolu parseller, 924/1, 928/1, 742/1, 778/1, 2, 3, 787/1, 2, 773/1, 771/1, 2, 3, 869/1, 867/1 nolu parseller ve tescil harici alanlar üzerindeki yapılaşmalar dikkate alınarak, yollar ve buna bağlı olarak da düşük yoğun gelişme ve meskun konut alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı, park alanı, tarım alanında düzenlemeler yapılarak yerindeki yapılaşmalar imar planı ile uyumlu hale getirilmiştir. Plandaki kamu hizmet alanı, bha, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, ağaçlandıracak alan, teknik altyapı alanı sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planda niteliği orman olan 867 ada 7 nolu parselin içerisinde kalan imar adaları orman alanı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 30/01/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Şekeroba mahallesinde yaklaşık 466 Ha. Alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporu verileri imar planına işlenmiş olup bu alandaki uygun olmayan alan yapı yasaklı alan olarak imar planına işlenerek, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Meri 1/5000 nazım imar planında kullanımların içerisinde yolların olması nedeni ve meri 1/5000 nazım imar planında plan tekniği açısından ölçü alınamayacağından dolayı, taslak 1/1000 imar planına göre hesaplamalar yapılmıştır. Buna göre:

Taslak 1/1000 arazi kullanımları:

Kullanım

Mer'i İmar Planı
Büyükölçülük(m²)

İmar Planı değişikliği
Büyükölçülük(m²)

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

Rapor No:2025/192

Tarihi: 22.07.2025

Konut alanı E=0.40	270349.46	256064.32
Konut alanı E=0.60	261479.56	268194.42
Konut alanı E=0.80	52735.96	54227.42
İlkokul alanı	12737.26	12737.26
Ortaokul alanı	6149.86	6149.86
Sosyal ve kültürel tesis alanı	19532.74	19560.31
Sağlık tesisi alanı	3416.75	3416.75
Park alanı	105070.77	105771.12
Cami	6729.26	6840.02
B.H.A	2750	2750
Resmi kurum alanı	2566.98	2566.98
Ağaçlandırılacak alan	38462.56	38462.56
Tarım alanı	13555.34	13504.15
Orman alanı	-	9010.01
Teknik altyapı alanı	789.74	789.74
Yapı yasaklı alan	-	1993.02
Otopark alanı	1690.69	1690.69
Yollar	258402.28	252690.58
Toplam	1056419.21	1056419.21

Not: imar planında emsal verilmeyen konut imar adaları taks:0.40 kabul edilip iki katlı olması nedeniyle emsal:0.80 kabul edilmiştir.

Konut inşaat alanı hesabı:**Mevcut imar planı**

270349.46×0.40 (emsal)=108.139 m²

261479.56×0.60 (emsal)=156.887 m²

52735.96×0.80 (emsal)=42.188m²

Toplam inşaat alanı =**307.214 m²**

Plan değişikliği

256064.32×0.40 (emsal)=102.475 m²

268194.42×0.60 (emsal)=160.916 m²

54227.42×0.80 (emsal)=43.381m²

Toplam inşaat alanı =**306.772 m²**

Sonuçta yapılan plan değişikliği ile konut inşaat alanı azalmış ve donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

Plan Notları:

1-Planlama alanı içerisindeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 30/01/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Şekeroba mahallesinde yaklaşık 466 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt ve 2008 tarihinde iller bankası tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarına uyulacak olup Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

3-Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejantlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklinde değerlendirmeler yer almaktadır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **198**

Tarihi: 22.07.2025

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

• Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde, gelişme konut alanı (düşük yoğunluklu:51-150 kişi/ha), mevcut konut alanı (düşük yoğunluklu:51-150 kişi/ha), park alanı, belediye hizmet alanı (BHA), kamu hizmet alanı (KHA), eğitim alanı, ibadet alanı, sağlık alanı, kültürel tesis alanı, ağaçlandırılacak alan, orman alanı, tarım alanı, otopark alanı, teknik altyapı alanı, yapı yasaklı alan ve yol alanı tanımlandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi dosyasında yer alan ve değişiklik teklifine altlık teşkil eden Mülga Şekeroba Belediyesi'nin, 18.06.2009 tarih ve 2009-6/6 sayılı kararı ile onaylanan, "Şekeroba (Kahramanmaraş) İlave Nazım İmar Planı"nın, Başkanlığımız arşivlerinde yer almadığı, söz konusu nazım imar planının lejant kısmında "Gelişme Konut Alanı'nın Nüfus Yoğunluğu" , "Mevcut Konut Alanı ve Nüfus Yoğunluğu" ve "Teknik Altyapı Alanı" gösterimlerinin yer almadığı, söz konusu nazım imar planına ilişkin açıklama raporunun bulunmadığı,

• Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında, konut alanlarına ilişkin herhangi bir nüfus yoğunluğu belirtilmediğinden, mer'i nazım imar planı ile nazım imar planı değişiklik teklifi arasında karşılaştırmanın (nüfus değişimi açısından) yapılamadığı,

• Söz konusu nazım imar planı değişiklik teklifine ilişkin tüm hesaplamaların, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi taslağı üzerinden yapıldığı, ancak, söz konusu hesaplamaların, mer'i mevzuat hükümleri gereğince 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapılmasının gerektiği,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi sonucu ortaya çıkan fonksiyon değişiminin;

FONKSİYON	MER'İ (m ²)	TEKLİF (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Gelişme Konut(Düşük)	557440.17	553321.17	- 4119,00
Mevcut Konut(Düşük)	57443.66	58994.94	+ 1551,28
PARK	107562.74	107326.46	- 236.28
BHA	2750	2750	0
EĞİTİM ALANI	0	18887.12	+ 18887.12
İBADET ALANI	6729.26	6840.02	+ 110.76
ORTAÖĞRETİM ALANI	6149.86	0	- 6149.86
İLKÖĞRETİM ALANI	12737.26	0	- 12737.26
SAĞLIK ALANI	3416.75	3416.75	0
RESMİ KURUM ALANI	2566.98	0	- 2566.98
KÜLTÜREL TESİS ALANI	9708.15	4813.29	- 4,894.86
SOSYAL TESİS ALANI	9824.31	14747.02	+ 4,922.71
KHA	0	2566.98	+ 2566.98
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	38462.56	38462.56	0
TARIM ALANI	13504.15	13504.15	0
ORMAN ALANI	0	9010.01	+ 9010.01
TEKNİK ALTYAPI ALANI	789.74	789.74	0
OTOPARK	1690.69	1690.69	0

şeklinde olduğu,

• Konut alanlarında azalma olduğu (yaklaşık:2568 m²)

• Değişiklik teklifi ile kültürel tesis alanının azaltıldığı (yaklaşık:4895 m²), sosyal tesis alanının, artırıldığı (yaklaşık:4922 m²),

• Orman niteliğinde olan, 867 ada,7 sayılı parselin, mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" olarak tanımlı kısımlarının, orman alanı olarak tanımlandığı,

GA
5/6
B



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/198

Tarihi: 22.07.2025

Binaların yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte belirtildiği üzere, **orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılmadığı,**

• İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu ile, 367 ada,68 sayılı parselin bir kısmı, "UOA- 1.1 (Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Fay Tampon Bölgesi) olarak

değerlendirildiğinden, söz konusu bölgenin "**Yapı Yasaklı Alan:YYA**" olarak tanımlandığı,

• Nazım imar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin bir kısmının, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, **30.01.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli Türoğlu İlçesi Şekeroba Mahallesi yaklaşık 466Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu ile, Ö.A-5.1 (Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar) ve Ö.A-2.1 (Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlar) olarak ve UOA-1.1 (Diri Fay Yüzey Faylanması Tehlike Bölgesi (Fay Tampon Bölgesi) olarak değerlendirildiği, diğer kısma yönelik ise açıklama raporunda "....2008 tarihinde iller bankası tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre ise **Önlemler Alan -1 (ÖA-1)** olarak değerlendirilmiştir..." şeklinde açıklamanın yer aldığı, ancak, söz konusu etüt raporuna ilişkin herhangi bir bilgi-belgenin (yerleşime uygunluk haritası, onama tarihi, rapor vb.) dosyasında yer almadığı tespit edilmiştir.**

Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi, yaklaşık 1056 Ha. Alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi, 1056 ha. alana ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklifin yeniden değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN

Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK

Üye

Fatih YILDIZ

Üye

Ahmet YILMAZ

Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ

Üye

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

Rapor No:2025/197

Tarihi: 21.07.2025

KONU: Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi, 739 ada 8,19 ve 740 ada 6 ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 256275 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu Belediye Başkanlığına ait 20.05.2025 tarihli ve 24568 sayılı yazı ve eki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklif dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; N37-B-21-C paftasında yer alan Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi (park ve yol tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde; Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar, şahıs mülkiyeti adına kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlar;
- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Gelişme Konut Alanları, Mevcut Konut Alanları, Camiîbadet Yeri, park ve yol olarak tanımlanmaktadır.
- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşma koşullarında (A-2) nizam konut alanı, E=0.50 Hmax=6.50 yapılaşma koşullarında Dini Tesis, park ve yol olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

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

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

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Nazım İmar Planı sınırlarını oluşturan alanda Özel mülkiyet mevcuttur.

4. JEOLojİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 30/01/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Şekeroba mahallesinde yaklaşık 466 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlarve Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.30/01/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

5. PLANIN GEREKÇESİ



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/192

Tarihi: 21.07.2025

Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Şekeroba mahallesi Y:568 800 – 569 400, X:4126 600 – 4126 800 imar koordinatları arasındatoki tarafından yapılan deprem konutlarına yol açılmıştır. Mevcut zeminde açılan yolun imar planına işlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

• 6. PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği:

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde;Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Şekeroba ahallesi Y:568 800 – 569 400, X:4126 600 – 4126 800 imar koordinatları arasında toki tarafından yapılan deprem konutlarına ulaşım için açılan zemindeki yol, 15 metre genişliğinde trafik yolu olarak planlanarak imar planına işlenmiştir. Ayrıca 1/5000- 1/1000 arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi adına 1/1000 uygulama imar planında olmayan ibadet yerinin doğusunda kalan yolda kapatılarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

• Plan Notları:

• 1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 30/01/2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Türkoğlu İlçesi Şekeroba mahallesinde yaklaşık 466 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında,Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlarve Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlarolarak değerlendirilmiştir.30/01/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna uyulacak olup Sonuçlar ve Öneriler Kısmında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

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

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

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

• Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım tescil harici alanı kapsadığı,

• Söz konusu parseller içerisinde Doğu-Batı doğrultusunda 15 metrelik taşıt yolu tanımlandığı,

• Mevcut planda bulunan park alanlarının taşıt yolu içerisinde yer alan kısımlarının kaldırılarak teklif plan sonrasında yaklaşık 628 m² Park alanı tanımlandığı,

• Plan değişikliği sonrasında konut alanlarının yaklaşık 2818 m² azaltıldığı, Cami-İbadet alanının ise yaklaşık 156 m² artırıldığı,

• Değişiklik teklifi ile tanımlanan taşıt yoluna (15m) ilişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşünün dosyasında yer almadığı,

• Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlara ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 30.01.2024 tarihinde onaylanan, "Kahramanmaraş İli Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesinde Yaklaşık 466 hektarlık Alana Ait imar planına esas Mikrobölgeleme etüt raporu" ile, plan değişikliği teklifi onama sınırı içerisinde kalan bölgenin, "Önlemlili Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Stabilize Sorunlu Alanlar (ÖA.2.1)" ve "Önlemlili Alan 5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA.5.1)" olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Türkoğlu İlçesi, Şekeroba mahallesi, 739 ada 8, 19 parseller ve 740 ada 6 nolu parsel sayılı taşınmazlar ve plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin (park ve taşıt yolu tanımlanması)

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

Rapor No:2025/197

Tarihi: 21.07.2025

3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi, 739 ada 8,19 ve 740 ada 6 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/196

Tarihi: 21.07.2025

KONU: Onikişubat, Karamanlı Mahallesi 5385/1, 3858/1, 3856/1, 3861/1, 3838/1 ve kamuya terkli alanlara ilişkin 1/1000 uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259205 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 15.05.2025 tarihli ve 131180 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı ve 08.04.2025 tarih ve 2025/67 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri

b) 13.02.2025 tarihli ve 2025-02/10-3 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 5385 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3856 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel, 3838 ada 1 parsel ve kamuya terkli alanlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi' nin 08.04.2025 tarih ve 2025/67 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7' nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ve 14' üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

5385 ada 1 parselin mülkiyeti Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine ait olup, diğer taşınmazlar Onikişubat Belediyesi ve şahıs mülkiyetindedir. Ayrıca kamuya terkli olan alanlar da mevcuttur.

MERİ İMAR PLANI

Söz konusu planlama alanına dair 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ilgi (b) 13.02.2025 tarihli ve 2025-02/10-3 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanmıştır.

5385 ada 1 parsel ve kuzeyi meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında park alanı ve taşıt yolu, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park alanı, çocuk bahçesi, taşıt ve yaya yolu tanımlıdır.

3858 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında park ve yaya yolu, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park, çocuk bahçesi ve yaya yolu tanımlıdır.

3856 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ile meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park ve yaya yolu tanımlıdır.

3861 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret alanı, teknik altyapı alanı ve yaya yolu, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park, çocuk bahçesi, trafo ve yaya yolu tanımlıdır.

3838 ada 1 parsel meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında park, ticaret alanı ve yaya yolu, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında oyun alanı ve yaya yolu tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi' nin 08.04.2025 tarih ve 2025/67 sayılı Meclis Kararı komisyon görüşünde;

"Nazım İmar Planı doğrultusunda Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3861 ada

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **196**Tarihi: **21.07.2025**

1 parsel, 3838 ada 1 parsel ve doğusunda yapılmış olan 1/11000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Karamanlı Mahallesi 3856 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel, 3838 ada 1 parsel ve doğusunda imar plan tadilatı talebi, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir. İlçe Meclis Kararında batı kısımda yer alan 5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan bahsedilmemiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

· Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı' nın 258640 sayılı yazısı (1/1000 esas) ve 10.09.2024 tarih ve 208368 sayılı yazısı (1/5000 esas) dosyasında mevcuttur.

5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı esas olan görüş yazısında bahsedilmemiştir ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olan görüşte bahsedilmiştir.

· Onikişubat Belediye Başkanlığı Park ve Bahçeler Müdürlüğü' nün 100168 sayılı yazısı (1/5000 esas) ve 137420 sayılı yazısı (1/1000 esas) dosyasında mevcuttur.

· Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü' nün 05.11.2024 tarihli ve 218516 sayılı yazısında (1/5000 ve 1/1000 esas) "İlgi yazı ekinde bulunan raporda belirtilen mülkiyet bilgilerinde 1 adet taşınmaz Büyükşehir Belediyemize ait olup, mevcut imar planında park yeri olduğu görülmüştür. Yeni düzenlenecek imar planında da mevcut yer park olarak planlandığından, mülkiyet yönünden bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

· Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.' nin 08.10.2024 tarihli ve 217018 sayılı yazısı (1/5000 esas), 29.05.2025 tarihli ve 2312 sayılı yazısı (1/1000 esas) dosyasında mevcuttur. İlgili yazılar ekinde verilen değerlerin yaklaşık değerler olduğu, birebir ölçümlerin ve mesafelerin tarafımıza ait olduğu, söz konusu taşınmazlar üzerindeki tesislerin korunma zorunluluğu olduğu bildirilmiştir.

Akedaş görüş yazılarında da 5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan bahsedilmemiştir ancak bu kısımda herhangi bir enerji nakil hattı veya trafo alanı bulunmamaktadır. 3861 ada 1 parsel içinde 1 adet trafo bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde korunmuştur.

DAVA KONUSU

Dosya içerisinde Kamulaştırmasız El Atma nedeniyle Onikişubat Belediye Başkanlığına açılan tazminat davalarına ilişkin aşağıdaki Fen Bilirkişi Raporları mevcuttur.

· 3856/1 nolu taşınmaza ilişkin 2022/458 esas numaralı Ahmet Tahir ÖZCAN ve diğer davacılar adına,

· 3858/1 nolu taşınmaza ilişkin 2023/256 esas numaralı Arslan DEVEBOYNU, Yaşar DEVEBOYNU ve Hacer ÇAKALLI isimli davacılar adına.

JEOLojİK YAPI

İlimiz merkezli 6 Şubat depremi sonrası 20.09.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca il merkezine ilişkin onaylanan 7853,55 hektar alana ilişkin imar planına



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/196

Tarihi: 21.07.2025

esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu alan Önlemler Alan 2.1 (Ö.A.2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar kapsamındadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Onikişubat Belediyesi ilgi yazısı ile 08.04.2025 tarih ve 2025/67 sayılı İlçe Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tarafımıza gönderilmiştir. Onikişubat Belediyesi ilgi talep olarak Başkanlığımız' a gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

İlgi yazı eki İlçe Meclis Kararında batı kısmında yer alan 5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan bahsedilmeği tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı' nın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olan görüş yazısında 5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan bahsedilmemiştir ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olan görüşte bahsedilmiştir.

Akedaş görüş yazılarında da 5385 ada 1 parsel ve kuzeyindeki kamuya terkli alandan bahsedilmemiştir ancak bu kısımda herhangi bir enerji nakil hattı veya trafo alanı bulunmamaktadır. 3861 ada 1 parsel içinde 1 adet trafo bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde korunmuştur.

Ek dosya içerisine 3856/1, 3858/1, 3861/1 ve 3838/1 taşınmazlara ilişkin İlçe Belediyesi onaylı aplikasyon krokisi eklenmiş olup, 5385/1 numaralı taşınmaza ilişkin aplikasyon krokisi bulunmadığı görülmüştür.

Plan değişikliğine konu taşınmazlarda şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup, plan değişikliğine ilişkin olarak mülkiyet sahiplerinin talep dilekçesi, muvafakat vb. dosyasında bulunmamaktadır.

Teklif plan değişikliği Plan Açıklama Raporunda uygulama imar planı değişikliğinin amacı ve gerekçesi "Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahalle sınırları içerisinde bulunan planlama alanı ve bulunduğu bölge ilçenin gelişim alanında olması ve 06/02/2023 tarihli Kahramanmaraş depremleri sonrası bölgenin gelişim hızının artması sebebiyle bölgede ilave ticaret alanı ihtiyacının oluşması ve bu ihtiyacın karşılanması amacıyla yeni ticaret alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup, ayrıca bu bölgede yapılan imar uygulamasında arsa ve arazi yönetmeliği doğrultusunda DOP hesabı yapıldığında bölgedeki DOP oranının fazla olması ve bu durumda Kamu tarafından kamulaştırma işlemi yapılması gerektiğinden ülkenin ve şehrin ekonomik koşulları göz önüne alındığında bu durumun kamu yararına olmadığından dolayı kamulaştırma gerekliliğinin ortadan kaldırılması için 3861 ada, 1 parsel ve 3838 ada, 1 parselin bir kısmına Ticaret Alanı tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır." şeklinde ifade edilmiştir.

Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde;

Yapı adaları büyüklükleri ve fonksiyonlara ilişkin 13.02.2025 tarihli ve 2025-02/10-3 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan ilgi (b) meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile arasında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Sadece 5385 ada 1 parsel kısmında önerilen park alanı güney uç sınırı uzatılarak taşıt izi düzenlenmiştir ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planı açısından herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir.

5385 ada 1 parsel ve kuzeyinde meri imar planında bulunan park ve çocuk bahçesinin bütünleştirilerek tek bir parça park alanına (5122,78 m²) çevrildiği ve 5 ve 7 m' lik yaya yollarının

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **196**Tarihi: **21.07.2025**

iptal edilerek taşıt yolunda da düzenleme yapıldığı görülmüştür. Çevresinde yer alan karma kullanım alanı ve mevcut konut adası sınırlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3858 ada 1 parselde park ve çocuk bahçesinin bütünleştirilerek tek bir parça park alanına (2146,71 m²) çevrildiği ve 7 metrelik yaya yolunun kaldırıldığı görülmüştür.

3856 ada 1 parsel ve çevresi meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile kıyaslandığında herhangi bir fark tespit edilmemiştir. Ancak yine de plan değişikliği onama sınırı içerisinde bırakılmış ve İlçe Meclis Kararında bahsedilmiştir.

3861 ada 1 parselde 7 metrelik yaya yolu iptal edilerek, çocuk bahçesi ve park alanı yerine ticaret alanı (2245,74 m²) önerilmiştir. Meri imar planında yer alan trafo alanı (194,39 m²) Akedaş görüşü doğrultusunda korunmuştur. Hemen doğusunda önerilen diğer ticaret alanı (758,86 m²) ile arasına 10 m' lik taşıt yolu eklenmiştir ancak taşıt yolunun yaya yollarına bağlandığı tespit edilmiştir. Ticaret alanları için yapılaşma şartı Emsal 0,60 ve Yençok:7,50 m tanımlanmıştır. Ticaret alanı ile trafo alanı ve park arasına 3 metre, diğer cephelere 5' er metre yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

3838 ada 1 parselde 7 m' lik yaya yolu iptal edilerek oyun alanı park alanına (2697,96 m²) dönüştürülmüştür. Taşınmazın batı sınırında ticaret alanı (758,86 m²) da önerilmiştir. 3838 ada 1 parselin doğu kısmındaki kamuya terkli alanda da düzenleme yapılarak 645,63 m² park alanı önerildiği tespit edilmiştir.

Trafo alanı için herhangi bir yapılaşma şartı belirtilmemiştir. Ayrıca lejand gösteriminde de yapılaşma koşulları yer almamaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir:

FONKSİYON	MERİ 1/1000	UİP TEKLİF 1/1000	UİP FARK (m2)
Park	5111,81		
Çocuk bahçesi	4441,56	12403,29	12786,98
Oyun alanı	2849,92		
Ticaret alanı	-	3004,6	+3004,6
Trafo	194,39	194,39	0

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **196**Tarihi: **21.07.2025**

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

Madde 31(4)' de " İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." denilmektedir.

İlgi yazı eki; Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 5385 ada 1 parsel, 3858 ada 1 parsel, 3856 ada 1 parsel, 3861 ada 1 parsel, 3838 ada 1 parsel ve kamuya terkli alanlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat, Karamanlı Mahallesi 5385/1, 3858/1, 3856/1, 3861/1, 3838/1 ve kamuya terkli alanlara 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

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/ 195

Tarihi: 17.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Y.gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 parsel ve Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 247943 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 17.04.2025 tarih ve 108092 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi Y.Gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 parsel ve Yenişehir mahallesi 2239 ada 2 parsel ile ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin 05.03.2025 tarih ve 2025/67 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Yapılaşma koşullarının revize edilmesi) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde Dulkadiroğlu İlçesi;

☐ Y.Gazipaşa Mahallesi 556.94 m² büyüklüğündeki 970 ada 23 sayılı parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,

☐ Yenişehir Mahallesi 605.43 m² büyüklüğündeki 2239 ada 2 sayılı parselin Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Mahalle Ada Parsel Nazım İmar Planı

Y.Gazipaşa 970 33 Sağlık Alanı
(19.12.2024 Onaylı)

Uygulama İmar Planı

Bitişik nizam- kat (B-4) Konut AlanıÖn
Bahçe:3m- Arka Bahçe:3m

Yenişehir 2239 2 Karma Kullanım Alanı

E(EMSAL):1.30 Maks Kat:4 Karma
Kullanım Alanı-

Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5m

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 05.03.2025 tarih ve 2025/67 sayılı kararı;

☐ " Komisyon Görüşü: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Y.Gazipaşa mahallesi 970 ada 33 parsel ile Yenişehir mahallesi 2239 ada 2 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

☐ Belediye Başkanı Mehmet AKPINAR: Y.Gazipaşa mahallesi 970 ada 33 parsel ile Yenişehir mahallesi 2239 ada 2 parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum....oy birliği ile kabul edildi." Şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

☐ "UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ: Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 269643712 sayılı yazısı doğrultusunda Y.Gazipaşa Mahallesi, 970 ada, 33 no'lu parsel ve Yenişehir Mahallesi, 2239 ada, 2 no'lu parsel içerisindeki planlama alanlarının yapılaşma koşullarının düzeltilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

☐ TEKLİF PLAN: Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

☐ Dulkadiroğlu ilçesi, Y.Gazipaşa Mahallesi, 970 ada, 33 no'lu parsel içerisine Sağlık Tesisi Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları; TAKS(Kullanım Alanı Kat Sayısı)=0.60,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 195

Tarihi: 17.07.2025

E(Emsal)=1.50, Yençok(Bina Yüksekliği)= 4.00 kat ve yapı yaklaşma mesafesi; kuzey cephesinden 3 metre diğer cephelerinden 1 metre olarak tanımlanmıştır.

□ *Yenişehir Mahallesi, 2239 ada, 2 no'lu parsel Ticaret-Konut Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları; TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı)=0.60, E(Emsal)=1.50, Yençok(Bina Yüksekliği)= 4.00 kat ve yapı yaklaşma mesafesi; batı cephesinden 1 metre diğer cephelerinden 3 metre olarak tanımlanmıştır.*

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

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

Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 269643712 sayılı yazısında;

□ *"İlimizde sağlık hizmetlerinin etkin ve yerinde sunumu için yeni sağlık tesislerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bakanlığımız tip projelerinin mevcut imar planı koşullarında uygulanmasında güçlük çekilmekte olup, yeteri büyüklükte sağlık tesisi yapabilmek için plan tadilatına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sebeple Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 2239 ada, 2 nolu parsel ve Y.gazipaşa Mahallesi, 970 ada, 33 nolu parseller için; yan parselden 1.00 m, yol cephesinden 3.00 m çekme mesafesi belirlenmesi , emsal : 1.5 , kat 3, taks 0.60 kriterleri dikkate alınarak 1/1000 ölçekli imar planı yapılması hususunda...." Şeklinde hususlar bulunmaktadır.*

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.*

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

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Genel İlkeler (İkinci Bölüm) Bölümünün Genel İlkeler (Madde-5) Maddesinde;

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

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

□ *"g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;*

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 195

Tarihi: 17.07.2025

4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842) gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

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

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. (Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842) (...)

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

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

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

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

□ Dulkadiroğlu İlçesi Y.Gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 parsel ve Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 parseli kapsadığı,

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifinin Y.Gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 sayılı parsel ile ilişkin kısmının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.12.2024 tarih ve 2024-12/09-(9.7) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği esas alınarak hazırlandığı,

□ Uygulama imar planı değişiklik teklifine yönelik olarak İl Sağlık Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 269643712 sayılı yazısının bulunduğu söz konusu yazıda mer'i nazım imar planında sağlık alanı olarak tanımlanmış olan Y.Gazipaşa mahallesi 970 ada 33 sayılı parseliye yönelik olarak yapılaşma koşullarının ve meri durumda karma kullanım alanı olarak tanımlı olan Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 sayılı parseliye yönelik E(EMSAL) artışı (E:1.30'dan E:1.50'ye çıkarılması) talebinin yer aldığı, söz konusu değişikliğe yönelik olarak Onikişubat Belediye Meclisinin 05.03.2025 tarih ve 67 sayılı kararında "...970 ada 33 parselin konut alanından sağlık tesis alanı olarak tanımlanmasına karşılık Yenişehir mahallesi 2239 ada 2 parselde 1.30 olan emsal:1.50 şeklinde arttırılmıştır...." Şeklinde değerlendirmenin yer aldığı,

□ 970 ada 33 sayılı parselin TAKS:0.60 KAKS:1.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında sağlık tesis alanı olarak tanımlandığı yapı yaklaşma mesafelerinin ise taşıt (14.50m) yolundan 3 metre diğer cephelerden 1 metre olarak belirlendiği,

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

Rapor No:2025/ 195

Tarihi: 17.07.2025

□ 2239 ada 2 sayılı parselin TAKS:0.60 KAKS:1.50 yapılaşma koşullarında TİCK (Ticaret + Konut) alanı olarak tanımlandığı yapı yaklaşma mesafelerinin ise kuzey güney ve doğu cephelerinden 3m batı cephesinden ise 1m olarak belirlendiği,

□ Uygulama imar planı değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon değişimin (yaklaşık)

FONKSİYON**MER'İ****TEKLİF**

Konut Alanı

557

(-)

Karma Kullanım Alanı / Ticaret + Konut Alanı (TİCK)

605

605

Sağlık Alanı

(-)

557

Şeklinde olduğu,

□ Değişiklik teklifinde mer'î mevzuatta **“Bahçe mesafeleri”** ne yönelik tanımlanan hususlara aykırı bir durumun olmadığı ancak komşuluğunda yer alan bölgelerde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri ile uyumsuzluk ortaya çıkacağı,

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Dulkadiroğlu İlçesi Y.Gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 parsel ve Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 parsel ile ilişkin hazırlanan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin 05.03.2025 tarih ve 2025/67 sayılı kararı ile uygun görülen 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'î mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Y.gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 parsel ve Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu plana ilişkin Y.gazipaşa Mahallesi 970 ada 33 nolu parselin aynen kabul edilmesi, Yenişehir Mahallesi 2239 ada 2 nolu parselin meri plandaki durumunun korunması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/194

Tarihi: 17.07.2025

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4215 ada 3 sayılı parsel ve güneyine ilişkin nîp değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 246292 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın 21.03.2025 tarih ve 105653 sayılı yazısı ve ekindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir mahallesi 4215 ada 3 sayılı parsel ile güneyinde bulunan yaya yoluna ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Sağlık Alanı tanımlanması), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Nazım imar planı değişiklik teklifi Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 179.50 m² büyüklüğündeki Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetindeki 4215 ada 3 sayılı parsel ve güneyinde yer alan kamuya terkli alanı (yaya yolu) kapsamaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Nazım imar planı değişiklik teklifi kapsamına giren bölge;

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

☐ Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E(EMSAL):1.70 Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı (MİA) ve yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar (Dördüncü Bölüm) Bölümünün Araştırma ve Analiz (Madde-8) maddesinde;

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

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

"4.NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ: Ulaşım bağlantıları göz önünde bulundurularak, planlama alanları sınırlarını oluşturan Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4215 ada, 3 no'lu parsel ve güneyi içerisine Sağlık Alanı (112 Acil Merkezi) tanımlanması amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

☐ 5.TEKLİF PLAN: Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 4215 ada, 3 no'lu parsel ve güneyi içerisine Sağlık Alanı oluşturulmuştur.

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

Merkezi İş Alanı

1.374,86

1.195,17

-179,69

Sağlık Alanı

-

364,72

+364,72

☐ 6.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.

NAZİM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

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

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

Rapor No:2025/194

Tarihi: 17.07.2025

☐ Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4215 ada 3 sayılı parsel ve güneyinde yer alan kamuya terkli alanı (yaya yolu) kapsadığı,

☐ Mer'i nazım imar planında Merkezi İş Alanı (MİA)'nın bir kısmı ve yaya yolu olarak tanımlı olan bölgenin tamamı kaldırılarak "Sağlık Alanı" olarak tanımlandığı,

☐ İlgi yazıda "... 112 acil servisi yapılmak üzere sağlık tesis alanı olarak tanımlanması..." şeklinde gerekçe bulunmakla birlikte teklife ilişkin Kahramanmaraş Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü görüşünün dosyasında yer almadığı,

☐ Yenişehir Mahallesi 4215 ada 3 parsel ve güneyinde bulunan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun kaldırılmasına dair Ulaşım Daire Başkanlığının görüşünün alınmadığı,

☐ Nazım imar planı değişiklik teklifi esas alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi taslağının da dosyasında yer aldığı söz konusu taslak ile TAKS:0.60 KAKS:1.20 Yençok:2 kat yapılaşma koşullarında "Sağlık Alanı" tanımlandığı,

☐ Nazım imar planı değişiklik teklifine konu olan bölgede ortaya çıkan fonksiyon değişiminin (yaklaşık);

FONKSİYON	MER'İ(m ²)	TEKLİF(m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
Sağlık Alanı	0	364.72	+364.72
Merkezi İş Alanı (MİA)	180	0	-180
Şeklinde olduğu,			

☐ Planlama alanının Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.09.2024 tarihinde onaylanan "Kahramanmaraş İli Merkez İlçelerinde Yaklaşık 7853.55 HA Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile ÖA-5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir mahallesi 4215 ada 3 sayılı parsel ile güneyinde bulunan alana (yaya yolu) ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin (Sağlık Alanı tanımlanması), 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: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4215 ada 3 sayılı parsel ve güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

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

Rapor No:2025/193

Tarihi: 17.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parsel kuzey ve kuzey doğusunda 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 2077418 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 27.08.2024 tarihli ve E-59956228-754-5404525 sayılı Onikişubat İlçe Müftülüğü yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parsel sayılı taşınmazda tanımlı Sosyal Tesis Alanının kuzey ve kuzeydoğusunda bulunan yaya yollarının kaldırılarak Sosyal Tesis Alanına'na dahil edilmesine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunulmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parselin Türkiye Diyanet Vakfı'na ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parsel kuzey ve kuzey doğusunda ki plan değişikliğine konu alanlar mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yaya yolu ve Sosyal Tesis Alanı, mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise yine 8.00 m. genişliğinde yaya yolu ile Taks:0,30 Kaks:1,20 Ayrik Nizam 4 kat Sosyal Tesis Alanı tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parselde tanımlı bulunan Sosyal Tesis Alanının kuzey ve kuzey doğusunda bulunan Sosyal Tesis Alanı ile arasındaki yaya yolunun kaldırılarak 1947 adaya dahil edildiği görülmektedir.

Mer'i nazım imar planında yaklaşık olarak 1.607 m2 büyüklüğünde ki Sosyal Tesis Alanı nazım imar planı değişikliği ile 2.651 m2 büyüklüğüne ulaşmış olup, Sosyal Tesis Alanında 1044 m2 büyüme gerçekleşmiştir.

İlgi yazıda ; " 6 şubat İlimiz Merkezli Depremler nedeniyle Müftülüğümüze bağlı 3 adet Yatılı Hafızlık Kur'an Kursumuz ağır hasarlı olarak tespit edilmiş olup, yeterli sayıda Yatılı Hafızlık Kursumuz bulunmadığından vatandaşlarımızın taleplerine karşılık verilememekte ve mevcut öğrencilerimizde 1947 ada 13 parselde bulunan taşınmaz üzerine vatandaşlarımızın taleplerinin karşılanması adına Kur'an Kursu yapılması planlandığından söz konusu ada parselin kuzeyinde ve kuzeydoğusunda bulunan imar yollarının "Dini tesis" alanına katılması hususunda; Gereğini arz ederim." Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parsel kuzey ve kuzey doğusuna ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b maddesine göre

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

Rapor No:2025/ 195

Tarihi: 17.07.2025

değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parsel kuzey ve kuzey doğusunda 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/192

Tarihi: 17.07.2025

KONU: Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 nolu parselle ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 240626 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.02.2025 tarih ve 7455 sayılı dilekçe ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi (Konut, Park ve Yollarda Düzenleme Yapılması) 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede;

• Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, "tek katlı kargir kereste doğrama atölyesi ve tek katlı kerpiç ev ve sulu tarla" vasıflı, 58.915,08 m² yüzölçümlü, 329 ada, 78 parsel sayılı taşınmazın "Yusuf AVCIBAŞI ve müşterekleri" mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 parsel sayılı taşınmaz;

• Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, orta yoğunlukta (121-250 ki/ha) gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

• Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise konut alanı (KAKS=1.20, yençok=4 Kat), park alanı ve yol olarak tanımlıdır.

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." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

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

• Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 parsel içerisindeki konut alanı, park alanı ve yollarda düzenleme yapıldığı,

• Parselin güneydoğusunda tanımlanan 10 m taşıt yolunun meri uygulama imar planında da yer aldığı,

• Yollarda ve park alanlarında yapılan değişikliklere ilişkin ilgili birimlerin (Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü vb.) uygun kurum görüşünün dosyasında yer almadığı,

• İlgide kayıtlı dilekçede 329 ada 78 parselle ait müştereklerin imzalarının yer aldığı, ancak imza sirkülerinin bulunmadığı,

• Nazım imar planı değişikliği ile konut alanının toplam 811 m² ve park alanının 576 m² artırıldığı,

• Plan açıklama raporunun "6.2 Nüfus ve Donatı Hesabı" kısmında ilave nüfus ve ihtiyaç olan teknik ve sosyal altyapı alanı hesabının aşağıdaki gibi yapıldığı

"Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı 121-250 kişi/ha

Önerilen minimum Konut Alanı 0.08 ha x 121 = 9,68 kişi

Önerilen maksimum Konut Alanı 0.08 ha x 250 = 20 kişi

İhtiyaç Duyulan minimum Donatı Alanı 9,68x20,25 = 196 m²

İhtiyaç Duyulan maksimum Donatı Alanı 20x20,25 = 405 m²"

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **192**

Tarihi: 17.07.2025

• Bu durumda artan nüfusun ihtiyacı olan teknik ve altyapı alanının (park alanı olarak) sağlandığı,

• Teklife konu alanda nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanının yalnızca park alanı olarak karşılandığı ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosuna göre park alanı haricinde de nüfusun ihtiyacı olan (eğitim alanı, sağlık alanı, ibadet alanı vb. gibi) başka kullanımların da bulunduğu,

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.09.2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli Göksun İlçesi Yaklaşık 585.92 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 5.1 (ÖA- 5.1) olarak değerlendirildiği, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ilişkin alan kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

ALAN TANIMI	MERİ NİP (m ²)	TEKLİF (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	27745	28556	+811
PARK ALANI	8372	8948	+576
YOL	18153	16766	-1387

İlgi yazı ekinde yer alan; Göksun İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 parsel sayılı taşınmaza ilişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifi (Konut, Park ve Yollarda Düzenleme Yapılması), 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, Pınarbaşı Mahallesi, 329 ada 78 nolu parselle ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlgilisi tarafından İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na sunulan yeni nazım imar planı değişiklik teklifi paftası (Plan onama sınırı içerisinde Belediye Hizmet Alanı (BHA) tanımlanması şeklinde) Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **191**

Tarihi: 14.07.2025

KONU: Andırın İlçesi Yenimahalle 169 ada 31, 32, 33 ve 46 nolu parseller, Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 257198 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Andırın Belediye Başkanlığının 28/03/2025 tarih ve 10564 sayılı yazısı.
b) Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 20/02/2025 tarih ve 237477 sayılı yazısı.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 20/02/2025 tarih ve 237162 sayılı yazısı
ç) Karayolları 5. Bölge Müdürlüğünün 30/01/2025 tarih ve 1734466 sayılı yazısı
d) Başkanlık Makamının 16/04/2025 tarih ve 239050 sayılı Olur'u.

TALEP

Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parsel üzerinde terminal binası yapılması ve buna yönelik Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31,32,33,46 parseller ile Tufanpaşa mah. 191 ada 3 nolu parsellerde ve bir kısım tescil harici alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması teklif edilmiştir.

MÜLKİYET

Tapu sorgulama sisteminde yapılan incelemede Andırın İlçesi, Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parselin mülkiyetinin Andırın Belediyesine, Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31,32,33,46 parsellerin ise Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesine, 191 ada 3 nolu parselin ise Andırın Belediyesine ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt belgesi yazı ekindedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Plan değişikliğine konu Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31,32,33,46 parseller 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı olarak tanımlıdır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/04/2025 tarih ve 2025-04/10-10.8 sayılı kararı ile 169 ada 31 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında trafo alanı tanımlanmıştır. Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parsel ise 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park olarak tanımlıdır.

BHA tanımlı bölge 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.20 Yençok: 12.50 m olarak

JEOLJİK ETÜT VERİLERİ

İmar planı değişikliği sınırlarını da kapsayan bölgeye ait ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 29/04/2025 tarihinde onanan imar planına esas jeolojik etüt raporunda söz konusu alan Önemli Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır. bu raporda Ö.A.2.1 olarak belirlenen kısımlara ilişkin olarak;

" İnceleme alanında orta miyosen yaşlı Yenicekale formasyonuna ait erime/çözünme özelliği gösteren bu birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.

İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye nede olabilecek su/ kimyasal içerikli sıvılar ile teması kesinlikle önlemeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca Stabilitate analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/ 191

Tarihi: 14.07.2025

şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanın uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Her türlü yapılaşmada afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik ve Türkiye bina deprem yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır." denilmiştir.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ

Andırın ilçesi Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu park tanımlı parselin ve bir kısım tescil harici alanın belediye hizmet alanı (terminal binası) olarak tanımlanması, Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31,32,33,46 nolu meri imar planında belediye hizmet alanı tanımlı parsellerin park alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin olarak Andırın Belediye Başkanlığının 28/03/2025 tarih ve 10564 sayılı yazı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 20/02/2025 tarih ve 237477 sayılı yazı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı 20/02/2025 tarih ve 237162 sayılı yazı ile plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığını bildirmiştir.

Karayolları 5. Bölge Müdürlüğün 30/01/2025 tarih ve 1734466 sayılı yazısında ise Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik şartlarının sağlanması ve trafik güvenliğini etkilemeyecek şekilde düzenlemeler yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda ilgi (e) Başkanlık Oluruna istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

İmar planı değişikliği ile meri imar planında belediye hizmet alanı olarak tanımlı olan Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31,32,33,46 nolu parseller park olarak tanımlanmış, Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/04/2025 tarih ve 2025-04/10-10.8 sayılı kararı ile 169 ada 31 nolu parselde tanımlanan trafo alanı ise aynen korunmuştur. Bu bölgeden kaldırılan belediye hizmet alanı ise Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parselin bir kısmı ve bu parsel bitişik konumda bulunan tescil harici alan üzerinde yaklaşık eş değer miktarda 1900 m2 alan büyüklüğünde tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parselin bir kısmı ve bu parsel bitişik konumda bulunan tescil harici alanda tanımlanan belediye hizmet alanında (terminal alanı) yapılaşma koşulları Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 20/06/2025 tarih ve 256496 sayılı yazısı ve ekine istinaden Emsal:1.00 Yençok:12.50 olarak belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 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.

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda plan değişikliğine konu alan Önemli Alan 2.1 olarak tanımlanmıştır. Jeolojik etüt raporunda bu alanlarda;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **191**

Tarihi: 14.07.2025

□ “Yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında, oluşturulacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkenlerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik özellikleri belirlenmelidir.

□ Yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma (istinat) yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

□ Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki nispeten sağlam zemine oturturulmalıdır.

□ Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.

□ Her türlü kazı öncesi, çevredeki yolların, komşu ve kendi parselinin güvenliği sağlandıktan sonra kazı yapılmalıdır.

□ Temellerin aynı jeolojik birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

□ Yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve olası Stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.” denilmiştir.

Andırın ilçesi Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parsel, bir kısım tescil harici alan ile Yenimahalle Mahallesi 169 ada 31, 32, 33, 46 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7c maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi Yenimahalle 169 ada 31, 32, 33 ve 46 nolu parseller, Tufanpaşa Mahallesi 191 ada 3 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/190

Tarihi: 14.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi Muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 259526 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 30.05.2025 tarihli ve E-61890319-840-6814172 sayılı İl Kültür ve Turizm müdürlüğü'nün yazısı,

b) 16.06.2025 tarihli ve Z-59117952-115.01.02-254229 sayılı Plan Yapım Oluru,

TALEP

İlgi (a), İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda alınan ilgi (b) 16.06.2025 tarihli ve E.254229 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parsellerde Karacaoğlan İl Halk Kütüphanesinin yapımına ilişkin, 5216 sayılı Kanunun 7(c) ve 7 (m) maddelerine göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Dosyasında yapılan incelemelerde;

□ Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 19045.88m² yüzölçümlü 3339 ada 1 parsel sayılı taşınmazın, 812.99m² yüzölçümlü 4150 ada 2 parsel sayılı taşınmazın, 928.92m² yüzölçümlü 4243 ada 2 parsel sayılı taşınmazın, 380.80m² yüzölçümlü 4244 ada 7 parsel sayılı taşınmazın, 876.00m² yüzölçümlü 4244 ada 8 parsel sayılı taşınmazın, 817.36m² yüzölçümlü 4244 ada 9 parsel sayılı taşınmazın, 2370.00m² yüzölçümlü 4244 ada 10 parsel sayılı taşınmazın

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

□ Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3130.06m² yüzölçümlü 4243 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Türkiye Diyanet Vakfı'nın mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

□ Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 140.83 m² yüzölçümlü 4150 ada 1 parsel sayılı taşınmazın Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

□ Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 283.31m² yüzölçümlü 4244 ada 2 parsel sayılı taşınmazın Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi ve şahıs mülkiyetine ait olduğu anlaşılmıştır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi sınırları içerisinde plan değişikliğine konu alan; 1/5000 ölçekli meri Nazım İmar Planında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı, Pazar Alanı ve Yol Alanı olarak; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise E:1.20 Max.Kat:4 Kat yapılaşma koşullarında Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Yeri (Cami), E:0.60 yapılaşma koşullarında Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Pazar Alanı, Trafo Alanı, Otopark Alanı ve Yol alanı olarak tanımlanmıştır.

JEOLJİK DURUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 20.09.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez (Onikişubat-Dulkadiroğlu) İlçesi sınırları içerisinde 7853.55ha alana ait imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda plan değişikliğine konu Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi sınırları içerisindeki alan, Önlemler Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi sınırları içerisinde yapılan plan değişikliğine ilişkin 16.06.2025 tarihli ve E.254229 sayılı Plan Yapım Olur'u alınmıştır.

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi sınırları içerisinde plan değişikliğine konu alanda; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 27319.978m² Kültürel Tesis Alanı, 2995.629m² İbadet Alanı, 2422.6m² Park Alanı, 299.329 m² Teknik Altyapı Alanı tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli

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

Rapor No:2025/190

Tarihi: 14.07.2025

Uygulama İmar Planı değişikliği ile 27319.978m² E:1.20 Yençok:4 Kat yapılaşma koşullarında Kültürel Tesis Alanı, 2995.629m² İbadet Alanı, 2422.6m² Park Alanı, 299.329 m² Teknik Altyapı Alanı tanımlanmıştır. Ayrıca planlama alanının güneyinden geçen 15 metrelik yol doğudaki 15 metrelik taşıt yoluna bağlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu:

Fonksiyon	Mevcut (m ²)	Teklif (m ²)	Fark (m ²)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	20201.397	27319.978	7118.581
Park Alanı	1863.548	2422.6	559.052
İbadet Alanı	2994.771	2995.629	0.858
Yönetim Merkezi-BHA	859.662	-	-859.662
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	222.003	299.329	77.326
Pazar Alanı	5433.031	-	-5433.031

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu:

Fonksiyon	Mevcut (m ²)	Teklif (m ²)	Fark (m ²)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	19751.736	27319.978	7568.242
Park Alanı	1765.914	2422.6	656.686
İbadet Alanı	3118.326	2995.629	-122.697
Belediye Hizmet Alanı	936.372	-	-936.372
Teknik Altyapı Alanı (Trafo)	364.972	299.329	-65.643
Pazar Alanı	5433.031	-	-5433.031

Plan değişikliklerine ilişkin alan dağılım tabloları incelendiğinde Kültürel Tesis Alanları ve Park Alanlarının arttığı, Belediye Hizmet Alanı ve Pazar Alanının kaldırıldığı, İbadet Alanının alan büyüklüğünün korunduğu, Teknik Altyapı Alanlarının Akedaş'ın talebi doğrultusunda yeniden düzenlendiği anlaşılmıştır.

Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.05.2025 tarihli ve 752.01 sayılı yazısında; "Şirketimiz yatırım faaliyetleri kapsamında Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 3339 ada 1 parsel nolu taşınmaz üzerine tesis edilen DM20-TR37 trafo bina yeri tapu kaydında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne ait olduğundan Şehir İmar Planına Trafo bina yeri olarak işlenmesi için olumlu görüldüğüne dair kurum görüş yazılarına ihtiyaç vardır. Bu nedenle ekte krokisi yer alan Trafo bina yeri için Belediyenizce uygun olduğunu belirtir görüş yazısının şirketimize gönderilmesi hususunda;" denilmektedir.

Emlak ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli ve E.238405 sayılı yazısında;

"Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Programında yer alan "Kahramanmaraş Karacaoğlan İl Halk Kütüphanesi" yapımı proje çalışmalarının başlatılabilmesi için mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3339 ada 1 parselde kayıtlı (19.045,88 m² yüzölçümlü) taşınmaz ile 4150 ada 2 parselde kayıtlı 812,99 m² yüzölçümlü taşınmaz "Kütüphane Binası" yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı (Kütüphaneler ve Yayımlar Genel Müdürlüğü) adına olan tahsisinin yenilenmesi ve yeniden tahsis edilmesine 23.02.2025 tarih ve 2025/02-2 nolu Meclis Kararı ile karar verilmiştir." denilmektedir.

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 3130.06m² yüzölçümlü Türkiye Diyanet Vakfı'nın mülkiyetine ait olan 4243 ada 1 parsel sayılı taşınmazda tanımlı İbadet Alanının yeri değiştirdiği için 04.06.2025 tarihli ve E.254664 sayılı yazımız ile Kahramanmaraş İl Müftülüğüne görüş sorulmuştur.

Geçen süre zarfında görüş yazımıza ilişkin cevabi yazı tarafımıza gönderilmemiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8(e)'de; "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. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **190**

Tarihi: 14.07.2025

geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmektedir.

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

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

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

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

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nu Madde 7(c)'de; "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak." denilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nu Madde 7(m)'de; "Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlence, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettmek; gerektiğinde amatör spor kulüplerine nakdî yardım yapmak, malzeme vermek ve gerekli desteği sağlamak, amatör takımlar arasında spor müsabakaları düzenlemek, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan sporculara, teknik yönetici, antrenör ve öğrencilere belediye meclis kararıyla ödül vermek." denilmektedir.

İlgi 16.06.2025 tarihli ve E.254229 sayılı Plan Yapım Olur'una istinaden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup, yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(c) ve 7(m) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi Muhtelif parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **189**

Tarihi: 14.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 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 258200 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 25.06.2025 tarihli ve 135837 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parselle ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, Onikişubat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih 2025/87 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişikliği dosyasındabulunan tapu kayıt örneğinde Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parselin Nejmettin ÇAM'a ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'nin 17.04.2025 tarih 2025/04-10-10.42 sayılı kararı ile onanmış olan nazım imar planı değişikliği ile Karma Kullanım Alanı tanımlanmıştır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,90 Maxkat:10 konut alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 06.05.2025 tarih 2025/87 numaralı Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parselde yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parselde imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir.' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Onikişubat Belediyesi'nin 06.05.2025 tarih 2025/87 numaralı Meclis kararı ve eki hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parselin mer'i nazım imar planına uygun olarak Ticaret + Konut alanı tanımlanmış olduğu görülmektedir. Bununla birlikte E:1,90 Maxkat:10 olan yapılaşma koşulları E:1,90 Maxkat:8 olarak değiştirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26; "(1)İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." Denilmektedir. Yönetmelik maddesinde imar planı değişikliklerinin kamu yararı amaçlı yapılması gerektiği açıkça ifade edilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme de plan değişikliğine konu olan Pınarbaşı Mah. 4290 ada 1 parselin Nejmettin ÇAM adlı şahsa ait olduğu görülmüş ve şahıs mülkiyetinde ki ve kullanım hakkı şahsa ait olan bir taşınmazda kamu kuruluşu olan ilçe belediyesinin talebi ile yine şahıs kullanımına ait bir fonksiyon olan Ticaret + Konut Alanı tanımlanması talebinin sunulmasında hiçbir kamu yararı olmadığı düşünülmektedir.

Bunun yanı sıra dosyasında taşınmaz malikine ait plan değişikliğine ilişkin talep dilekçesi, muvafakatname vb. belgenin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklif uygulama imar planı açıklama raporunda;

"3.2. JEOLojİK YAPI

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

Rapor No:2025/189

Tarihi: 14.07.2025

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 31.10.2024 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi (2. Bölge) İçerisinde Yer Alan 327 Hektarlık Yaklaşık 7853.55 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu'na göre planlama alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4290 ada, 1 no'lu parsel içerisinde mevcut kullanımlara göre düzenlenmesi amacıyla uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4290 ada, 1 no'lu parsel içerisine yaklaşık 3.924,37 m² Ticaret – Konut Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.90, Yençok(Bina Yüksekliği)=8 kat olarak tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, M37-c-18-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4163000-4163200 Y:576100-576300 koordinatları arasında bulunan 4290 ada, 1 no'lu parsel içerisinde mevcut kullanımlara göre düzenlenmesi amacıyla uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4290 ada, 1 no'lu parsel Karma Kullanım Alanı tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında; Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4290 ada, 1 no'lu parsel Mevcut Konut Alanı olarak tanımlı olup yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.90, Max.Kat(Maksimum Bina Yüksekliği)= 10 ve bütün cephelerinden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı mahallesi, 4290 ada, 1 no'lu parsel içerisine yaklaşık 3.924,37 m² Ticaret – Konut Alanı tanımlanmış olup yapılaşma koşulları; E(Emsal)= 1.90, Yençok(Bina Yüksekliği)=8 kat olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

Madde 31(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **189**

Tarihi: 14.07.2025

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 4290 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 ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2025/188

Tarihi: 14.07.2025

KONU: Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısı, 6583 ada 1 ve 12 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 258226 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 25.06.2025 tarihli ve 135836 sayılı Onikişubat Bel. yazısı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısı, 6583 ada 1 ve 12 parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, Onikişubat Belediyesi'nin 03.06.2025 tarih 2025/90 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısı, 6583 ada 1 ve 12 parsellerin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Maliye Hazinesi ve şahsa ait olduğu görülmüş olup tapu kayıt örnekleri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi;

- 165 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı, teknik altyapı alanı ve sosyal tesis, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı,

- 6603 ada 1 parsel ve güneyi mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında kısmen park alanı, kısmen yaya yolu tanımlı olup aynı zamanda 6306 sayılı Kanun kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlar olarak ilan edilmiştir.

- 210 ada 378 parsel ve batısındaki plan değişikliğine konu alan ise mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında imar yolu ve park alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 06.05.2025 tarih 2025/90 numaralı Meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı doğrultusunda Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısında yapılmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısında imar plan tadilatı talebi İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Onikişubat Belediyesi meclis kararı eki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi;

- 165 ada 1 parselde tanımlı park alanının kaldırılarak Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı E:1,50 Yençok:2 kat tanımlandığı,

- 6603 ada 1 parsel ve güneyi yanı sıra 6583 ada 1 ve 12 parsellerde değişiklik yapılarak park alanı ada sınırının batıya doğru genişletildiği, böylece söz konusu parsellerin batısında mer'i imar planlarında tanımlı olan yaklaşık 14 m. genişliğindeki yaya yolunun 7 m. ye düşürüldüğü,

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

Rapor No:2025/188

Tarihi: 14.07.2025

- 210 ada 378 parsel güneyindeki park alanı imar ada sınırında kuzeye doğru genişleme yapıldı ve 210 ada 378 parselin bir kısmı ile batısındaki kamuya terkli alanın bu park alanına dahil edildiği, böylece bu alanda tanımlı olan 10 m. genişliğindeki yaya yolunun 7m. ye düşürüldüğü görülmektedir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Mevcut Park Alanı	73.959,35	74.186,20	+226,85
Sosyal Tesis Alan	-	721,62	+721,62

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Gösterim (lejang) teknikleri

"**MADDE 10** – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır." denilmektedir.

Ek-1d Uygulama İmar planı Gösterimler Tablosunda Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesis Alanı ayrı ayrı gösterimler şeklinde olup "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı" gösterimi bulunmamaktadır. Uygulama İmar Planı değişikliği paftasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun gösterimin gösterilmesi gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu alanda şahıs mülkiyetleri bulunmakta olup, hak sahiplerinin plan değişikliğine ilişkin talep dilekçesi, muvafakatname vb. belgenin dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklif uygulama imar planı açıklama raporunda;

"2.2. JEOLJİK YAPI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.06.2023 tarihli ve 6599675 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilen 24.05.2023 tarihinde onaylanmış olan mikro bölgeleme etüt raporunda söz konusu planlama alanı içerisindeki 165 ada, 1 no'lu parsel Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) sınırları içerisinde, 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) içerisinde kalmaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanları sınırlarını oluşturan; Onikişubat ilçesi, Barbaros Mahallesi, 165 ada, 1 no'lu parsel, içerisinde Sosyal Tesis Alan tanımlanması ve 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller içerisinde Mevcut Park Alanının genişlemesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi, 165 ada, 1 no'lu parsel, içerisinde Sosyal Tesis Alan tanımlanmış olup yapılaşma koşulları E(Emsal)=1.50, Yencok(Maksimum Yapı Yüksekliği)= 2 kat olarak tanımlanmıştır. 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller içerisinde mevcut Park alanı genişletilmiştir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Sosyal Tesis Alanı	-	721,62	+721,62

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

Rapor No:2025/188

Tarihi: 14.07.2025

Park 73.959,35 74.186,20 +226,85

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi, M37-c-18-c-2-b ve M37-c-18-c-2-c paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4159900 - 4160500, Y:579000-579400 koordinatları arasında 165 ada, 1 no'lu parsel, içerisinde Sosyal Tesis Alan tanımlanması ve 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller içerisinde Mevcut Park Alanının genişlemesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi, 165 ada, 1 no'lu parsel Sosyal Tesis Alan tanımlıdır. 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller Park olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi, 165 ada, 1 no'lu parsel, 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller Mevcut Park Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Planlama alanları sınırlarını oluşturan Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi, 165 ada, 1 no'lu parsel, içerisinde Sosyal Tesis Alan tanımlanmış olup yapılaşma koşulları $E(Emsal)=1.50$, Yençok(Maksimum Yapı Yüksekliği)= 2 kat olarak tanımlanmıştır. 6603 ada, 1 no'lu parsel ve güneyi, 210 ada, 378 no'lu parselin batısı 6583 ada, 1 ve 12 no'lu parseller içerisinde mevcut Park alanı genişletilmiştir.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

"Gösterim (lejang) teknikleri MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

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

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

Madde 31(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekileri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." denilmektedir.

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısı, 6583 ada 1 ve 12 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2025/ **188**

Tarihi: 14.07.2025

imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Barbaros Mahallesi 165 ada 1 parsel, 6603 ada 1 parsel ve güneyi, 210 ada 378 parsel batısı, 6583 ada 1 ve 12 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Fatih YILDIZ
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye