

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

Rapor No:2018/410

Tarihi: 29.11.2018

KONU: İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3515 ada 18, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 ve 45 parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Tadilatı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.11.2018 tarihli toplantısında 31. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2018 tarihli ve 36905 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı 22/10/2018 tarihli ve 57529974-23431 sayılı yazısı ve eki 03.10.2018 tarih ve 2018/170 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, Şeyadil mahallesi, 5098 ada 18-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-45 parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14. maddesi kapsamında değerlendirilmesi hususunda, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 434,57 m² alanlı 3515 ada 18 parsel; 14.09.1992 tarih ve 3218 yevmiye numaralı tapu kaydına göre SINIRLI SORUMLU KAHRAMANMARAŞ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ mülkiyetindedir. Tapu Kaydı dosyasında sunulmuştur.

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 50,30 m² alanlı, Ana Taşınmaz Niteliği Trafo olan, 3515 ada 45 parsel; 10.06.2014 tarih ve 3442 yevmiye numaralı tapu kaydına göre DULKADİROĞLU BELEDİYESİ mülkiyetindedir. Tapu Kaydı dosyasında sunulmuştur.

Dosyasında Tapu Kaydı sunulmayan diğer parsellerin mülkiyet bilgileri;

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 87,85m² alanlı 3515 ada 29 parsel; 27.05.2014 tarih ve 2911 yevmiye numaralı tapu kaydına göre MUSTAFA KIZILOLUK mülkiyetindedir.

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 84,87 m² alanlı 3515 ada 30 parsel; 24.10.2007 tarih ve 11123 yevmiye numaralı tapu kaydına göre mülkiyetindedir.

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 84,69 m² alanlı 3515 ada 31 parsel; 24.10.2004 tarih ve 11123 yevmiye numaralı tapu kaydına göre HALİS KIZILOLUK mülkiyetindedir.

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 84,80 m² alanlı 3515 ada 32 parsel; 24.10.2007 tarih ve 11123 yevmiye numaralı tapu kaydına göre HALİS KIZILOLUK mülkiyetindedir.

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

Rapor No:2018/410

Tarihi: 29.11.2018

- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 84,86 m² alanlı 3515 ada 33 parsel; 24.10.2007 tarih ve 11123 numaralı tapu kaydına göre MEHMET ÖZDEMİR mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 85,36 m² alanlı 3515 ada 34 parsel; 10.06.2015 tarih ve 7523 yevmiye numaralı tapu kaydına göre MEHMET ÖZDEMİR mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 86,49 m² alanlı 3515 ada 35 parsel; 22.07.2015 tarih ve 9023 yevmiye numaralı tapu kaydına göre ŞEFİKA ASLAN mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 84,55 m² alanlı 3515 ada 36 parsel; 11.12.2014 tarih ve 10566 yevmiye numaralı tapu kaydına göre BEKİR KIRHAN mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 86,63 m² alanlı 3515 ada 37 parsel; 18.06.2010 tarih ve 4100 yevmiye numaralı tapu kaydına göre MURAT ŞİMŞEK mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 86,08 m² alanlı 3515 ada 38 parsel; 14.09.1992 tarih ve 3218 yevmiye numaralı tapu kaydına göre SINIRLI SORUMLU KAHRAMANMARAŞ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ mülkiyetindedir.
- Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyadil Mahallesi, 86,39 m² alanlı 3515 ada 39 parsel; 14.09.1992 tarih ve 3218 yevmiye numaralı tapu kaydına göre SINIRLI SORUMLU KAHRAMANMARAŞ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3515 ada 18 parsel, 18.06.2018 tarih ve 2018/388 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı İle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.
- Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 3515 ada 18 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.70 Hmaks=4 kat yapılaşma koşullarında, Merkezi İş Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.
- Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 5098 ada 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hmaks=8.00m yapılaşma koşullarında, Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediyesi 03.10.2018 tarih 2018/170 sayılı ilgi(a) Meclis Kararında "Merkezi İş Alanı Tanımlı E=1.70 Max.kat=4 olarak tanımlı Şeyhadil Mahallesi 3515 ada 18 nolu parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama Planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax=10.50 metre olarak tanımlaması talebi Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.06.2018 tarih 2018/388 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Şeyhadil Mahallesi 3515 ada 45 parselden 2



metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak Küçük Sanayi Sitesi Hmaks= 10.50 metre mülkiyeti Belediyemize ait Ana Taşınmaz Niteliği Trafo Olarak tanımlı 50.30 m² yüzölçümlü 3515 ada 45 nolu parselin Trafo Alanı, 3515 ada 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 nolu parsellerin kuzeyinde tanımlı yapı yaklaşma mesafesinin kaldırılması şeklinde ilgili kanun yönetmelik ve mevzuat hükümlerine göre uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Karar: İmar Planı değişikliği İmar ve Bayındırlık Komisyonunca geldiği şekliyle Oybirliği ile kabul edildi.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) yazı eki teklif plan incelendiğinde

- 3515 ada 18 nolu parselin, 3515 ada 45 parselden 2 metre yapı yaklaşma mesafesi verilerek Küçük Sanayi Sitesi Hmaks= 10.50 metre olarak tanımlandığı,
- Dulkadiroğlu Belediyesine ait tapuda Ana Taşınmaz Niteliği Trafo Olarak tanımlı 50.30 m² yüzölçümlü 3515 ada 45 nolu parselin Trafo Alanı olarak tanımlandığı,
- 3515 ada 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 nolu parsellerin kuzeyinde tanımlı yapı yaklaşma mesafesinin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

* İlgi (a) yazı eki teklif plana ilişkin hazırlanan Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda; " Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.06.2018 tarih 2018/388 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine istinaden Dulkadiroğlu ilçesi Şeyhadil Mahallesi 3515 ada 18 nolu parsel karma kullanım alanından çıkartılarak, küçük sanayi alanı hmax=10.50 tanımlanmıştır. 3515 ada 45 nolu parsel trafo alanı ve iki cephesinden 2 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak ve 3515 ada 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38 ve 39 nolu parsellerin ön çekme mesafesi kaldırılarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır " denilmektedir.

* Dosyasında yapılan incelemede; 3515 ada 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38 ve 39 nolu parsellerin plan tadilatına ilişkinmülkiyet sahiplerine ait dilekçe veya muvafakat bulunmamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 31(4) de; İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşılamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." denilmektedir.

* Plan değişikliği 3515 ada 45 nolu parselde Trafo tanımlanmış, 3515 ada 18 parselde trafo alanına 2 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır. Söz konusu işleme ilişkinAKEDAŞ kurum görüşü bulunmamaktadır. Gerek Trafo alanına ilişkin gerekse bırakılan yapı yaklaşma mesafesinin emniyet açısından durumunun ilgili kurumca değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

Rapor No:2018/410

Tarihi: 29.11.2018

* 3515 ada 18 nolu parsel teklif planda hmaks=10.50 metre tanımlanmıştır. 3515 adada bulunan diğer parseller hmaks=8.00 olarak tanımlıdır. Aynı ada,cephe ve fonksiyona sahip olmasına rağmen diğer parsellere göre farklı bina yüksekliği verilmiştir.

* İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifi ile; 3515 ada 18 parselin meri plandaki yapılaşma hakkı $434,57 \times 1.7 = 738.76 \text{ m}^2$ emsal alanına denk gelmektedir, söz konusu parselin teklif plan inşaat alanı ise yapı yaklaşma mesafeleri haricinde parselin tamamına yapılabileceğinden dolayı; yapıda galeri boşluğu bırakılmaz ise $390 \times 3 = 1170/1.2 = 975 \text{ m}^2$ emsal alanına denk gelmektedir.

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 Kararı ve 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, Şeyhadil Mahallesi, 3515 ada 18, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 ve 45 parsel 1/1000 Ölçekli İmar Planı Tadilatı 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

Hürrihan BAZ

Üye

Kazım KILINÇ

Üye

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

Rapor No:2018/411

Tarihi: 29.11.2018

KONU: Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Sevilay TÜFEKÇİ, Ramazan TUTLU ve Fatih KİRAZ'ın Göllü – Sarıkaya Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 257 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Sevilay TÜFEKÇİ, Ramazan TUTLU ve Fatih KİRAZ'ın 13.11.2018 tarihli toplantısında 64. Gündem maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen 13.11.2018 tarihli yazılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

Göllü – Sarıkaya Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 257 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili teklifinin gündeme alınmak üzere oylanması hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Sevilay TÜFEKÇİ, Ramazan TUTLU ve Fatih KİRAZ'ın Göllü – Sarıkaya Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 257 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon Uygulama İmar Planı yapılması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe Meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Sıddık SEZAL
Komisyon Başkanı

Av. Sevilay TÜFEKÇİ
Üye

Mehmet KISAKÜREK
Üye

Hürühan BAZ
Üye

Av. Feyzettin OKUMUŞ
Üye

Kazım KILINÇ
Üye