	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/47 Tarihi: 15.01.2019

KONU: Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi Fatih KİRAZ'ın İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.03.2018 tarih ve 2018/199 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine alınması ile ilgili yazılı teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 65. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Fatih KİRAZ'ın 08.01.2019 tarihli teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.03.2018 tarih ve 2018/199 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündeme alınması hususunu arz ederim. 08.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi Fatih KİRAZ'ın İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.03.2017 tarih ve 2018/199 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine alınması ile ilgili yazılı teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliği sonucu Teknik Altyapı olan yol alanının azaltıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca kaldırılan 15 metrelik taşıt yolu planın bütününe bakıldığında devamlılığı olan ve kentin 1. Derece kent içi yollarını birbirine bağlayan önemli bir aks olduğundan kaldırılan 15 metrelik yoluntekrar plana işlenmesi ve parsellerin batısında bulunan 12 metreden 15 metreye çıkartılan yolun da tekrar 12 metre olarak tanımlanması şeklindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/47 Tarihi: 15.01.2019

Sıddık SEZAL

Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK

Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ

Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ

Üye

Hürühan BAZ

Üye

Kazım KILINÇ

Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/48 Tarihi: 15.01.2019

KONU: Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi Fatih KİRAZ'ın İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2018 tarih ve 2018/236 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine alınması ile ilgili yazılı teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 66. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi Fatih KİRAZ'ın 08.01.2019 tarihli teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2018 tarih ve 2018/236 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündeme alınması hususunu arz ederim. 08.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyesi Meclis üyesi Fatih KİRAZ'ın İlimiz Türkoğlu İlçesi merkez mahallesi 2093 ve 2192 nolu parsellere ilişkin hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2018 tarih ve 2018/236 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifinin yeniden değerlendirmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine alınması ile ilgili yazılı teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Plan değişikliği sonucu Teknik Altyapı olan yol alanının azaltıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca kaldırılan 15 metrelik taşıt yolu planın bütününe bakıldığında devamlılığı olan ve kentin 1. Derece kent içi yollarını birbirine bağlayan önemli bir aks olduğundan kaldırılan 15 metrelik yolun tekrar plana işlenmesi ve parsellerin batısında bulunan 12 metreden 15 metreye çıkartılan yolun da tekrar 12 metre olarak tanımlanması şeklinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/48 Tarihi: 15.01.2019

Sıddık SEZAL

Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK

Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ

Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ

Üye

Hürühan BAZ

Üye

Kazım KILINÇ

Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/49 Tarihi: 15.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı mah. 6362 ada doğusuna ilişkin 17.09.2018 tarih ve 2018/560 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 27. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2019 tarihli ve 515 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 13/12/2018 tarihli ve 72419212-13540 sayılı yazısı ve eki 13.12.2018 tarihli Teknik İnceleme Raporu.

b) 17.09.2018 tarih 2018/560 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı mahallesi 6362 ada doğusuna ilişkin 17.09.2018 tarih ve 2018/547 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli imar planı değişikliklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8'inci, 26'ncı maddelerine uygun olmadığı belirtilerek aykırılığın giderilmesine ilişkin sorumluluğun idaremizde olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı eki Teknik İnceleme Raporunda;

'Tespit ve Değerlendirme:

Plan tadilat dosyasında yapılan incelemede;

* Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.09.2018 tarih ve 2018/560 sayılı kararında da belirtildiği gibi Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 6362 ada doğusundaki park alanının bir kısmının ticaret alanı olarak tanımlanmış, ancak söz konusu 6362 adanın doğusu kamuya terkli alan olup, kuzeyinden enerji nakil hattı geçmektedir. 3363 ada 10 parselin doğusunda bulunan derenin söz konusu parselin batısına kaydırılarak yeşil alan olarak tanımlı iken ticaret alanına dönüştürülmüş, kaldırılan park alanları yerine 7750 ada 199 parselin doğusundaki konut alanı yeşil alan olarak önerilmiştir. Ancak söz konusu düzenlemede kamuya terkli alanda (DOP) kullanım değişikliğine gidilmiş ve dere alanı ile enerji nakil hattına dair 1/5000 nazım imar

plan değişikliğinde; ilgili kurumların görüşleri alınmamış ve kaldırılan yeşil alanların yerine önerilen yeşil alan yürüme mesafesi gözetilerek aynı bölge içerisinde önerilmemiştir. Bu kapsamda;

3194 sayılı İmar Kanunu

MADDE 18- (Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.' denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

'İmar planı değişiklikleri

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.

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

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

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

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir

kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.' ifade edilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8'nci maddesinde;

MADDE 8- (1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma veçalışmalar yapılır.' hükmü gereği,

Sonuç:

Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusunda orta yoğunlukta gelişme konut alanının bir kısmı park alanı, Üngüt Mahallesi park alanı tanımlı 3363 ada 10 parselin bir kısmının ticaret alanı tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği (NİP:4689,363) yapılırken, kamuya terkli alanda (DOP) kullanım değişikliğine gidilmesi, dere alanı ile enerji nakil hattına dair ilgili kurumların görüşleri alınmaması ve kaldırılan yeşil alanların yerine önerilen yeşil alanın yürüme mesafesi gözetilerek aynı bölge içerinde önerilmemesi nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8'inci, 26'ncı maddelerine uygun olmadığı uygun olmadığı tespit edilmiştir.'Denilmektedir.

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısında Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı mahallesi 6362 ada doğusuna ilişkin 17.09.2018 tarih ve 2018/547 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli imar planı değişikliğinden bahsedilmekte iken, yazı ekinde ki teknik inceleme raporunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.09.2018 tarih ve 2018/560 sayılı kararı ile onanmış olan Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı mahallesi 6362 ada doğusuna ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinden bahsedilmektedir. Yapılan inceleme neticesinde Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı Mahallesi 6362 ada doğusuna ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2018 tarih ve 2018/547 sayılı kararı ile

onanmamış olduğu tespit edilmiş olup, üst yazıda meclis karar tarih ve sayısının sehven yanlış yazılmış olduğu anlaşılmaktadır.

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile eki teknik inceleme raporu ve ilgi (b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ve ekleri yazımız ekinde sunulmuş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu gereği görüşülerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Kılavuzlu Mahallesi 7750 ada 199 parselin doğusu ile Üngüt Mahallesi 3363 ada 10 parsel ve Pınarbaşı mah. 6362 ada doğusuna ilişkin 17.09.2018 tarih ve 2018/560 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile ilgili Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 13/12/2018 tarihli ve 72419212-13540 sayılı yazısı ve eki 13.12.2018 tarihli Teknik İnceleme Raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Dere alanı ile ilgili DSİ 20. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alındığından enerji nakil hattının üzerinden geçtiği ticaret alanı Büyükşehir Belediye Meclisimiz tarafından onaylanan plan değişikliği ile başka yere taşındığından komisyonumuz karar düzeltmesine gerek olmadığı görüşündedir.

Sıddık SEZAL	**Mehmet KISAKÜREK**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ	**Hürühan BAZ**	**Kazım KILINÇ**
Üye	**Üye**	**Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/50 Tarihi: 15.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4953 ada 1,2 ve 3 Parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yapılmasına İlişkin 15.10.2018 Tarih 2018/609 Sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 40. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2019 tarihli ve 596 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 02/01/2019 tarihli ve 89222678-305.99- E.177 sayılı yazısı ve eki 02.01.209 tarihli rapor.

b) 15.10.2018 tarih ve 2018/609 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve Ekleri.

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4953 ada 1,2 ve 3 parsellerin üzerindeki park alanının kaldırılarak tamamının turizm tesis alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 15.10.2018 tarih ve 2018/609 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesine uygun olmadığı belirtilerek aykırılığın giderilmesine ilişkin sorumluluğun idaremizde olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı eki Teknik İnceleme Raporunda;

'Tespit ve Değerlendirme:

Plan tadilat dosyasında yapılan incelemede;

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararında da belirtildiği üzere yol ve park alanları kaldırılarak turizm tesis alanına dâhil edilmiş olup inşaat alanı arttırılmıştır. Buna karşılık herhangi bir eşdeğer alanı bırakılmamıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

'İmar planı değişiklikleri

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

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

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

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

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

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

Sonuç:

Kahramanmaraş Onikişubat İlçesinde Hayrullah Mahallesinde, 4953 ada kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen de turizm tesis alanı iken 4953 ada 1,2 ve 3 nolu parsellerin üzerindeki park alanının kaldırılarak tamamının turizm tesis alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmadığından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesine uygun olmadığı tespit edilmiştir.' Denilmektedir.

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile eki teknik inceleme raporu ve ilgi (b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis kararı ve ekleri yazımız ekinde sunulmuş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu gereği görüşülerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/50 Tarihi: 15.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 4953 ada 1,2 ve 3 Parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yapılmasına İlişkin 15.10.2018 Tarih 2018/609 Sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile ilgili Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 02/01/2019 tarihli ve 89222678-305.99- E.177 sayılı yazısı ve eki 02.01.209 tarihli raporu üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Kaldırılarak turizm tesis alanına katılan park alanı şehrimizde yapılan madalyalı kavşağın sınırında bulunan şerit şeklinde bir park alanıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği raporunda belirtildiği üzere plan değişikliği yapılmadığı takdirde kamulaştırılacak bir alandır, plan değişikliği kamu yararı gözetilerek yapıldığından komisyonumuz karar düzeltmesine gerek olmadığı görüşündedir.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/51 Tarihi: 23.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 36. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 37034 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 25.10.2018 tarih ve 30315 kurum sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli NİP teklifi dosyası.

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

TALEP

İlgi (a) dilekçe ve eki ile; Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın mera vasfından çıkartılarak, konut alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelikler ve 5216 sayılı kanunun 7-b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın, kamu orta malı mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz;

•1/100.000 Ölçekli Kahramanmaraş İli Çevre Düzeni Planında, köy yerleşik alanı olarak tanımlanmıştır.

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

KURUM GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 17.10.2017 tarih ve E.5474 sayılı yazısı ve ekindeki, 16.10.2017 tarihli değerlendirme raporunda;

•"Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel nolu mera vasıflı parsel üzerine, konut amaçlı, Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılabilmesi için; İlimiz Çevre Düzeni Planı Hükümleri, "3194 sayılı İmar Kanunu,2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunda değişiklik yapan kanunlar kapsamında ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, merii mevzuat çerçevesinde

ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinler ile, çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlemlerin alınması ve ÇED yönetmeliğinin, Ek-2 listesinde belirtilen 200 konut ve üzeri projelerde, ÇED hazırlanması koşuluyla, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır."denilmektedir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş, Kahramanmaraş Teknik Operasyon Yöneticiliği, Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 17.11.2017 tarih ve 320.01-213749 sayılı yazısında;

•" İl Müdürlüğümüz hizmet sınırları içerisinde bulunan, ekte krokide ve yazıda belirtilen, Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel üzerine yapacağınız,1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılacak alanda güzergâhımız veya herhangi bir altyapı çalışmamız bulunmamaktadır."denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 10.10.2017 tarih ve E.149214 sayılı yazısında;

•"Yukarıda mekânsal bilgileri verilen parselle ilgili olarak; Müdürlüğümüz arşiv incelemesine göre, 7269 sayılı kanun kapsamında "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. Ancak yapılacak işlemlerde, jeolojik-jeoteknik etüd raporu sonuçlarına göre, muhtemel afet tehlikelerine karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir." denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 03.11.2017 tarih ve 763180 sayılı yazısında;

•"Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 246 ada, 1 nolu parsel, Bölge Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje kapsamında kalmamakta olup, konut amaçlı imar planı hazırlanmasında, Bölge Müdürlüğümüz faaliyetleri açısından sakınca bulunmamaktadır. Söz konusu alan ve çevresine bulunan dere yataklarının doldurulmaması ve akışının engellenmemesi hususlarına dikkat edilmelidir." denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün, 07.04.2017 tarih ve E.868048 sayılı yazısında;

•" Müdürlüğümüz kayıtlarının tetkikinde bahse konu parselin mera olarak tespit edilmediği, Hopurlu Mahallesi sınırları dâhilinde, 190 ada,63 parsel nolu taşınmazın, mera olarak tespit edildiği anlaşılmıştır." denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün, 24.10.2017 tarih ve E.2654881 sayılı yazısında;

•4342 sayılı Mera Kanunu'nun, 14. maddesinin, (d) bendi kapsamında, İl Mera Komisyonu tarafından değerlendirilmeye alınabilmesi için, Mera Yönetmeliği'nin, 8. maddesinin, (a) bendinin, dördüncü alt bendinin, üçüncü paragrafında belirtildiği üzere " Uygulama İmar Planı ve uygulama imar planlarına ilave imar planı hazırlanması için gerekli bulunan yerlerin tahsis amacı değişikliği talebinde, 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanmış olan, uygulama imar planları, belediye meclis kararları, askı ilan tutanakları, itiraz olmadığına dair tutanak,ilave imar planı ise, mevcut planla bağlantısını gösterir pafta...." ile birlikte müracaat edilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün, 16.11.2017 tarih ve 99-2447061 sayılı yazısında;

•"Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 nolu parsel ile ilgili, Orman Bölge Müdürlüğümüze bağlı, Türkoğlu Orman İşletme Şefliği tarafından düzenlenen, 26.10.2017 tarihli İnceleme Raporuna istinaden, Orman Sayılmayan yerlerden olduğundan, kurumumuz açısından, imar planı yapılmasında bir sakınca yoktur." denilmektedir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 01.01.2017 tarih ve 99-1551 sayılı yazısında;

•"Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel üzerine uygulama imar planı yapımı talebinde bulunulan alan, 3386-2863 sayılı yasa kapsamında, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, inceleme sonucunda söz konusu alanla ilgili, 31.10.2017 tarihli Müze Uzman Raporunda OLUMLU kurum görüşü verilmiştir.Ancak gelecekte alanda yapılacak her türlü faaliyet sırasında herhangi bir taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak, en yakın Mülki amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

Türkoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 06.09.2018 tarih ve 51410302-754-E.5220 sayılı yazısında;

•"Söz konusu taşınmaz ile ilgili, 14 adet kuruma görüş sorulmuş ve 13 kurumdan olumlu cevap alınmıştır.İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden de olumlu görüş alındığı takdirde, kurumumuz mevzuatları açısından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Türkoğlu İlçesi, Hopurlu Mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin imar planı hazırlanmasına yönelik olarak hazırlanan, imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre

ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 19.02.2018 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, kamu orta malı mülkiyetinde olduğundan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine ilişkin, Milli Emlak Müdürlüğü'nden de görüş alınması gerekmektedir. Ancak dosyasında yapılan incelemede, söz konusu görüşün alınmadığı tespit edilmiştir.

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

•Yaklaşık 2757 m² büyüklüğünde bir alanı kapsadığı,

•Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz, konut alanı (seyrek yoğunluklu:50 kişi /ha altında) olarak tanımlandığı,

•Söz konusu taşınmazın batısında, ikinci derecede yol (10 m) tanımlandığı,

tespit edilmiştir.

Nazım İmar Planları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İkinci Bölümü (Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları)'nün, Tanımlar kısmının, 4-i maddesinde;

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/51 Tarihi: 23.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Hopurlu mahallesi, 246 ada, 1 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklif plan paftasının plan notlarına "- Mera kanunu ve yönetmeliği kapsamında taşınmazın mera vasfı değiştirilmeden uygulamaya geçilemez." Şeklindeki plan notunun eklenmesi koşuluyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL
Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK
Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ
Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ
Üye

Hürühan BAZ
Üye

Kazım KILINÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/52 Tarihi: 23.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mah. 2239 ada 1 parsel ile Şeyh Adil Mah. 1810 ada ve 4122 ada güneyinde bulunan kadastral boşluğa ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 32. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 36904 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 22/10/2018 tarih E-23468 sayılı yazısı ve ekleri.

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

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mah. 2239 ada 1 parsel ile Şeyh Adil Mah. 1810 ada ve 4122 ada güneyinde bulunan kadastral boşluğa ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mah. 1273,8 m2 yüzölçümlü 2239 ada 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetinde olup; mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

1810 ada ve 4122 ada güneyinde bulunan alan kamuya terkli alan olarak tanımlanmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi 2239 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı ve yaya yolu / kaldırım olarak tanımlıdır.

Şeyh Adil Mah. 1810 ada ve 4122 ada güneyinde bulunan alan 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kaldırım / yaya yolu olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 2239 ada 1 parsel ile 1810 ve 4122 ada güneyinde yer alan kadastral boşluk üzerinde yapılan plan değişikliği incelenmiştir.

2239 ada 1 parsel meri imar planlarında yaklaşık 1318 m2 yüzölçümlü park alanı olarak tanımlı iken, plan değişikliği ile 602,819 m2' si kaldırılarak yerine karma kullanım alanı tanımı getirildiği görülmüştür. Bu durum park alanının kaldırılması ile birlikte getirilen karma kullanım alanından dolayı, donatı ihtiyacı oluşturmaktadır.

Plan değişikliği izah raporunda;"Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Yenişehir mahallesi 2239 ada 1 parselde bulunan park alanının bir kısmı kaldırılarak, karma kullanım alanı tanımlanmıştır. Buradan kaldırılan park alanı ve donatı ihtiyacına karşılık olarak da Şeyhadil Mahallesi 1810 ve 4122 adanın güneyindeki alanda park alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Arazi kullanımı ve donatı ihtiyacı:

Mevcut imar planı:

Park alanı: 1317 m2

İmar planı değişikliği:

Karma kullanım alanı: 602*1.30(emsal)*0.85(konut)/150(daire büyüklüğü)*4(hane halkı)=18 kişi (ek nüfus)*22.45=404 m2 donatı ihtiyacı

park alanı: 2249 m2

Gerekli donatı ihtiyacı= 1317+404=1721 m2

Önerilen donatı ihtiyacı: 2249 m2" denilmektedir.

Plan değişikliği izah raporuna göre söz konusu alanın emsali 1,30 olarak düşünülmüş ve bu şekilde hesap yapıldığı görülmüştür.

602,819 x 0,85 = 512,39

512,396 x 1,30 = 666,1

666,1 / 150 x 4 = 17,76 kişi

17,76 x 22,45 = 398,780 m2 donatı ihtiyacı oluşmaktadır.

Kaldırılan yeşil alan ile birlikte bu ihtiyaç toplamda yaklaşık 398,780 + 602,819 = 1001,6 m2 park alanı olacaktır.

Oluşan donatı ihtiyacı, Şeyh Adil Mah. 1810 ada ve 4122 ada güneyinde yer alan kadastral boşlukta; yaklaşık 31 metre olarak tanımlı kaldırım boşluğu 6 metreye düşürülerek elde edilmiş olan 1790 m2 lik alanı park alanı ile karşılanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/52 Tarihi: 23.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mah. 2239 ada 1 parsel ile Şeyh Adil Mah. 1810 ada ve 4122 ada güneyinde bulunan kadastral boşluğa ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL
Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK
Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ
Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ
Üye

Hürühan BAZ
Üye

Kazım KILINÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/53 Tarihi: 24.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Eklenmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 60. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 37091 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 12/11/2018 tarihli ve 57529974-24605 sayılı yazısı ve eki 2018 tarih ve 2018/194 sayılı Meclis Kararı.

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

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, M37-C-20-A-3-A ve M37-C-20-A-3-B paftalarına denk gelen yaklaşık 30 hektarlık alanda kamuya terk edilecek parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli İmar Plan Notu eklenmesi teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmesi hususunda, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MERİ PLAN DURUMU

Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi,M37-C-20-A-3-A ve M37-C-20-A-3-B paftalarına denk gelen yaklaşık 30 hektarlık alan; 13.03.2015 tarih ve 2015/175 sayılı Meclis Kararı ile onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında kalmakta olup, alan üzerinde farklı tarihlerde onaylanmış kısmi plan tadilatları bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı, Karma Kullanım Alanı, Akaryakıt İstasyonu, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Tesisi Alanı, Kanal ve Yol olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu alan 14.07.2015 ve 2015/403 sayılı Meclis Kararı ile Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları geçerli olup, alan üzerinde farklı tarihlerde onaylanmış kısmi plan tadilatları bulunmaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; E:1.50, MaxKat:8 Konut Alanı, E:1.70 ve E:1.60 A-8 Karma Kullanım Alanı, E:0.60 Akaryakıt İstasyonu, E:1.20 MaxKat:4 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, E:1.50 Eğitim Tesisi Alanı, Kanal ve Yol olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/53 Tarihi: 24.01.2019

Dulkadiroğlu Belediyesi 07.11.2018 tarih 2018/194 sayılı ilgi(a) Meclis Kararında, "Komisyon Raporu: İmar planında yapılması istenen tadilat talebini inceleyen komisyonumuzca; M37-C-20-A-3-A M37-C-20-A-3-B paftalarına isabet eden Dereli Mahallesi yaklaşık 30 hektarlık alanda kamuya terk edilecek parsellere ilişkin plan notu eklenmesi talebi doğrultusunda;

1.Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşuluyla terk edilen alanın yüzölçümünün %50'si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanabilir.

2.Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerde anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

3.Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır.

plan notlarının eklenmesi ilgili kanun, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine göre uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Belediye meclisine arz ederiz.

Karar: İmar Plan değişikliği İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oybirliği ile kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

- Plan notlarının geçerli olduğu planlama alanında bazı imar adalarında "U1" tanımı bulunmaktadır.14.07.2015 ve 2015/403 sayılı Meclis Kararı ile Onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları " U1 gösterimi ile tanımlanmış konut ve karma kullanım alanlarında ilçe belediyesince yapılan/yaptırılan "kentsel tasarım projelerine" uyulacaktır. Bu alanlarda ada ölçeğinde uygulama yapılmadığı takdirde, minimum parsel büyüklüğü 1500 m² dir.

- 1/1000 ölçekli Kahramanmaraş ilave ve revizyon imar plan notlarında; "Plan üzerinde U tanımı bulunan yapı adalarında; imar uygulaması yapılmadan geçilemez. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1500 m² dir." hükmü bulunmaktadır.

- Plan notlarının geçerli olacağı söz konusu alanda Meri plan öncesinde imar uygulaması ile yol olarak ayrılmış alanların yeni imar adaları içerisinde kaldığı, meri plan öncesinde imar parseli olan bazı alanların ise yeni belirlenen yol veya donatı alanlarında kaldığı

görülmektedir.Belediyesince planlama alanının ada bazında yeniden etüt edilerek bu alanların imar uygulaması yapılması veya U1 tanımı bulunmayan adalara "U" tanımı yapılarak imar uygulaması zorunluluğu getirilmesi, İmar uygulaması yapılmasına rağmen yolda veya donatıda kalan imar uygulaması görmüş parsellerde teklif plan notu hükümlerin uygulanmasının daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Mekânsal 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.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararıve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize Havalesi hususunu Olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi, Dereli Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Eklenmesi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/54 Tarihi: 30.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi Karacasu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Değişiklik Yapılması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 57. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 37077 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 31/10/2018 tarihli ve 57529974-23969 sayılı yazısı eki 03.10.2018 tarih 2018/171 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Meclis Kararı ve ekleri.

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

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Karacasu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin imar planı değişikliği, Dulkadiroğlu Belediyesi'nin 03.10.2018 tarih 2018/171 numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı'nın 03.10.2018 tarih 2018/171 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Raporu:

•1.3. 'Kapsam ve Yasal Çerçeve' başlığı altında bulunan ilgili kanun ve yönetmeliklerde düzenleme yapılması.

•İlgili kanun ve yönetmelikler esas alınmak üzere '2. Tanımlar' başlığın kaldırılması.

•4.2.1. 'Konut Alanları' başlığı altında;

'Kitle Yapı Düzeni' maddesine 'Ön arka ve yan bahçe mesafelerine Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde öngörülen ölçülerde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ayrıca bu parsellerde kitle ölçüleri aynı kalmak şartıyla ilgili belediye mevcut cephe hattına göre çekme mesafelerini belirlemeye yetkilidir.' maddesinin eklenmesi.

•'Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.' maddesinin 'Yan ve arka bahçe mesafeleri zemin kattan itibaren Planda ve Yönetmelikte belirtilen kat yükseklikleri aşılmamak kaydıyla 4 ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için

0.50 metre artırılır. Asma kat da bir kat olarak hesaplanır. Bodrum katlar bu hesaba dahil edilmez.' şeklinde değiştirilmesi.

•'Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam 4 kat, Maxkat=4 ve Hmax=12.50 m olarak belirtilen konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılıp Max.Kat=10 olarak uygulanır. Ancak komşu parsellerden yan bahçe mesafesine 5 m ilave edilecektir.' maddesinin "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam 4 kat, Maxkat=4 ve Hmax=12.50 m olarak belirtilen konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılıp Max.Kat=10 olarak uygulanır. Bu parsellerde ön bahçe mesafeleri en az 10 metre olarak uygulanır. Ancak yol genişlemesi sebebi ile 05.02.2014 tarihinden sonra Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar planı değişikliklerinde özel hüküm belirtilmesi durumunda ön bahçe mesafesinde 10 metre şartı aranmaz.' şeklinde değiştirilmesi.

•'İmar planında Merkezi İş alanı, Karma Kullanım ve Konut kullanımı olarak, tanımlanmış imar parsellerinde yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan yapı yaklaşma mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile arsa cephesi ve derinliğince yapılabilir. Bu durumda TAKS:0.40'ı geçemez.' maddesinin 'Bütün kullanım alanlarında bina cephe ve derinliği taban alanını aşmamak, yan ve arka bahçe mesafelerinde kat sayısına göre artışı belirleyen plan notuna uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.' şeklinde değiştirilmesi.

•'Asma kat sadece zemin katta yapılabilir. Asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 7.60 m yapılabilir.' maddesinin eklenmesi.

•'İmar planında konut alanı olarak tanımlı parsellerde, otopark ihtiyacını kendi parselinde karşılamak kaydıyla işyeri yapılabilir.' maddesinin eklenmesi.

•'AT tanımlı yapı adalarında; çevre yapılaşma ve yapı ruhsatı nizamı göz önüne alınarak, minimum avlu alanını sağlaması koşuluyla projesindeki bahçe ve çekme mesafelerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir.' maddesinin eklenmesi.

•'Arazi meyil nedeniyle; iki bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla bir bodrum kat, ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla iki bodrum kat iskân edilebilir.' maddesinin eklenmesi.

•'(AT) Atrium Nizamdan (A) Ayrık Nizama Dönüşüm' maddesinin eklenmesi.

•'Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı aşamaz.' maddesinin eklenmesi.

•'TAKS ve KAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında çevre nizamına göre 0.40'ı aşmamak üzere TAKS'ı belirlemeye belediyesi yetkilidir.' maddesinin eklenmesi.

•'İmar planında ticaret alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yanı sıra kentsel servis alanı ve stratejik merkez olarak tanımlanmış yerlerde de düğün salonu yapılabilir.' maddesinin eklenmesi.

•'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Sanayi Alanları, Sektörel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanları tanımlı yapı adalarında, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alan TAKS hesabına konu alandır.' maddesine 'Stratejik Merkez' fonksiyonunun eklenmesi.

•'Küçük Sanayi Sitesi Alanı tanımlanmış alanlarda bitişik nizam olarak uygulama yapılacaktır.' maddesinin 'Toptan Ticaret Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi Alanı tanımlanmış alanlarda imar planında belirlenmiş ise çekme mesafelerinden sonra kalan alan, belirlenmemiş ise parselin bir kısmı veya tamamı taban alanı olarak kullanılabilir.' şeklinde değiştirilmesi.

•'Giriş katta bulunan işyerleri hariç, bağımsız bölüm sayısının 22'yi geçmesi ve toplam kat sayısının 4 kat ve üzerinde olması halinde, en az 2 adet asansör yapılması zorunludur. Bina yüksekliği 21.50 metreyi veya yapı yüksekliği 30.50 metreyi geçen; her katta bir adet bağımsız bölüm yapılan, iskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 10 kattan az olan binalarda çift asansör şartı aranmaz.' maddesinin eklenmesi.

•4.2.3. 'Kentsel Çalışma Alanları' başlığı altına bulunan 'Karayolları ağına paralel servis yolundan cephe alan, Sanayi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları tanımlı parsellerin ön bahçe mesafesinde; Parsel sınırına 5 metre, ana binaya en az 3 metreden fazla yaklaşmamak ve tek katlı olmak, TAKS ve KAKS hesabını aşmamak koşuluyla, cephe genişliğinin %25'ini geçmemek, Hmax.=6.50 metre, KAKS'ın % 10'unu aşmamak ve maksimum 250 m2 oturum alanını geçmemek şartı ile üretim yapılan tesislerle alakalı satış, teşhir, yeme-içme hizmeti sunan yapı yapılabilir.' maddesinin eklenmesi.

•'4.2.3.1. Merkezi İş Alanları' maddesinin kaldırılması.

•'4.2.3.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları' maddesinin kaldırılması.

•4.2.3.3. 'Kentsel Servis Alanları' başlığı altında bulunan 'Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Yapılanma koşulları Emsal=2.00 Hmax=Serbest olacaktır.' maddesinin 'Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 3000 m2

olacaktır. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E=1.00 olarak uygulanır." şeklinde değiştirilmesi.

•4.2.3.4. 'Sanayi Alanları' başlığı altında bulunan açıklamanın kaldırılarak 'Tesisin ihtiyacı olan otomobil, tır, kamyon ve iş makinesi vb. otopark alanları parsel içerisinde çözülecektir.' maddesinin eklenmesi.

•'4.2.3.5. Küçük Sanayi Siteleri' maddesinin kaldırılması.

•'4.2.3.6. Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonları' maddesinin kaldırılması.

• 4.2.3.7. 'Sektörel Çalışma Alanları' başlığı altında bulunan "Bu alanda yapılanma koşulları minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 olacaktır." maddesinin kaldırılması.

•'4.2.3.8. Stratejik Merkez: Bu alanlarda, MİA kapsamında gösterilen kullanımlar ile rezidans da yapılabilen karma kullanımlı yapılaşmalar öngörülmüştür. Bu alanlarda yer alacak konut kullanımı parsele verilmiş olan emsalin %50'sini geçemez. Stratejik merkezlerde, minimum parsel büyüklüğü 10.000 m2, Hmax=Serbesttir. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E= 1.00 olarak uygulanır.' maddesinin eklenmesi.

•'4.2.4.1. Sağlık Tesisi Alanı' maddesinin kaldırılması.

•'4.2.4.3. Belediye Hizmet Alanları' maddesinin kaldırılması.

•4.2.4.4. 'Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları' başlığı altında bulunan "Bu alanlar kapsamında, kongre kültür merkezleri, uluslararası organizasyonlar için konaklama birimleri gibi kentsel açıdan önemli tesisler yer alabilecektir. Bu yapılar ile ilgili yapılanma koşullarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir." maddesinin 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 'Sosyal Tesis Alanı ile Kültürel Tesis Alanı tanımlarında belirtilen kullanımlar yapılabilecektir. Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde belediye yetkilidir.' şeklinde değiştirilmesi.

•'4.2.4.5. Spor Alanları' maddesinin kaldırılması.

•'4.2.4.7. Piknik ve Rekreasyon Alanları' maddesinin kaldırılması.

•4.2.4.9. 'Ağaçlandırılacak Alanlar' maddesinde 'Orman ve Su İşleri Bakanlığının' 'Tarım ve Orman Bakanlığı' olarak değiştirilmesi.

•'4.2.4.10. Hobi Bahçesi: Hobi bahçeleri, kentin hobi amaçlı bitkisel ürün yetiştirmeye yönelik ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda geleneksel ürün yetiştirme faaliyetlerini özendirmek esas olup, bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 100 m2, maksimum parsel büyüklüğü ise 500 m2 olacaktır. Ayrıca, bu alanlar kapsamında, kullanıcıya teknik hizmet vermeye yönelik sulama ve depolama gibi faaliyetler için, E=0.05, Hmax=4.50 m.

yapılanma koşullarında toplam alanı 50 m2'yi geçmeyecek şekilde yapılar yer alabilecektir.' maddesinin eklenmesi.

•'4.2.4.11. Fuar Alanı: Fuar alanı, genelde aktif açık alanlar olup, münferit aktiviteye bağlı olduğu gibi çeşitli fonksiyonlarda bir arada bulunabileceği alanlardır. Kentlinin eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik, sosyal ve kültürel tesis, dini tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır. Mevcut planda belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.' maddesinin eklenmesi.

•4.2.5.1. 'Binalara Kot Verilmesi' maddesine 'Yapılarda kotlandırmada "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.' maddesinin 'Yapılarda kotlandırmada "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.' şeklinde değiştirilmesi.

'Köşe başı parsellerde ve köşe başından başka iki yola cepheli olan parsellerde kot geniş yoldan alınacaktır.'

'Ticari tanımlı alanlarda ve zemin katı ticari olarak projelendirilen konut alanlarında bulunan parsellerin yoldan kot alması durumunda zemin kat tablasının yol kotundan aşağıda olması halinde su basman kotu +1.50 m. tesis edilebilir.'

'Eğitim, Sağlık, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanları ile Sinema, Tiyatro ve Konferans Salonları, Katlı Otoparklar, Düğün Salonu, Resmi Kurum ve Kuruluşlara Ait Binalar, İbadet Yeri, Spor Salonları vb. gibi özellik arz eden yapılarda kademe şartı aranmaz.'

'Bahçe mesafeleri ile emsal değeri belirlenmiş alanlar, kitleli yapı düzenine sahip alanlar, Atrium (AT) nizam alanlar ve bitişik nizam alanlarda, bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden fazla olması durumunda yürürlükte olan yönetmeliğe göre kademelendirme yapılır. Bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden az olması halinde kademelendirme şartı aranmaz.' maddelerinin eklenmesi.

•4.2.5.5. Maddesine 'Yapılaşmanın yarıdan fazlasının tamamlandığı konut kullanımlı bölgelerde, mülkiyet sorununu çözmek amacıyla, parsel genişlikleri ve büyüklüklerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.' maddesinin eklenmesi.

•4.2.5.11. Maddesinin "05.02.2014 tarihinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15-16-18. Maddelerince uygulama görmüş yapı adalarında; 05.02.2014 tarihinde onanarak yürürlüğe giren uygulama imar planı ile oluşması kaydıyla bir bölümü veya tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;

Kamuya terk nedeni ile bir bölümü ya da tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;

Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk edilen alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanır.

Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerle anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park, çocuk bahçesi ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır." şeklinde değiştirilmesi.

•'İnşaat ruhsatı almış parsellerde ya da ruhsata uygun yapılaşmış parsellerde mevcut durum imar durumudur. Bu parsellerde yıkılıp yeniden yapılanmalarda imar planı koşullarına uyulacaktır. Ancak, bu durumdaki parsellerden yolların trafik izleri içerisinde kalan parsellerde bulunan yapılar belediyesince kamulaştırılacak, parseller için ise 1 nolu plan notu hükümleri geçerli olacaktır. ' maddesinin kaldırılması.

•'4.2.5.12. Havaalanı mânia sınırları içerisinde kalan meri planda Hmax=Serbest tanımlı alanlarda; ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydıyla, havaalanı mânia kriterlerine göre Hmax tespitinde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir." maddesinin eklenmesi.

Belediye meclisine arz ederiz.

KARAR: İmar Plan değişikliğinin İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, Etmeyenler. Oy birliği ile kabul edildi .' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Karacasu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin imar planı değişikliği dosyası incelendiğinde; teklif edilen plan notlarına madde madde yapılan değerlendirme aşağıdaki gibidir;

•Plan değişikliği ile; 1.3. 'Kapsam ve Yasal Çerçeve' başlığı altında bulunan ilgili kanun ve yönetmelik isimlerinde düzenleme yapılmış, güncel mevzuata göre kanun ve yönetmelikler ilave edilmiştir.

•İlgili kanun ve yönetmelikler esas alınmak üzere '2. Tanımlar' başlığı kaldırılmıştır.

•4.2.1. 'Konut Alanları' başlığı altında;

'Kitle Yapı Düzeni' maddesine 'Ön arka ve yan bahçe mesafelerine Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde öngörülen ölçülerde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ayrıca bu parsellerde kitle ölçüleri aynı kalmak şartıyla ilgili belediye mevcut cephe hattına göre çekme mesafelerini belirlemeye yetkilidir.' maddesi eklenmiştir.

•'Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.' maddesinin 'Yan ve arka bahçe mesafeleri zemin kattan itibaren Planda ve Yönetmelikte belirtilen kat yükseklikleri aşılmamak kaydıyla 4 ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Asma kat da bir kat olarak hesaplanır. Bodrum katlar bu hesaba dahil edilmez.'şeklinde değiştirilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 3. Bölüm Madde 23;

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder. ' denilmektedir.

Yönetmelik maddesine göre açığa çıkan bodrum katlar yan ve arka bahçe mesafesi hesabında dikkate alınırken, ilçe teklifinde bodrum katlar her durumda hesaba dahil edilmemektedir.

•'Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam 4 kat, Maxkat=4 ve Hmax=12.50 m olarak belirtilen konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılıp Max.Kat=10 olarak uygulanır. Ancak komşu parsellerden yan bahçe mesafesine 5 m ilave edilecektir.' maddesinin "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan ayrık nizam 4 kat, Max.kat=4 ve Hmax=12.50 m olarak belirtilen konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılıp Max.Kat=10 olarak uygulanır. Bu parsellerde ön bahçe mesafeleri en az 10 metre olarak uygulanır. Ancak yol genişlemesi sebebi ile 05.02.2014 tarihinden sonra Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar planı değişikliklerinde özel hüküm belirtilmesi durumunda ön bahçe mesafesinde 10 metre şartı aranmaz.' şeklinde

değiştirilerek site yapılaşması hükmünün uygulandığı durumlarda komşu parsellerden yan bahçe mesafesine 5 m. ilave edilmesi hükmü kaldırılmıştır.

•'İmar planında Merkezi İş alanı, Karma Kullanım ve Konut kullanımı olarak, tanımlanmış imar parsellerinde yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan yapı yaklaşma mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile arsa cephesi ve derinliğince yapılabilir. Bu durumda TAKS:0.40'ı geçemez.' maddesinin 'Bütün kullanım alanlarında bina cephe ve derinliği taban alanını aşmamak, yan ve arka bahçe mesafelerinde kat sayısına göre artışı belirleyen plan notuna uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.' şeklinde değiştirilmiştir.

•'Asma kat sadece zemin katta yapılabilir. Asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 7.60 m yapılabilir.' maddesi eklenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. Bölüm Yapılara İlişkin Hükümler ;Kat yükseklikleri

MADDE 28 – (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir.' denilmektedir.

•'İmar planında konut alanı olarak tanımlı parsellerde, otopark ihtiyacını kendi parselinde karşılamak kaydıyla işyeri yapılabilir.' maddesinin eklenmiştir. Bu maddenin uygulamasında parselde yapılacak yapının tamamının ticaret yapılabileceği yorumu da yapılması mümkün olduğundan ' İmar planında konut alanı olarak tanımlı parsellerde, otopark ihtiyacını kendi parselinde karşılamak kaydıyla zemin katta işyeri yapılabilir' şeklinde düzenlenmesi daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Dördüncü Bölüm Madde 19;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta

yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.' denilmektedir.

•'AT tanımlı yapı adalarında; çevre yapılaşma ve yapı ruhsatı nizamı göz önüne alınarak, minimum avlu alanını sağlaması koşuluyla projesindeki bahçe ve çekme mesafelerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir.' maddesi eklenmiştir.

•'Arazi meyil nedeniyle; iki bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla bir bodrum kat, ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde en fazla iki bodrum kat iskân edilebilir.' maddesinin eklenmiştir. Bu madde diğer maddelerden bağımsız başlı başına bir madde gibi eklenmiş olsa da yukarı ilave edilen ' AT tanımlı yapı adalarında; çevre yapılaşma ve yapı ruhsatı nizamı göz önüne alınarak, minimum avlu alanını sağlaması koşuluyla projesindeki bahçe ve çekme mesafelerini belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir.' maddesinin devamı olduğu anlaşılmış olduğundan yukarıdaki maddenin altında yada devamında yazılmasının uygulama açısından yorum farkına neden olmaması açısından daha uygun olacağı düşünülmektedir.

•'(AT) Atrium Nizamdan (A) Ayrık Nizama Dönüşüm' maddesi eklenmiştir. Bu madde hükümleri ise aşağıdaki gibidir;

Kentsel dönüşümün teşvik edilmesi, kent estetiğinin sağlanması ve nitelikli yapılaşma oluşması amacıyla, (AT) Atrium Nizam tanımı bulunan yapı adalarında;

1.Atrium Nizamdan Ayrık Nizama dönüşecek yapı adasının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18 maddesine göre uygulama görmüş olması,

2.Yapı adasının veya adalarının tamamının tek parsel olarak düzenlenmiş olması,

3.Oluşacak yapı adasının, parsel derinliği 25 m'den az olmamak şartıyla, toplam alanı 1000 m² ve üzeri olması,

4.Yapı adasını çevreleyen yolların en az 7 m genişliğinde olması ve yapı adasının en az 10 m genişliğinde yola mahreci olması,

5.Yolun genişletilmesi amacıyla parselin yola ve otoparka giden kısmının kamuya bedelsiz terk edilmesi, şartlarının yerine getirilmesi durumunda aşağıdaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

6.Konut olarak kullanılmak kaydıyla, Ayrık Nizam, Yençok:6 kat, Emsal:1.45 olup tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5m'dir.

7.Ticaret + Konut (karma Kullanım) olarak kullanılmak kaydıyla, imar adası büyüklüğü 3000 m2'nin üzerinde olması durumunda Ayrık Nizam, Yençok: 6 kat, E:1.70 kullanılabilir. Bu durumda;

•Ticaret + Konut alanlarında yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

•Parselin mahreç aldığı yol boyunca 5 metre derinliğinde ilave yol/otopark cebi bırakılarak kamuya bedelsiz terk edilecektir.

•Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.

8.İmar adası büyüklüğünün 10.000 m2'yi sağlaması, yapı adasını çevreleyen yolların en az 10 m genişliğinde olması ve yapı adasının en az 12 m genişliğinde yola mahreci olması şartıyla Karacasu 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarındaki "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla uygulama sonucunda oluşacak parsel büyüklüğü 10000m2'yi geçmesi durumunda Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılabilir" hükmü gereği konut kullanımında E=1.45, Ticaret+Konut kullanımında E=1.70 olan Emsal (KAKS) değeri %10 arttırılabilir ve Yençok=7 kat yapılabilir. Ticaret+Konut kullanılması durumunda;

•Ticaret + Konut alanlarında yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

•Parselin mahreç aldığı yol boyunca 5 metre derinliğinde ilave yol/otopark cebi bırakılarak kamuya bedelsiz terk edilecektir.

•Tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir

9.Emsal hesabı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18 maddesine göre uygulama görmüş yapı adalarında yola ve otoparka terk işlemlerinden önceki parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

10.Yol genişlemesi sonucu bir kısmı veya tamamı yol veya otoparka giden alanların kamuya bedelsiz terk edilen alanın yüzölçümünün yüzde 50'si kadar inşaat alanı yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

11.Oluşan yeni imar adasında kapanan yol alanları, yol, otopark, park gibi donatı alanı olarak ayrılacaktır.

12.Bu plan notlarına göre yapılaşacak yapı adaları, Karacasu 1/1.000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarındaki kat artışına ilişkin hükümlerden faydalanamaz.

13.Atrium Nizamdan Ayrık Nizama dönüşecek yapı adalarında çekme mesafesi içerisinde kalmak şartıyla TAKS:0.40'a kadar yapılabilir. Emsalin kullanılamadığı durumlarda İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden görüş alınarak TAKS 0.50' ye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

14.Bu plan notlarına göre yapılaşacak yapı adalarında İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez. İmar plan değişikliği gereken hallerde ise Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün de görüşü alınmadan plan değişikliği yapılamaz." şeklindedir.

•'Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş yapı adalarında TAKS değeri 0.40'ı aşamaz.' maddesi eklenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği İkinci Bölüm Madde 5 (6)'da; '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.' denilmektedir.

Aynı yönetmeliğin 69 (2) Maddesinde; 'Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.' denilmektedir.

İlgili yönetmelik maddesine istinaden bahçe mesafeleri ve emsal değeri belirlenmiş, alanlarda TAKS değeri 0.60 kadar yapılabilmektedir. Dolayısı ile plan değişikliği ile eklenen plan notu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükmüne aykırı bir plan notudur.

•'TAKS ve KAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam yapı adalarında çevre nizamına göre 0.40'ı aşmamak üzere TAKS'ı belirlemeye belediyesi yetkilidir.' maddesi eklenmiştir.

•'İmar planında ticaret alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının yanı sıra kentsel servis alanı ve stratejik merkez olarak tanımlanmış yerlerde de düğün salonu yapılabilir.' maddesi eklenmiştir.

•'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Sanayi Alanları, Sektörel Çalışma Alanları, Kentsel Servis Alanları tanımlı yapı adalarında, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alan TAKS hesabına konu alandır.' maddesine 'Stratejik Merkez' fonksiyonunun eklendiği görülmektedir.

•'Küçük Sanayi Sitesi Alanı tanımlanmış alanlarda bitişik nizam olarak uygulama yapılacaktır.' maddesi kaldırılarak 'Toptan Ticaret Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi Alanı tanımlanmış alanlarda imar planında belirlenmiş ise çekme mesafelerinden sonra kalan alan, belirlenmemiş ise parselin bir kısmı veya tamamı taban alanı olarak kullanılabilir.' şeklinde değiştirilmiştir.

•'Giriş katta bulunan işyerleri hariç, bağımsız bölüm sayısının 22'yi geçmesi ve toplam kat sayısının 4 kat ve üzerinde olması halinde, en az 2 adet asansör yapılması zorunludur. Bina yüksekliği 21.50 metreyi veya yapı yüksekliği 30.50 metreyi geçen; her katta bir adet bağımsız bölüm yapılan, iskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 10 kattan az olan binalarda çift asansör şartı aranmaz.' maddesi eklenmiştir.

•4.2.3. 'Kentsel Çalışma Alanları' başlığı altına bulunan 'Karayolları ağına paralel servis yolundan cephe alan, Sanayi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları tanımlı parsellerin ön bahçe mesafesinde; Parsel sınırına 5 metre, ana binaya en az 3 metreden fazla yaklaşmamak ve tek katlı olmak, TAKS ve KAKS hesabını aşmamak koşuluyla, cephe genişliğinin %25'ini geçmemek, Hmax.=6.50 metre, KAKS'ın % 10'unu aşmamak ve maksimum 250 m2 oturum alanını geçmemek şartı ile üretim yapılan tesislerle alakalı satış, teşhir, yeme-içme hizmeti sunan yapı yapılabilir.' maddesi eklenmiştir.

•4.2.3.1. Merkezi İş Alanları' maddesi ile 4.2.3.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları' maddesi kaldırılmış olduğu görülmektedir.

•4.2.3.3. 'Kentsel Servis Alanları' başlığı altında bulunan 'Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Yapılanma koşulları Emsal=2.00 Hmax=Serbest olacaktır.' maddesi 'Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 3000 m2 olacaktır.

Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E=1.00 olarak uygulanır." şeklinde değiştirilmiştir.

•4.2.3.4. 'Sanayi Alanları' başlığı altında bulunan açıklama kaldırılarak 'Tesisin ihtiyacı olan otomobil, tır, kamyon ve iş makinesi vb. otopark alanları parsel içerisinde çözülecektir.' maddesi eklenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Dördüncü Bölüm Madde 19;

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.' denilmektedir.

•4.2.3.5. Küçük Sanayi Siteleri' maddesi ile 4.2.3.6. Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonları' maddesinin kaldırılmış olduğu görülmektedir.

•4.2.3.7. 'Sektörel Çalışma Alanları' başlığı altında bulunan açıklamada "Bu alanda yapılanma koşulları minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 olacaktır." cümlesinin kaldırıldığı görülmektedir.

•'4.2.3.8. Stratejik Merkez: Bu alanlarda, MİA kapsamında gösterilen kullanımlar ile rezidans da yapılabilen karma kullanımlı yapılaşmalar öngörülmüştür. Bu alanlarda yer alacak konut kullanımı parsele verilmiş olan emsalin %50'sini geçemez. Stratejik merkezlerde, minimum parsel büyüklüğü 10.000 m2, Hmax=Serbesttir. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E= 1.00 olarak uygulanır.' maddesinin eklendiği görülmektedir.

•'4.2.4.1. Sağlık Tesisi Alanı' maddesi ile '4.2.4.3. Belediye Hizmet Alanları' maddesinin kaldırıldığı görülmektedir.

•4.2.4.4. 'Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları' başlığı altında bulunan "Bu alanlar kapsamında, kongre kültür merkezleri, uluslararası organizasyonlar için konaklama birimleri gibi kentsel açıdan önemli tesisler yer alabilecektir. Bu yapılar ile ilgili yapılanma koşullarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir." maddesinin 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 'Sosyal Tesis Alanı ile Kültürel Tesis Alanı tanımlarında belirtilen kullanımlar yapılabilecektir. Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde belediye yetkilidir.' şeklinde değiştirildiği görülmektedir.

•'4.2.4.5. Spor Alanları' maddesi ile 4.2.4.7. Piknik ve Rekreasyon Alanları maddesinin kaldırıldığı görülmektedir.

•4.2.4.9. 'Ağaçlandırılacak Alanlar' maddesinde 'Orman ve Su İşleri Bakanlığının' ifadesinin güncel mevzuata uygun olarak 'Tarım ve Orman Bakanlığı' olarak değiştirildiği görülmektedir.

•'4.2.4.10. Hobi Bahçesi: Hobi bahçeleri, kentin hobi amaçlı bitkisel ürün yetiştirmeye yönelik ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda geleneksel ürün yetiştirme faaliyetlerini özendirmek esas olup, bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 100 m2, maksimum parsel büyüklüğü ise 500 m2 olacaktır. Ayrıca, bu alanlar kapsamında, kullanıcıya teknik hizmet vermeye yönelik sulama ve depolama gibi faaliyetler için, E=0.05, Hmax=4.50 m. yapılanma koşullarında toplam alanı 50 m2'yi geçmeyecek şekilde yapılar yer alabilecektir.' maddesi eklenmiştir.

•'4.2.4.11. Fuar Alanı: Fuar alanı, genelde aktif açık alanlar olup, münferit aktiviteye bağlı olduğu gibi çeşitli fonksiyonlarda bir arada bulunabileceği alanlardır. Kentlinin eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik, sosyal ve kültürel tesis, dini tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır. Mevcut planda belirtilen yapılanma koşulları geçerlidir.' maddesi eklenmiştir.

•4.2.5.1. 'Binalara Kot Verilmesi' maddesinde 'Yapılarda kotlandırmada "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.' maddesi 'Yapılarda kotlandırmada "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.' şeklinde değiştirilmiştir. Ayrıca;

'Köşe başı parsellerde ve köşe başından başka iki yola cepheli olan parsellerde kot geniş yoldan alınacaktır.'

'Ticari tanımlı alanlarda ve zemin katı ticari olarak projelendirilen konut alanlarında bulunan parsellerin yoldan kot alması durumunda zemin kat tablasının yol kotundan aşağıda olması halinde su basman kotu +1.50 m. tesis edilebilir.'

'Eğitim, Sağlık, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanları ile Sinema, Tiyatro ve Konferans Salonları, Katlı Otoparklar, Düğün Salonu, Resmi Kurum ve Kuruluşlara Ait Binalar, İbadet Yeri, Spor Salonları vb. gibi özellik arz eden yapılarda kademe şartı aranmaz .'

'Bahçe mesafeleri ile emsal değeri belirlenmiş alanlar, kitleli yapı düzenine sahip alanlar, Atrium (AT) nizam alanlar ve bitişik nizam alanlarda, bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden fazla olması durumunda yürürlükte olan yönetmeliğe göre kademelendirme yapılır. Bina derinliğinin çıkmalar dahil 30 metreden az olması halinde kademelendirme şartı aranmaz.' maddelerinin eklendiği görülmektedir.

•4.2.5.5. Maddesine 'Yapılaşmanın yarıdan fazlasının tamamlandığı konut kullanımlı bölgelerde, mülkiyet sorununu çözmek amacıyla, parsel genişlikleri ve büyüklüklerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.' hükmü eklenmiştir.

•4.2.5.11. Maddesi tamamen kaldırılarak "05.02.2014 tarihinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15-16-18. Maddelerince uygulama görmüş yapı adalarında; 05.02.2014 tarihinde onanarak yürürlüğe giren uygulama imar planı ile oluşması kaydıyla bir bölümü veya tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;

Kamuya terk nedeni ile bir bölümü ya da tamamı park, çocuk bahçesi ve yola giden parsellerde;

Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi ve yola giden bölüm bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk edilen alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı olarak, plan onay tarihinden önce uygulama görmüş parselin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir. Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile parselin taban alanı, terk yapılmadan önceki arsa alanı üzerinden hesaplanır.

Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerle anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin park, çocuk bahçesi ve yola giden bölümleri bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi koşulu ile terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si kadar inşaat alanı tevhid edilen ve uygulama görmüş parsellerin terkten önceki yapılaşma haklarına ilave edilecektir.

Yukarıdaki koşulların sağlanamaması durumlarında yapılaşma olanağı bulunmayan parseller belediye tarafından kamulaştırılacaktır."şeklinde değiştirilmiştir.

•'İnşaat ruhsatı almış parsellerde ya da ruhsata uygun yapılaşmış parsellerde mevcut durum imar durumudur. Bu parsellerde yıkılıp yeniden yapılanmalarda imar planı koşullarına uyulacaktır. Ancak, bu durumdaki parsellerden yolların trafik izleri içerisinde kalan parsellerde bulunan yapılar belediyesince kamulaştırılacak, parseller için ise 1 nolu plan notu hükümleri geçerli olacaktır. ' maddesi kaldırılmıştır.

•'4.2.5.12. Havaalanı mânia sınırları içerisinde kalan meri planda Hmax=Serbest tanımlı alanlarda; ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydıyla, havaalanı mâniakriterlerine göre Hmax tespitinde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir." maddesi eklenmiştir.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Bü9yükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/54 Tarihi: 30.01.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi Karacasu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Değişiklik Yapılması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

•4.2.3.3. 'Kentsel Servis Alanları' başlığı altında bulunan 'Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Yapılanma koşulları Emsal=2.00 Hmax=Serbest olacaktır.' maddesi 'Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 3000 m2 olacaktır. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E=1.00 olarak uygulanır." Şeklindeki plan notunun; •4.2.3.3. 'Kentsel Servis Alanları' başlığı altında bulunan 'Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır.' maddesi Plan onama tarihinden önce parselasyon planı yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E=1.00 olarak uygulanır." Şeklinde değiştirilmesi koşulu ile,

•4.2.3.7. 'Sektörel Çalışma Alanları' başlığı altında bulunan açıklamada "Bu alanda yapılanma koşulları minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 olacaktır." Plan notunun; •4.2.3.7. 'Sektörel Çalışma Alanları' başlığı altında bulunan açıklamada "Yeni yapılacak imar uygulamalarında minimum parsel büyüklüğü 2.500 m2 olacaktır." Şeklinde değiştirilmesi koşulu ile İlçe Meclis kararı **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/55 Tarihi: 31.01.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Fatih mah, 116 ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlarla alakalı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 44. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 37052 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Türkoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 06.11.2018 tarih ve E:6314 sayılı yazısı ve ekindeki, UİP değişiklik teklifi dosyası.

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

TALEP

Türkoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, ilgi (a) yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası ile; Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 116 ada, 2,3,4 ve 5 parsel sayılı taşınmazların zemin katında ticaret yapılması amacıyla, konut altı ticaret alanı olarak tanımlanarak, 116 ada, 2,3,4,5,6 ,7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazların, meri imar planında tanımlanan, TAKS:0.30 yapılaşma koşulunun kaldırılarak, bölgede konut inşaat alanı aynı kalmak kaydıyla, yapılaşma emsali, E=2.10 tanımlanmasına yönelik olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 2018/112 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren taşınmazların, Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 2018/112 sayılı kararında, Fatih mahallesinde bulunduğu belirtilmekle birlikte, tapu kaydında ise, Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi sınırlarında kayıtlı olduğu tespit edilmiş olup, mülkiyet bilgileri de, aşağıda belirtilmiştir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 556.12 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 481.98m² büyüklüğündeki, 116 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 459.19m² büyüklüğündeki, 116 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 451.18 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 439.19 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 449.95 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 484.66 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 685.52 m² büyüklüğündeki, 116 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz, Ayşe AKKAYA mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi kapsamına giren, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 116 ada, 2,3,4,5,6,7,8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, orta yoğun gelişme konut alanında kalmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, ayrık nizam-5 kat (A-5), TAKS:0.30, KAKS:1.80 yapılaşma koşullarında, konut alanında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 112 sayılı kararı;

•" Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 2,3,4 ve 5 parsel numaralı taşınmazlarda, zemin katında işyeri yapılması amacıyla, konut altı ticaret alanı tanımlanarak, 116 ada, 2,3,4,5,6,7,8 ve 9 nolu parsellerde, taks:0.30 kaldırılarak, bölgede konut inşaat alanı aynı kalmak kaydıyla, yapı emsali, E:2.10 tanımlanmasına yönelik imar plan değişikliği tespit edilmiştir.

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

•İmar komisyon üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun, komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine ...." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/55 Tarihi: 31.01.2019

•" 1.Tanıtım: Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Merkez mahallesi 1/1000 N37-B-12-B-3-D imar paftalarında 116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerde, 1/1000 uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

•Yapılan plan değişikliği ile bölgedeki ihtiyaçların ve yerindeki uygulamaların, imar planı ile uyumlu bir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

•2.Plan Açıklama Raporu:116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parseller, Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi, Merkez mahallesi, 1/1000 N37-B-12-B-3-D imar paftalarında, mevcut uygulama imar planında, ayrık nizam altı kat TAKS=0.30, KAKS=1.80 konut alanında kalmaktadır.

•116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parseller, mevcut uygulama imar planında ayrık nizam beş kat TAKS=0.30, KAKS=1.80 konut alanında kalmaktadır. 116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parseller birleştirilerek bu alanda site şeklinde yapılaşmaya gidilmek istenmesi ve 116 adanın kuzeyindeki 10 metrelik yol cephesinin zemin katında işyeri yapılmak istenmesi nedeniyle konut altı ticaret alanı tanımlanması ve konut altı ticaret alanı tanımlanmasıyla bu alandaki ticaret inşaat alanının emsale dahil edilerek yapı emsalinin E=2.10'a çıkartılması ve taksın kaldırılması istenmektedir. Bu nedenle 116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerde, uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

•Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: 116 adanın kuzeyindeki 10 metrelik yol cephesinin zemin katında işyeri yapılması amacıyla konut altı ticaret alanı tanımlanarak, 116 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu parsellerde, taks=0.30 kaldırılarak, bölgede konut inşaat alanı aynı kalmak kaydıyla yapı emsali E= 2.10 tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

•Yapılan plan değişikliği ile bölgedeki ihtiyaçların ve yerindeki uygulamaların, imar planı ile uyumlu bir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

•Plan notları:116 nolu imar adasında yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

•Plan ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut uygulama imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklindedir.

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

•Mer'i 1/1000 ölçekli imar planında tanımlanan yapılaşma koşulları (A-6, TAKS:0.30, KAKS:1.80) ile, söz konusu alanda ortaya çıkacak olan toplam inşaat alanı;

Toplam Alan x KAKS değeri= 4007.79 x 1.80= 7214.22 m² (konut) olarak,

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde tanımlanan yapılaşma koşulları (A-6, KAKS:2.10) ile, söz konusu alanda ortaya çıkacak olan toplam inşaat alanı;

Toplam Alan x KAKS değeri=4007.79 x 2.10=8416.359 m² olarak,

Konut Alanı: 8416.359 m² x 0.85 (plan notundan gelen oran)=7153.90 m² olarak,

Ticaret Alanı: 8416.359-7153.9= 1262.45 m² olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile inşaat alanında, ada bazında, 1202 m² artış olmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları Bölümü'nün, Tanımlar Kısmının, 4. maddesi;

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

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmının, 6.maddesi;

•" (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." şeklindedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında konut alanında kalan söz konusu bölgenin, bir kısmının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde, konut altı ticaret alanı olarak tanımlanmasının, yukarıda bahsi geçen yönetmelikler ile tanımlanan, imar planları arasındaki hiyerarşiye uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 116 ada, 2,3,4,5,6,7,8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlarla alakalı olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (PİN:UİP-726,21) ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Fatih mah, 116 ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlarla alakalı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu parsellerin zemin katında iş yeri yapılması amacıyla konut altı ticaret alanı tanımlanması uygun görülmüş, ancak emsal artışı uygun görülmemiştir. Bu nedenle teklif plan paftasında E=2,10 tanımının iptal edilerek Taks=0,30 Kaks=1,80olarak değiştirilmesi koşuluyla İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2018/56 Tarihi: .12.2018

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Fatih mah, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.12.2018 tarihli toplantısında 43. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2018 tarihli ve 40499 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Türkoğlu Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 06.11.2018 tarih ve E.6313 sayılı yazısı ve ekindeki, UİP değişiklik teklifi dosyası.

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

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekindeki UİP değişiklik teklifi dosyası ile; Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmazda, ticaret alanının emsale dahil edilerek, Emsalin 1.75 'e çıkartılması şeklinde hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 2018/111 sayılı kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede, 2575,15 m² büyüklüğündeki, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmazın, Bahri CEYHAN mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz;

•Mer'i 1/5000 ölçekli, Türkoğlu Revizyon Nazım İmar Planında, orta yoğunluklu, gelişme konut alanında kalmaktadır.

•Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.06.2018 tarih ve 2018/394 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında (Mer'i), ayrık nizam-5 kat (A-5),

TAKS:0.30, KAKS:1.50 yapılaşma koşullarında, kısmen konut, kısmen de, konut+ticaret alanında kalmaktadır.

•Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmaz, mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, konut alanında kalmakta iken, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 18.06.2018 tarih ve 2018/394 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, söz konusu taşınmazın, yapılaşma koşulları değiştirilmeden, yol cepheleri (dere yol cephesi hariç) konut altı ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 111 sayılı kararı;

•"Belediyemiz Meclisi, 02.10.2018 tarih ve 2018/92 numaralı kararı ile, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel numaralı taşınmazda imar planı değişikliği yapılması hususunu komisyonumuza havale etmiştir.

•Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda, Türkoğlu İlçesi, Fatih mahallesi, 839 ada, 7 parsel numaralı taşınmazda, ticaret inşaat alanının, emsale dahil edilerek, Emsalin 1.75 'e çıkarılmasına yönelik imar planı değişikliği tespit edilmiştir.

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

•İmar komisyonu üyeleri tarafından incelenerek, Meclise sunulan komisyon raporunun, komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine....." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporunda;

•"I.Tanıtım: Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Merkez mahallesi 1/1000 N37-B-12-B-3-D imar paftalarında 839 ada 7 nolu parselde, 1/1000 uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

•Yapılan plan değişikliği ile bölgedeki ihtiyaçların ve yerindeki uygulamaların, imar planı ile uyumlu bir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

•II.Plan Açıklama Raporu: 839 ada 7 nolu parsel, Kahramanmaraş ili Türkoğlu ilçesi Merkez mahallesi 1/1000 N37-B-12-B-3-D imar paftalarında mevcut uygulama imar planında ayrık nizam beş kat TAKS=0.30, KAKS=1.50 konut altı ticaret alanında kalmaktadır.

•839 ada 7 nolu parsel, mevcut uygulama imar planında ayrık nizam beş kat TAKS=0.30, KAKS=1.50 konut altı ticaret alanında kalmaktadır. 839 ada 7 nolu parselde, taksın kaldırılması ve bir önceki imar planı değişikliğinde konut altı ticaret alanı tanımlanmasıyla bu alandaki ticaret inşaat alanının emsale dahil edilerek yapı emsalinin E=1.75'e çıkartılması istenmektedir. Bu nedenle 839 ada 7 nolu parselde, uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

•Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: 839 ada 7 nolu parselde taks=0,.30 kaldırılarak, bölgede konut inşaat alanı aynı kalmak kaydıyla yapı emsali E= 1.75 tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

•Plan Notları:839 ada 7 nolu parselde yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

•Plan ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut uygulama imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklindedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Tanımlar ve Mekansal Kullanım Esasları Bölümü'nün, Tanımlar Kısmının, 4. maddesi;

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

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

mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder." şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Bölümü'nün, Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri kısmının, 6.maddesi;

•"(1)Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları v e 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." şeklindedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi incelendiğinde;

•839 ada, 7 parsel sayılı taşınmazın, ticaret alanı olarak tanımlanan kısımlarının, Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, konut olarak tanımlandığı, bu açıdan bakıldığında, imar planları (1/5000-1/1000) arasındaki hiyerarşi (plan fonksiyonlarının aktarımı açısıdan) ilişkisine uymadığı tespit edilmiştir.

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, söz konusu taşınmazın, Emsal değerinin (E), 1.50 'den, 1.75 'e çıkarıldğı, TAKS:0.30 değerinin iptal edildiği ve yapılaşma nizamının, ayrık nizam-5 kat (A-5) olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile ortaya çıkan, emsal ve toplam inşaat alanı değişimi aşağıda belirtilmiştir.

EMSAL (E) Değişimi

FONKSİYON	MER'İ UİP	TEKLİF UİP
KONUT	1.50 X 0.85 =1.275	1.75 X 0.85=1.4875
TİCARET	1.50 X 0.15=0.225	1.75 X 0.15=0.2625

Yukarıda, konut alanları için (0.85) ve ticaret alanları için (0.15) olarak tanımlanan emsal değerleri, bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine eklenen " 839 ada 7 nolu parselde yapılacak konut kullanımları, parselin toplam emsalinin %85'ini aşamaz. " şeklindeki plan notu baz alınarak hesaplanmıştır.

İmar planlarında, kısmen konut, kısmen de, ticaret alanı olarak tanımlanan, karma kullanım alanlarındaki yapılaşma koşulları;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar Planlarına Dair Esaslar Bölümü'nün, İmar Planı İlkeleri kısmının, 21. maddesinin, 10. bendinde;

•(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır."şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları Bölümünün, 19. maddesinin, ğ-1 bendinde;

•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. İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz." şeklinde tanımlanmaktadır.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2018/56 Tarihi: .12.2018

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmazla (imar planı değişikliklik teklifine eklenen plan notu referans alınarak) alakalı olarak ortaya çıkan "Toplam İnşaat Alanı Değişimi " ise;

FONKSİYON MER'İ UİP	(m²)	TEKLİF UİP (m²)
TİCARET	2575.15 X 0.225=579 .4	2575.15 X 0.2625=675.9
KONUT	2575.15 X 1.275=3283.3	2575.15 X 1.4875=3830.5
TOPLAM	3862.7 4506.4	

Bahse konu 1/1000 ölçekli UİP değişiklik teklifi, toplam inşaat alanı değişimi açısından incelendiğinde;

•Ticaret alanının, 675.9-579.4 = 96 m²

•Konut alanının, 3830.5-3283.3 =547 .2 m²

•Toplam İnşaat Alanının, 4506.4-3862.7 = 643.7 m²

şeklinde artış gösterdiği tespit edilmiştir.

•Ortaya çıkan inşaat alanı artışının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında tanımlanan yoğunluğu (orta yoğun gelişme konut alanı) nasıl etkilediği konusunda herhangi bir değerlendirmenin yapılmadığı, söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifinin, üst ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile uyumluluğunun irdelenmediği (nüfus yoğunluğu, inşaat alanı, donatı alanı ihtiyacı vb) tespit edilmiştir.

•Artan inşaat alanı ile ortaya çıkan donatı alanı ihtiyacı ;

Daire sayısı: 547.2 m² / 150 m² (Ortalama Daire Büyüklüğü) = 3.64 daire (yaklaşık:4)

Nüfus: 4 x 4 (Ortalama Daire Büyüklüğü) = 16 kişi (yaklaşık)

Yukarıdaki hesaplamalardan;

•ortaya çıkan donatı alanı ihtiyacı: 16 kişi x 22.45 (m²/kişi - kişibaşı donatı alanı büyüklüğü) = 360 m² olarak hesaplanmış olup, bahse konu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde, söz konusu donatı alanı ihtiyacının karşılanmadığı (tanımlanmadığı) tespit edilmiştir.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2018/56 Tarihi: .12.2018

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 06.11.2018 tarih ve 2018/111 sayılı kararı ile uygun görülen ve ilgi (a) yazı ile Başkanlığımıza iletilen; Türkoğlu İlçesi, Merkez mahallesi, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmazla alakalı olarak hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (PİN:UİP-726,20) değişiklik teklifinin, ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 5216 sayılı kanunun, 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Türkoğlu İlçesi, Fatih mah, 839 ada, 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Emsal artışıyla inşaat alanı ve değer artışı olacağından meri plan daki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL	**Mehmet KISAKÜREK**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ	**Hürühan BAZ**	**Kazım KILINÇ**
Üye	**Üye**	**Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/57 Tarihi: 06.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.12.2018 tarihli toplantısında 39. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2018 tarihli ve 40503 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Elife Şerefoğlu 02/11/2018 tarih ve 31348 kurum sayılı yazısı ve ekleri.

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

TALEP

Elife Şerefoğlu' nunilgi (a) yazısı ile; Dulkadiroğlu İlçesi Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı Mah. 1895,02 m 2 yüzölçümlü 5500 ada 1 parsel Elife Şerefoğlu mülkiyetinde olup; mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Gelişme Konut Alanı olarak; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:1,50 max.kat:4 ve tüm cephelerinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleriyle konut alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parsel konut alanından çıkartılarak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülmek istenilmektedir.

Yapılan teknik inceleme neticesinde;Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parselin Kuzey Çevre Yolu 3.Etap çalışma alan sınırları içerisinde kaldığı görülmüştür. Kuzey Çevre Yolu 3. Etap çalışması 17.08.2018 tarih 2018/493 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için çalışmalar devam etmektedir.

Ulaşım Hizmetleri Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış olan Kuzey Çevre Yolu 3. Etap Projesi, Dulkadiroğlu İlçesi Y.Gazipaşa mahallesi, Gazipaşa Mahallesi ve Kayabaşı mahallelerini kapsamakta ve 40, 30, 25 ve 20 metrelik taşıt yolları önerilen yollara denk gelen

imar adalarında ada sınırları ve imar yolları revize edilmiştir. İlgi (a) yazı ile plan değişikliği talep edilen 5500 ada 1 parsel, Kuzey Çevre Yolu 3. Etap projesinden etkilenmiş bir ada olmadığı, bir önceki meri durumunun aynısının korunmuş olduğu saptanmıştır.

5500 ada 1 parselin güneyinde 10 metrelik taşıt yolu, batısında E:1,70 max.kat:4 yapılaşma koşullarında ticaret alanı, doğusunda ise Teknik Altyapı Alanı bulunmaktadır.

Plan değişikliği izah raporunda "..5500 ada 1 nolu parsel düğün salonu olarak kullanılması amacıyla Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına dönüştürülerek plan tadilatı yapılmıştır." denilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği için hazırlanan plan notları;

1.Planlama alanı Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 5500 Ada 1 nolu parseli kapsar.

2.Planlama alanı içerisinde yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlanan alanın konut dışı kentsel çalışma alanına (Düğün Salonu) dönüştürülmesi amaçlı nazım imar planı değişikliği yapılmıştır.

3.Yapılaşma koşulları ve parsel çözümlemesi ile ilgili bilgiler uygulama imar planında belirtilecektir.

4.İller Bankası A.Ş. Mülga yeraltı Etütleri Daire Başkanlığı tarafından yapılan 30/03/2011 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş geneli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

5.Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda meri Kahramanmaraş geneli revizyon ve ilave imar planı ve plan notları, Dulkadiroğlu İlçesine ait plan notları hükümleri, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Şeklinde plan paftası üzerinde mevcuttur. Pafta üzerinde belirtilen plan notları ile plan izah raporunda belirtilen plan notları arasında kelime farklılıkları olduğu saptanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/57 Tarihi: 06.02.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu ilçesi Kayabaşı Mah. 5500 ada 1 parsele ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Konut alanlarının arasında bir parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımlanması plan bütünlüğünü bozacağından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir.**

Sıddık SEZAL
Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK
Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ
Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ
Üye

Hürühan BAZ
Üye

Kazım KILINÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/58 Tarihi: 06.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Fatih Mah. 7908 ada1 parselde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.07.2018 tarihli toplantısında 22. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.07.2018 tarihli ve 23127 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Zeynel Abidin Şerefoğlu 26/06/2018 tarihli ve 17606 kurum sayılı yazısı ve ekleri.

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

TALEP

Zeynel Abidin ŞEREFOĞLU ilgi (a) dilekçesi ile İlimiz Onikişubat İlçesi Fatih Mah. 7908 ada 1 nolu parsele ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planının onanmasını talep etmektedir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Fatih Mah. 7908 ada 1 nolu parsel sayılı 1.646,37 m2 yüzölçümlü taşınmaz Şükriye Şule KURTUL'a ait olup; mülkiyet bilgileri dosyasında mevcuttur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Fatih Mah. 7908 ada 1 nolu parsel 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen merkezi iş alanı kısmen yol, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da kısmen E:1.70 maxkat:10 Merkezi İş Alanı kısmen de yol olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklif plan paftası incelendiğinde; 7908 ada 1 nolu parsel kuzeyinde bulunan otopark alanının kaldırılarak 7908 ada 1 parselde tanımlı merkezi iş alanının imar adasının kuzeyine kaydırıldığı, kaldırılan otopark alanının da merkezi iş alanı adasının güneyinde tanımlandığıgörülmektedir. Nazım imar planı değişikliği ile söz konusu merkezi iş alanı adası otopark alanının güneye kaydırılması sonucunda 7909 adada tanımlı orta yoğunluk gelişme konut alanı adasına bitişik hale dönüşmüştür.

Nazım imar planı değişikliği sonucunda merkezi iş alanı tanımlı imar adasında 525 m2 büyüme gerçekleşmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine esas olmak üzere Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 25.06.2018 tarih E.16127 sayılı yazısı ile '... Parselin kuzeyinde bulunan otopark alanının kaldırılarak bir kısmının alanın güneyinde karşıladığı, kaldırılan otopark alanı içerisinde ticaret alan ının oluşturulduğu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması, ulaşım planlaması açısından herhangi bir sorun oluşturmadığı için plan tadilatının yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur' şeklinde görüş beyan etmiştir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin paftasında bulunan plan notları ise aşağıdaki gibidir;

* Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Fatih mahallesi, 7908 ada 1 no'lu parseli kapsar.

* Nazım İmar Planında; 7908 ada 1 no'lu parselin kuzeyinde tanımlı otopark alanı kaldırılarak, alanın güneyinde bulunan Merkezi İş Alanına dâhil edilmiştir. Kaldırılan otopark alanının bir kısmı alanın güneyinde oluşturulmuştur.

* Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar uygulama imar planında verilecektir.

* Planlama alanı içerisinde "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

* Nazım İmar Planında belirtilmeyen hus,uslarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

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:

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

İlgi (a) dilekçe eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve ekleri nin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Fatih Mah. 7908 ada1 parselde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Teklif edilen plan değişikliği sonucunda parselin kuzeyinde bulunan otopark alanı parselin güneyine taşınmış olup merkezi iş alanı tanımlı imar adasında 525 m² büyüme gerçekleşmektedir. Komisyonumuzun talebi üzerine merkezi iş alanı adası tekrar 525 m² küçültülerek ve plan değişikliğinden önceki alanı korunarak hazırlanıp dosyasına ilave edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL	**Mehmet KISAKÜREK**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ**
Komisyon Başkanı	**Üye**	**Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ	**Hürühan BAZ**	**Kazım KILINÇ**
Üye	**Üye**	**Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/59 Tarihi: 06.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 41. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2019 tarihli ve 626 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 24/12/2018 tarihli ve 57529974-27086 sayılı yazısı ve eki 05.12.2018 tarih 2018/211 sayılı Meclis Kararı.

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

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmesi hususunda, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

- Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parsel, 19.02.2018 tarih ve 21623 yevmiye nolu tapu kaydına göre; 332,72 m² yüzölçümlü, Arsa Niteliğinde olup; Özel Şahıs Mülkiyetindir .

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parsel, Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (Merkezi İş Alanı) tanımlıdır. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Yoldan 5metre yapı yaklaşma mesafeli, E=1.80 Makskat=5, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediyesi 05.12.2018 tarih 2018/211 sayılı ilgi(a) Meclis Kararında,

Komisyon Raporu: İmar Planında yapılması istenen tadilat talebini inceleyen komisyonumuz; M37-C-19-C-1-B paftasında isabet eden Merkezi İş Alanı Tanımlı Yenişehir Mahallesi 656 ada 251 nolu parselde Emsal Sabit Kalmak koşuluyla Makskat=5 olarak tanımlı alanın A1-5 olarak tanımlanması ilgili kanun, yönetmelik ve mevzuat hükümlerine göre uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: İstenilen İmar Plan Tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oybirliği ile kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı eki teklif plan incelendiğinde; Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parselin, Meri İmar planında bulunan MİA (Merkezi İş Alanı) tanımının korunduğu, 35 metrelik yola cephesi bulunan parselin doğu cephesinde ve 17 metrelik yola cephesi bulunan kuzey cephesinde yapı yaklaşma mesafesinin 5 metre olarak korunduğu, E=1.80 olarak emsalin korunduğu, Ayrık Nizam olan yapılaşma şeklinin A1(İkiz Nizam) 5 kat olarak tanımlandığı görülmüştür.

Ayrıca "Plan Notları;

- Uygulama İmar Planı Değişikliği; Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 nolu parseli kapsar.

- Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, 656 ada 251 nolu parsel içerisindeki yapılaşma şartlarında düzenleme yapılarak alan içerisindeki Yapı Nizamı A1 (İkiz) Nizam 5 kat olarak değiştirilmiştir.

- Alan İçerisinde yapılacak olan yapılarda; " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

- Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda "3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır. " şeklinde plan notu eklendiği tespit edilmiştir.

- İlgi (a) yazı eki teklif plana ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda; "Uygulama Planı Değişikliğinin Amacı: Planlama Alanı İçerisindeki Yapılaşma Şartlarında düzenleme yapılması amacıyla uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. " denilmektedir.

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarında "A1 tanımlı yapı adaları ikili blok nizam şeklidir. A1 tanımlı parseller bir tarafı yan parsele ve yan parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan planda belirtilen yan çekme mesafelerine uygun yapılaşma şeklidir." denilmektedir.

332,72 m² yüzölçümlü söz konusu parselin bulunduğu ada 8400 m² yüzölçümlü olup, ada içerisinde sadece bir parsel A1-5 yapılaşma nizamında olup, diğer parseller AYRIK NİZAM yapılaşma koşullarındadır. Ayrık nizam yapılaşma koşullarındaki meri imar planı adasında ikiz nizam yapılaşma görsel açıdan nitelikli olmayacağı düşünülmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan teklifi sadece tek parseli kapsamaktadır. Söz konusu parselin bitişiğindeki 656 ada 207 parsel Meri İmar Planında Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında kalmaktadır. Meri İmar Planı notlarında tanımladığı üzere A1(İkiz) Nizamın yapılaşma şekli gereği parselin bitişiğindeki 656 ada 207 parselin de A1(İkiz Nizam) yapılaşma koşullarında olması durumunda uygulanabilirliği olacaktır.

Söz konusu parsel güncel tapu kaydına göre 4 özel şahısın mülkiyetindedir. Söz konusu Plan değişikliğine ilişkin başvuru dilekçesinde 3 kişinin imzası bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği " İmar planlarının Sunulması" başlıklı 31. Maddesinde "(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.

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

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize Havalesi hususunu Olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 251 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Parselin batısında bulunan 207 parselde plan değişikliği talep edilen 251 parsele bitişik 4 katlı yapı bulunduğundan İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürrihan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/60 Tarihi: 06.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 6990 ada ve 6147 ada Çevresi ile 6327 Ada 1 Parselde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 41. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 37058 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı 31/10/2018 tarihli ve 44673838-29417 sayılı yazısı ve ekleri.

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

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 6990, 6147, 6327 ve 6988 adalar ve çevrelerine ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 6327 ada 1 parsel Maliye Hazinesine, 6690 ada 9,10,11,12,13,14,15,16,17 parseller Maliye Hazinesi ve Özel Mülkiyet ortaklığındadır. 6147 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 ve 9 parseller ise Onikişubat Belediyesi ve özel mülkiyete ait olup tapu kayıt bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

* Onikişubat İlçesinde plan değişikliğine konu Karamanlı Mah. 6327 ada 1 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında İbadet Alanı tanımlı olup doğusunda ki plan değişikliğine konu alan ise yine mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında park alanı tanımlıdır.

* 6990 ada güneydoğusunda ki plan değişikliğine konu alan mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında kısmen orta yoğunluklu konut alanı kısmen park ve yol, 1/1.000 ölçek

liuygulama imar planında ise kısmen park, kısmen A-2 Taks: 0.30 Kaks:0.60 konut alanı kısmen de yaya yolu tanımlıdır.

* 6147 adanın kuzeyi ve çevresindeki plan değişikliğine konu alanlar 1/5.000 ölçekli mer'i nazım imar planında kısmen az yoğunluklu gelişme konut alanı, yaya yolu ve park alanı tanımlıdır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise söz konusu plan değişikliğine konu alanlar kısmen A-2 nizam Taks: 0.30 Kaks: 0.60 konut alanı, kısmen park kısmen de yaya yolu tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Nazım imar planı değişikliği teklifi paftaları incelendiğinde;

* Karamanlı Mah. 6327 ada 1 parsel sayılı taşınmazda tanımlı İbadet Alanı ada sınırı batı cephesinden doğuya kaydırılmak suretiyle ibadet alanında küçülme yapılmış, 6327 ada 1 parsel batısında ki yaya yolunda daralma yapılarak oluşan 6327 ada üzerinde oluşan yeni imar adasında yaya yolu ile ibadet alanı arasına park alanı tanımlanmıştır. Ayrıca 6327 ada 1 parsel doğusunda bulunan yaya yolu da kaldırılarak park alanı ile ibadet alanı imar adaları ada ayrım çizgisi ile ayrılmak suretiyle birleştirilmiştir.

* Karamanlı Mah. 6147 ada 4,5 ve 6 parsellerde imar ada sınırı güneye yaya yolu da paralel olarak güneye kaydırılmış ve böylece 6147 ada kuzeyindeki park alanının güneyine yeni bir az yoğunluklu gelişme konut alanı adası tanımlanmıştır (yaklaşık 817 m2).

* Karamanlı Mah. 6990 ada imar ada sınırı 9,10,11,12,13,14 ve 15 parseller üzerinden kuzeye doğru çekilmiş ve söz konusu parseller kısmen orta yoğunluklu konut alanı ve kısmen yaya yolu tanımlanmıştır. Bununla birlikte söz konusu parsellerin güneyinde bulunan park alanında kuzeye doğru genişleme yapılmıştır.

* Karamanlı Mah. 6990 ada ile 5960 ada arasında kalan kısmında konut adasında güneye doğru genişleme yapıldığı görülmektedir.

* Karamanlı Mah. 5158 ada 6988 ada arasında İbadet Alanı tanımlanmıştır.

Plan değişikliği teklifi sonucunda;

* Az yoğunluk konut alanında 756 m2 azalma,

* Orta yoğunluklu konut alanında 647 m2 artış,

* Park alanında 940 m2 artış gerçekleştiği görülmektedir.

Az yoğunluklu konut alanında ki azalma sonucunda nüfusta 15,12 kişi azalırken, orta yoğunluklu konut alanında ki artış sonucunda nüfusta 22,64 kişi artış gerçekleşmektedir. Bunun sonucunda da 7,52 kişilik nüfus artışı gerçekleşmekte olup artan nüfusun ihtiyacı olarak (22,45 X 7,52 =) 168,82 m2 sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı doğmaktadır. Plan değişikliğinde park alanında artış yapılması ile bu ihtiyaç karşılanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 4 ;

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

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

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

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

Mer'i uygulama imar planı incelendiğinde 5158 ada ile 6988 ada arasında mevcutta park alanı (yaklaşık 585 m2) ve trafo (yaklaşık 47 m2) tanımlı olduğu, yukarıdaki yönetmelik maddelerin de belirtildiği üzere nazım imar planı çizim tekniğinden dolayı küçük donatı alanlarının nazım imar planlarında gösterilmediğinden söz konusu park alanının mer'i nazım imar planında gösterilmediği görülmektedir. Ancak söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile sanki 5158 ada ile 6988 ada arasında konut alanı kaldırılarak sıfırdan ilave İbadet Alanı tanımlanmış gibi hesaplama yapıldığı görülmektedir.

Nazım imar planı değişikliğine ilişkin olarak Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 22.10.2018 tarih E.28579 sayılı yazısı ve Onikişubat Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nün 19.10.2018 tarih 1231 sayılı yazısı ile görüş alınmış olup, söz konusu yazılar dosyasındadır.

Nazım imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

1. Mevcut İmar Planı

Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, 6327 ada ve çevresi, 6988 ada kuzeyi, 6990, 6147 adalar ve çevresidir. Planlama alanı mevcut imar planında, 6327 ada ibadet alanı, 6988 ada kuzeyi park alanı, 6990 ve 6147 adalar konut alanı ile çevresi park ve yol alanı olarak tanımlıdır. Özellikle 6990 ada ile 6147 ada ve çevresindeki plan incelendiğinde, birçok evin yolda ve park alanında kaldığı gözlenmektedir. Ayrıca zemindeki yollar da kullanılamamaktadır. Bu alandaki yapıların bir kısmının kurtarılması, zemindeki yolların kullanılması amacı ve 6327 adadaki ibadet alanının bir kısmının 6988 nolu adanın kuzeyindeki park alanına taşınması amacı ile plan değişikliğine gidilmiştir.

2. Planlama Çalışması

Yukarıda anlatılan gerekçe ve talep doğrultusunda; 6990 ve 6147 ada ve çevresi, mevcut yapılar ve kullanım alanlarına göre konut ve park alanları yeniden düzenlenmiştir. 6327 adadaki ibadet alanının bir kısmı batısındaki yol ve park ile birleştirilerek park alanı olarak tanımlanmış ve bu adanın doğusundaki yol alanı da park alanına dahil edilmiştir. Bu alandan kaldırılan ibadet alanı ise 6988 ada kuzeyindeki park alanı ibadet alanı olarak önerilmiş ve karşılanmıştır. Yapılan bu değişikliklerle kullanım alanı büyüklükleri dengelenmiş ve alanlar korunmuştur.

ALAN KULLANIMLARI

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	
Konut Alanı (Orta Yoğun)	17.291,59	17.929,94	
Konut Alanı (Düşük Yoğun)	49.944,95	48.372,61	
Park Alanı	13.628,45	14.567,02	
İbadet Alanı	2.395,18	2.395,51	' şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

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

İlgi (a) yazı eki 1/5.000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/60 Tarihi: 06.02.2019

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 6990 ada ve 6147 ada Çevresi ile 6327 Ada 1 Parselde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL
Komisyon Başkanı

Mehmet KISAKÜREK
Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ
Üye

Av. Sevilay TÜFEKÇİ
Üye

Hürühan BAZ
Üye

Kazım KILINÇ
Üye

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/61 Tarihi: 07.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar (Dönüklü) Mahallesi 304 ada 3 nolu parsel ve 217 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 23. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 36864 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 03.10.2018 tarih ve E.26467 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı ve 04.09.2018 tarihli ve 2018/195 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı.

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

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısı ile Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar (Dönüklü) Mahallesi 304 ada 3 nolu parsel ve 217 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; 5216 sayılı kanunun 7' nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar Mahallesi; 665,59 m² yüzölçümlü 304 ada 3 nolu parselin mülkiyetinin İsa KURT ve müştereklerine, 1066,09 m² yüzölçümlü 217 ada 1 nolu parselin mülkiyetinin Ökkeş DİNÇER'e, 654,58 m² yüzölçümlü 217 ada 2 nolu parselin mülkiyetinin Yusuf YURDUSEV'e, 273,33 m² yüzölçümlü 217 ada 3 nolu parselin mülkiyetinin Fatma DİNÇER ve müştereklerine, 2450,34 m² yüzölçümlü 217 ada 4 nolu parselin mülkiyetinin Mustafa AKTAŞ'a, 3354,52 m² yüzölçümlü 217 ada 5 nolu parselin mülkiyetinin Ahmet KORKMAZ'a, 276,19 m² yüzölçümlü 217 ada 6 nolu parselin mülkiyetinin Mustafa KURT'a ait olduğu görülmüştür.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar Mahallesi,

304 ada 3 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Gelişme Konut Alanı olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Ayrık Nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi=5

m, yan bahçe mesafesi=3 m, TAKS=0,25 KAKS=1.00 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak tanımlıdır.

217 ada 1 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tanımlıdır.

217 ada 2 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Parklar-Çocuk Bahçeleri olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Yol olarak tanımlıdır.

217 ada 3 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Parklar-Çocuk Bahçeleri olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Park ve Yol olarak tanımlıdır.

217 ada 4 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Yol olarak tanımlıdır.

217 ada 5 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Parklar-Çocuk Bahçeleri ve Gelişme Konut Alanı (Az Yoğun) olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Park, Ayrık Nizam 2 kat, ön bahçe mesafesi=5 m, yan bahçe mesafesi=3 m, TAKS=0.25 KAKS=0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı ve Yol olarak tanımlıdır.

217 ada 6 nolu parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; Parklar-Çocuk Bahçeleri ve Gelişme Konut Alanı (Az Yoğun) olarak tanımlıdır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Ayrık Nizam 2 kat, ön bahçe mesafesi=5 m, yan bahçe mesafesi=3 m, TAKS=0.25 KAKS=0.50 yapılaşma koşullarında Konut Alanı ve Yol olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı'nda:

"Komisyon Görüşü

Dönüklü (Bağrıaçık) Mahallesi 217 ada 1, 2, 4, 5 parsellerde imar plan tadilatı talebi, yerinde yapılan inceleme neticesinde; Nazım İmar Planını etkilememekle birlikte mevcutta bulunan kullanımlara göre 217 ada 1, 2, 4, 5 parsellerden 7 m'lik yol düzenlendiği ve 304 ada güneybatısındaki ve 303 adanın kuzeyindeki 7 m'lik yolu 5 m olarak olarak düzenlenmesi doğrultusunda kamu yararı amacıyla komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: Talep edilen İmar Plan Tadilatı; İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar Mahallesi 304 ada 3 nolu parsel ve 217 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi hazırlanmıştır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği Gerekçe Raporu'nda:

"Belediyesince, zemin kullanımları ile plan arasındaki uyuşmazlıkların giderilmesi, zeminde terk edilen park alanının plandaki park alanı ile çakıştırılması ve yol alanlarında düzenleme yapılması amacı ile plan değişikliği talebi bulunmaktadır." denilmektedir.

İlgi (a) meclis kararında yer alan Komisyon Raporu'nda:

"Dönüklü (Bağrıaçık) Mahallesi 217 ada 1,2,4,5 incelendiğinde; mer'i imar planında TNKA olarak tanımlanmış olduğu ve parsellerin güneyinde Park alanı ve 7m'lik yollar tanımlanmış olduğu görülmüştür.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde meri imar planında 7 m olarak tanımlanmış yolun bir kısmı mevcut park alanının üzerinden geçmiş olduğu tespit edilmiştir."denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği ile Tarımsal Niteliği Korunacak Alan'a müdahale edildiği anlaşılmış ancak Kahramanmaraş İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün kurum görüşü bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklif plan değişikliği ile meri uygulama imar planındaki Park Alanı'nın kuzeybatısında bulunan 7 metrelik yaya yolu bir miktar kaydırılarak, bu yola bağlantılı olacak şekilde 217 ada 1, 2 ve 4 parseller üzerinden geçen 7 metrelik yaya yolu tanımlanmıştır. Ayrıca Park Alanı'nın kuzeydoğusu ve güneybatısındaki 7 metrelik yollar 5 metreye düşürülmüştür. Park Alanı'nın kuzeybatısındaki 7 metrelik yolun kaydırılması ve diğer 7 metrelik yolların 5 metreye düşürülmesi ile Park Alanı yaklaşık olarak 131,6 m² arttırılmıştır.

Meri Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı'ndaki alan kullanımları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Meri Uygulama İmar Planı'ndaki Alan Kullanımları	
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	2435,2 m²
Park Alanı	1935,7 m²
Konut Alanı	393,8 m²
Yol	1088,1 m²

Teklif Uygulama İmar Planı'ndaki Alan Kullanımları	
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	1212,1 m²
Park Alanı	2067,3 m²

Konut Alanı	362,6 m²
Yol	1221,1 m²

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 1223,1 m² TNKA azalmakta, 131,6 m² Park Alanı artmakta, 31,2 m² Konut Alanı azalmakta ve 133 m² Yol artmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile Park Alanı'nın kuzeyinde tanımlanan 7 metrelik yaya yolunun Taşkın Koruma Kanalı'na çıktığı görülmektedir. Bu sebeple de plan değişikliği ile çıkmaz yol oluşturulmaktadır.

Ayrıca 217 ada 6 parselde planlanan 5 metrelik yolun mevcut kullanımı incelendiğinde alanda yapı bulunduğu görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nin 6. Fıkrasında:

(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.

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

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez." denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede teklif plan değişikliğinin şahıs mülkiyetine ait 217 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller ile 304 ada 3 nolu parseli etkilediği görülmüştür. Ancak teklif plan değişikliği dosyasında ilgili şahısların muvafakatnamelerine rastlanmamıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'da:

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

İlgi (a) yazı eki ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve Onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu Olur' larınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi, Bağrıaçıklar (Dönüklü) Mahallesi 304 ada 3 nolu parsel ve 217 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/62 Tarihi: 07.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1874 ada 7,8 ve 9 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 36. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2019 tarihli ve 512 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı 11/12/2018 tarihli ve 44673838-32813 sayılı yazısı ve eki 03.12.2018 tarih 20185/267 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ve Ekleri.

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

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1874 ada 7,8,9 parsellere ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 03.12.2018 tarih ve 2018/267 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1874 ada 7, 8, 9 parsellerin özel mülkiyete ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Karamanlı Mah. 1874 ada 7, 8 ve 9 parseller mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu konut alanında kalmaktadır. 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise kısmen imar yolu, kısmen de Taks:0.30 Kaks:0.60 ayrık nizam 2 katlı konut alanında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 03.12.2018 tarih ve 2018/267 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Karamanlı Mahallesi 1874 ada 7,8 ve 9 parsellerde imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi amacıyla teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: İstenilen imar plan tadilatı İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Teklif uygulama imar planı değişikliği paftası incelendiğinde 1874 ada 7,8 ve 9 parsellerin 7.00 m. lik yaya yolunda kalan kısımlarının kurtarılması amacı ile konut alanı imar ada sınırının parsel sınırlarına getirilerek güneye doğru genişletildiği ve böylece 7.00 metre genişliğindeki yaya yolunun 5.00 metreye düşürüldüğü görülmektedir. Uygulama imar planı değişikli ile yolun daraltılmasına yönelik Ulaşım Hizmetleri Dairesi Başkanlığından veya ilgili birimlerden alınmış herhangi bir görüş dosyasında bulunmamaktadır.

Uygulama imar planı değişikliği imar yolunda 93 m2 azalma, konut alanında ise 93 m2 artış gerçekleşmektedir.

93 m2 X 0.60 kaks / 150 m2 X 4 kişi = 1,48 kişi

1,48 kişi için X 22.45 m2 = 33,22 m2 donatı ihtiyacı doğmaktadır. Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanı dosyasında gösterilmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

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

(c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir

kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

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

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1874 ada 7, 8 ve 9 Parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/63 Tarihi: 07.02.2019

İlgi (a) yazı eki teklif plan incelendiğinde; 8106 ada 1 parselin, Meri İmar planında 0,60 olan emsalin artırılarak,E:1.50 Makskat:4 KREŞ alanı olarak tanımlanmışolduğu Tespit edilmiştir. Ayrıca "Plan Notu;

1- 8106 ada 1 parsel kreş, gündüz bakımevidir.

2- Aksi belirtilmeyen durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır." şeklinde plan notu eklendiği tespit edilmiştir.

-İlgi (a) yazı eki teklif plana ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda; " 1. Mevcut İmar Planı: Çalışma alanı Onikişubat İlçesi sınırlarında, Pınarbaşı Mahallesi 8106 ada 1 nolu parseldir. Alan mevcut imar planında 0,60 yapı emsali tanımlı kreş alanıdır. Bu alanda yapılması planlanan kreş binası için, 0,60 yapı emsali yeterli gelmemekte ve maliklerince bu alanda 1,50 yapı emsali yapılması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır. Bu amaçla uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.2. Planlama Çalışması: Yukarıda anlatılan gerekçe ve talep doğrultusunda; kreş tanımlı 8106 ada 1 nolu parselde 0,60 yapı emsali yerine 1,50 yapı emsali önerilmiştir. Ayrıca, mevcut imar planında yapı yüksekliği tanımlı olmadığından dolayı makskat 4 tanımlaması getirilmiştir." denilmektedir.

- Söz konusu plan değişiklik teklifi ile 1292,91 m² alanlı parselin, Emsali 0.60'dan1.50' a yükseltilmiş olup, emsale karışılık gelen Katlar Alanı (1292,91*0.60= 774,546m²) den (1292,91*1,50 = 1936,365m²) ye, tahmini Yapı inşaat alanı ise (774,56*1.30 = 1006,928m²) den (1936,365*1.30=2517.274m²) ye yükseltilmiş olup inşaat alanında tahmini (2517.27 - 1006,92= 1510.08 m²) artmış olacağı hesaplanmıştır.

- Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parselin çevresinde E:1.50 "T" tanımlı konut alanları bulunmaktadır. Meri İmar Plan Notları Hükümlerinde; " (T) tanımlı yapılanma koşullarına sahip konut ve karma kullanım adalarında, 1500 m2'nin altında parsel oluşturulması durumunda, plan üzerindeki Emsal değerine bakılmaksızın Hmax değişmemek kaydı ile E=0.80 olarak uygulanır." denilmektedir. Meri plan değişikliği ile E:1.50 tanımlanmak istenen ilgili parselin alanı 1500 m² altında olup; yakın çevresindeki parseller gibi (T) tanımlı konut alanı olarak olması durumunda E:0.80 olarak uygulanmak zorunda kalınacaktı.

- Söz konusu parselin çevresinin tamamı 7 metrelik yaya öncelikli yol olup, yakın çevresinde açık otopark alanı bulunmamaktadır.Yapı inşaat alanını artırılması, öğrenci mevcudunu artırmakla beraber okul giriş/çıkış saatlerinde yakın çevrede otopark ve ulaşım problemini açığa çıkaracağı düşünülmektedir.

- Bahse konu parselin kuzeydoğusunda bulunan ada; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında İlkokul Alanı olarak tanımlanmış olup Emsal değeriE:1.00 olarak belirtilmiştir.

- Kahramanmaraş Merkez Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Kreş alanı olarak tanımlanan alanlar incelendiğinde, genel olarak Emsal değerlerinin E=0.60 olduğu, nadiren E:1.00 olduğu görülmektedir. Kreş Alanlarına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örnekleri yazımız eki dosyada sunulmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği "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.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi ve onayı, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize Havalesi hususunu Olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 8106 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmarı Planı Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Talep edilen plan değişikliği plan bütünlüğünü bozacağından meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL **Komisyon Başkanı**	**Mehmet KISAKÜREK** **Üye**	**Av. Feyzettin OKUMUŞ** **Üye**
Av. Sevilay TÜFEKÇİ **Üye**	**Hürühan BAZ** **Üye**	**Kazım KILINÇ** **Üye**

	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	RAPOR
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU	Rapor No:2019/63 Tarihi: 07.02.2019

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 8106 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmarı Planı Değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.01.2019 tarihli toplantısında 31. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2019 tarihli ve 521 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Onikişubat Belediye Başkanlığı 13/12/2018 tarihli ve 44673838-32931 sayılı yazısı ve eki 03.12.2018 tarih 2018/270 sayılı Meclis Kararı.

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

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Kahramanmaraş ili, Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 8106 ada 1 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmesi hususunda, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

- Onikişubat ilçesi, Pınarbaşı Mahallesi,1292,91 m² alanlı 8106 ada 1 parsel; 08.02.2018 tarih ve 4615 yevmiye nolu tapu kaydına göre "MARAS TEMIZLIK GIDA INSAAT TURIZM SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKET" mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Onikişubat İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi, 8106 ada 1 parsel, Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar PlanındaEğitim Tesis Alanı, Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, yapı yaklaşma sınırı tüm cephelerden 5 metre, E:0.60 Kreş Alanı olarak tanımlanmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi 03.12.2018 tarih 2018/270 sayılı ilgi(a) Meclis Kararında,

"Teknik İnceleme: Teklif çizim incelendiğinde, Bahse konu parselin E:1.50 MaksKat:4 yapılaşma şartlarında Kreş Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

Komisyon Görüşü: Pınarbaşı Mahallesi 8106 ada 1 parsel imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

Karar: İstenilen İmar Plan Tadilat talebi, İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda oybirliği ile kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ