

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****2023/11****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****Tarihi** 07.12.2023
08.12.2023
11.10.2023
12.12.2023
13.12.2023

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen teklifler komisyonca incelenmiştir.
KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Rapor No: 1 Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 36 ve 37'nci maddelerine istinaden;

a) Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı bütçesinde ihtiyaç duyulan kodlara ek ödenek verilmesi ve ihtiyaç duyulan fonksiyonel kodlara ödenek aktarımlarının yapılması,

b) KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 2023 yılı Mali Yılı Bütçesine 200 Milyon TL ek ödenek eklenmesi,

c) Onikişubat Belediyesi 2023 Mali Yılı Bütçesine 235 Milyon TL ek ödenek eklenmesi,

d) Pazarcık Belediyesi 2023 Mali Yılı Bütçesine 33 Milyon TL ek ödenek eklenmesi,

komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 2 Belediye ve bağlı kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 24'üncü maddesinde Belediyemiz norm kadro standartları cetvelinde belirlenen memur norm kadro standardı toplamının %20'sini geçmemek üzere 2024 yılı içerisinde 5 ay 29 gün (179 gün) süre ile geçici işçi çalıştırılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 3 İlimiz Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi Ali Kayası Mevkii 285 ada 1 parsel üzerindeki konaklamasız orman parkı içerisinde bulunan cam teras ve kır lokantasının işletilmesinin hasılat paylaşımı üzerinden %1+ KDV oranında 10 yıllığına AKBEL A.Ş.'ye devri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 4: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendine göre

a) İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi, Budaklı Mahallesi, 148 ada 3 parseli isabetli Yedikuyular Kayak Merkezi yolu üzerinde bulunan 9 nolu işyerinin müsteciri Selma KAÇAR ve Mehmet ALAKAYA İş Ortaklığı'nın iş ortağı Mehmet ALAKAYA'nın ilgi dilekçesine istinaden; Kahramanmaraş 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2020/642 Esas ve Kahramanmaraş İcra Dairesinin 2022/21062 Esas sayılı dosyalarına esas olmak üzere; Covid 19 salgını nedeniyle işyerinin faaliyetlerinin aksadığı gözetilerek ecrimisil borcu ile ferilerine yönelik feragat, sulh ve uzlaşma yapılarak davalardan vazgeçilmesine, diğer hususların protokolle belirlenmesi için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

b) İlimiz Dulkadiroğlu ilçesi Yedikuyular-Kılağlı yolunda otokorkuluk rayı ve otokorkuluk dikmesinin ortadan kaybolması olayında oluşan kamu zararına ilişkin Kahramanmaraş 5. Asliye Ceza Mahkemesinin 2022/838 Esas ve Kahramanmaraş İcra Dairesinin 2023/32926 Esas sayılı dosyalarına esas olmak üzere feragat, sulh ve uzlaşma yapılarak davalardan vazgeçilmesine, diğer hususların protokolle belirlenmesi için Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ramazan KİBAR
Komisyon Başkanı

Rıfat KANTARCI
Komisyon Başkan V.

Cuma BAYAZIT
Üye

Fevzi ERGİN
Üye

Ünal PEKÖZ
Raportör

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

Rapor No:2023/67

Tarihi: 21.11.2023

KONU: Afşin İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli ilave + revizyon imar planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.01.2023 tarihli ve 121988 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Afşin Belediye Başkanlığı'nın, 11.11.2022 tarih ve 7080 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.
b) Afşin Belediye Meclisi'nin, 07.11.2022 tarih ve 2022/79 sayılı kararı.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Afşin İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli İlave-Revize Uygulama Planına, plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan ve İlgi (b) Meclis Kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Afşin Belediye Meclisi'nin, 07.11.2022 tarih ve 2022/79 sayılı kararı;

•"Mützekkerelerin ardından yapılan açık oylama neticesinde; Afşin Belediye Meclisinin 03/10/2022 tarih ve 2022/70 sayılı kararı ile 3 talep imar komisyonumuza havale edilmiştir. İmar komisyon kararı: Söz konusu taşınmazların imar durumlarına bakıldığında kat adedi Ayırık nizam 2 kat, Taks değeri: 0.15 ve Kaks değeri : 0,30 dur. Ayırık nizam 3 katlı arsalarda ise Taks değeri 0,25 ve Kaks değeri : 0,75 dir. Buna göre A-2 nizamında 1000 m² lik bir arsada taban alanı 150 m² dir. 500 m² lik bir arsada taban alanı 75 m² dir. Mülk sahipleri ve müteahhitler ise yapacakları 2 katlı yapılarda zemin ve taban alanın çok az olduğundan kullanışsız binalar yapmak istememektedirler. Bu nedenle uygulama imar planı değişikliği yapılarak plan notu eklenmesine ihtiyaç duyulmuştur. Serbest şehir plancısına hazırlatılan uip plan notlarına ekleme yapılmıştır. "2.6.10. Ayırık nizam 2 katlı (A-2) Taks=0,15 ve Kaks=0,30 ve bununla birlikte Ayırık Nizam 3 katlı (A-3) Taks =0,25 ve Kaks 0,75 tanımlı gelişme konut alanlarında kat alanı Kaks (kat sayısı) sabit kalmak kaydı ile ilgisinin talebi üzerine eksik katlı yapı yaptırmaya ve TAKS=0,30 olarak kullanılmaya ilçe belediyesi yetkilidir. şeklinde plan notu konulması uygun görülmüştü; İmar komisyonundan geldiği haliyle Belediye Meclisince oy birliği ile karar verildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. maddesinde;

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

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

TAKS (Taban Alanı Katsayısı) ile alakalı olarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin;

•"4.maddesinin (ccc) bendinde: Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

•5. maddesinin, (6).bendinde: Ayırık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/67

Tarihi: 21.11.2023

•20. maddesinin (3).bendinde: Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

•Mer'i uygulama imar planı, plan notlarına "2.6.10. Ayırık nizam 2 katlı (A-2) Taks=0,15 ve Kaks=0,30 ve bununla birlikte Ayırık Nizam 3 katlı (A-3) Taks =0,25 ve Kaks 0,75 tanımlı gelişme konut alanlarında kat alanı Kaks (kat sayısı) sabit kalmak kaydı ile ilgisinin talebi üzerine eksik katlı yapı yaptırmaya ve TAKS=0,30 olarak kullanırmaya ilçe belediyesi yetkilidir." şeklindeki plan notunun eklendiği,

•Plan notu ilavesi ile, mer'i durumda tanımlı olan TAKS:0.15-TAKS:0.30 yapılaşma koşullarına ek olarak, TAKS:0.30 yapılaşma koşulunun da tanımlandığı, TAKS:0.30 yapılaşma koşulunun, ilgisinin talebine istinaden kullanılabileceğinin belirtildiği, (KAKS değeri sabit kalmak şartıyla)

•İmar planı değişiklik teklifi açıklama raporunda, değişiklik teklifi hazırlanmasına ilişkin herhangi bir gerekçenin yer almadığı, tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan; Afşin İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli ilave + revizyon uygulama imar planına plan notu eklenmesine ilişkin; (PİN:UİP-46936815) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Afşin İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli ilave + revizyon imar planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi İOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2023/ **68**

Tarihi: 23.11.2023

KONU: Elbistan İlçesi, Büyükyapalak Mahallesi, 0 ada 954 nolu parsel, 4331 ada 3 nolu parsel, 4334 ada 2, 3 nolu parsel ve 4342 ada 2 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.01.2023 tarihli ve 122880 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2022 tarih ve 22467 sayılı yazısı ve eki Elbistan Belediye Meclisi'nin, 06.04.2022 tarih ve 2022/29 sayılı kararı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve eki ile, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası ile; Elbistan İlçesi, Büyükyapalak mahallesi, 954 nolu parsel, 4331 ada 3 nolu parsel, 4334 ada 2 ve 3 nolu parseller ve 4342 ada nolu 2 parsel üzerinde Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (PİN:UİP-46287342) değişiklik teklifi; 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan, Elbistan İlçesi, Büyükyapalak mahallesi;

- 0 ada 954 nolu parsel Kamu Orta Malı mülkiyetindedir. (150.788,35 m2)
- 4331 ada 3 nolu parsel şahıs mülkiyetindedir. (3.456,20m2)
- 4334 ada 2 nolu parsel Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetindedir. (29.457,23m2)
- 4334 ada 3 nolu parsel şahıs mülkiyetindedir. (2.188,24m2)
- 4342 ada 2 nolu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. (78.749,96m2)

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan alana ilişkin;

• Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.10.2021 tarih ve 2021/09-05-a sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Enerji Nakil Hattı, Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı, Küçük Sanayi Alanı, Spor Tesis Alanı, Mera alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Ağaçlandırılacak Alan, ve Taşıt yolları olarak tanımlanmaktadır.

• Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Ağaçlandırılacak alan, Otopark Alanı, Spor Alanı, E=0.50, h=5.50 yapılaşma koşullarında, Küçük Sanayi Alanı, Park ve Taşıt yolları ve 16.10.2015 tarih, 2015/592-tadilen sayılı Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan ile E=0.60 H.max=9.50 yapılaşma koşullarında YED (Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisi'nin, 06.04.2022 tarih ve 2022/29 sayılı kararında; "Komisyon İncelemesi; Büyükyapalak Mahallesi 0 ada 954 parsel, 4342 ada 2 ve 3 parseller, 4334 ada 2 ve 3 parseller ile 4331 ada 3 nolu parseller üzerinde enerji nakil hattı tanımlanması amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi AKEDAŞ tarafından Kurumumuza iletilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/ 68

Tarihi: 23.11.2023

Söz konusu taleple ilgili olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifini İmar Komisyonumuz inceleyip, değerlendirilmiş olup, ilgili talep takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir." denilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ

•11.02.2022 tarihli E-51587793-100-1871250 sayılı Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün yazısı.

•22.02.2022 tarihli E-77258094-400-3011957 sayılı Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin yazısı.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ekinde yer alan, plan teklif paftaları incelendiğinde;

•Elbistan İlçesi, Büyükyapalak mahallesi, 954 nolu parsel, 4331 ada 3 nolu parsel, 4334 ada 2 ve 3 nolu parseller, 4342 ada 2 nolu parsel üzerinde Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı tanımlandığı anlaşılmaktadır.

•14.10.2021 tarihli 2021/09-05-a sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde toplamda yaklaşık 1594 metre uzunluğunda Enerji Nakil Hattı ve Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı tanımlandığı anlaşılmaktadır. Teklif plan ile meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalan kısımlar için plan değişikliği hazırlanmış olduğu görülmektedir.

•22.02.2022 tarihli E-77258094-400-3011957 sayılı Elbistan Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliğinin yazısında "...Büyükyapalak Mahallesi 4342 ada 2 parsel numaralı Hazine taşınmazına ilişkin yapılan imar planı değişikliği Enerji Nakil Hattının imar yolu sınırından geçirilmesi, imar uygulaması sonucu oluşacak taşınmazların parsel büyüklüklerinin korunması şartıyla hazine hak ve menfaatleri açısından sakınca görülmemektedir." denilmektedir.

Ayrıca teklif plan açıklama raporunda; Teklif planın amacının, gerekçesinin ilgili kurum görüşlerini, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve teklif plan karşılaştırmaları ve planlama süreçleri, kadastral durumun görsel olarak irdelenmesi gibi teknik açıdan önem arz eden konular yetersiz ve gerekli açıklamaların yer almadığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da;

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

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Elbistan İlçesi, Büyükyapalak mahallesi, 954 nolu parsel 4331 ada 3 nolu parsel, 4334 ada 2 ve 3 nolu parseller, 4342 ada 2 nolu parsel üzerinde Enerji Nakil Hattı tanımlanmasına ilişkin; (PİN:UİP-46287342) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

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

Rapor No:2023/68

Tarihi: 23.11.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Büyükyapalak Mahallesi, 0 ada 954 nolu parsel, 4331 ada 3 nolu parsel, 4334 ada 2, 3 nolu parsel ve 4342 ada 2 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/69

Tarihi: 23.11.2023

KONU: Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mahallesi, 3281 ada 14 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.01.2023 tarihli ve 122881 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 22.12.2022 tarih ve E.48005 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 07.12.2022 tarih 2022/185 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Yenişehir Mah. 3281 ada 14 parselin yapılaşma koşullarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mah. 300,28 m2 yüzölçümlü 3281ada 14 parsel Ökkaş Emlik mülkiyetinde olup; mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mah. 3281 ada 14 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında MİA olarak; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1.80 max.kat=5 ön bahçe çekme mesafesi 5 metre yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

“İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Yenişehir Mah. 3281 ada 14 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denilmektedir.

06.05.2022 tarih 2022/77 numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında;

“Yenişehir Mah. 3281 ada 14 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mahallesi 3281 ada 14 parselin E:180 max.kat:5 olan yapılaşma şartlarının A1 nizam 5 kat olarak düzenlenmesi yönünde olduğu,

•Bahse konu teklifin yapıldığı 3281 ada 14 parselin komşu parselleri ile tevhid işlemi yapılması amacıyla yapılaşma koşullarının değiştirildiği,

•3281 ada 14 parselin komşu parselleri olan 15 parselin de Ökkaş Emlik adına olduğu, 13 parselin ise Çağdaş Gözükara adına tapuda kayıtlı olduğu,

•Söz konusu bu komşu parsellerin de 11.08.2015/455 sayılı ve 20.02.2017/126 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile A1 nizam 5 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına ilişkin plan tadilatı yapılmış olduğu,

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

Rapor No:2023/69

Tarihi: 23.11.2023

- 3281 ada 14 parselin yapılaşma düzeni A1 (ikiz nizam), 5 kat, ön çekme mesafesi 5 metre, yan ve arka çekme mesafeleri 3'er metre olarak düzenlenip teklif edildiği,
- Emsal değerinde bir değişiklik yapılmamış olup KAKS: 1.80 olarak sabit bırakıldığı,
- Söz konusu 14 parselin A1 nizam yapılaşması durumunda hangi cephesindeki parsel bitişik inşa edileceği hakkında bilgi verilmediği, tespit edilmiştir.

04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında;

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

Talep halinde A1 tanımlı yapı adalarında aynı yola cephesi bulunan parsellerde tevhid yapılabilir. Tevhid sonucu oluşacak yeni parsellerin çekme mesafelerini Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir Mahallesi, 3281 ada 14 nolu parsel ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/70

Tarihi: 23.11.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4715 ada 1 nolu parsel güneyi ile 6829 ada 9 nolu parsel batısına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.01.2023 tarihli ve 123518 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 07.11.2022 tarihli 40520 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 4715 ada 1 parsel güneyi ile 6829 ada 9 parsel batısına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

- Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 4715 ada 1 parsel ve güneyi;
1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, güneyi ise Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak;
1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,30 max.kat:8 yapılaşma koşullarında Konut Alanı, güneyi ise Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlıdır.
- Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 6829 ada 9 parsel ve batısı;
1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı, güneyi ise Park Alanı olarak;
1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E:1,50 max.kat:10 yapılaşma koşullarında Konut Alanı, güneyi ise Park Alanı olarak tanımlıdır.

MÜLKİYET

Teklif edilen plan tadilatı, Onikişubat ilçesi Üngüt Mah. 4715 ada 1 parsel güneyi ile 6829 ada 9 parsel batısını kapsamakta olup, bu alanlar kamuya terkli alanlardır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

- Onikişubat ilçesi Üngüt Mahallesi 4715 ada 1 parsel güneyi olarak bahsedilen alanın 8184 ada 1 parsel olduğu,
•184 ada 1 parselin bir kısmının Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ile Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (112 Acil) olarak tanımlı olduğu,
•Söz konusu plan tadilatı teklif edilen alanlar hakkında alınan meclis kararları ve mahkeme kararları geçmişinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1. 8184 ada 1 parsel; 12.01.2016 tarih 2016/09 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmının güneyde 10 m, batıda 5 m, kuzeyde 2 m, doğuda 3 m çekme mesafeleri ile Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ile güneyde 10 m, batıda 3 m, kuzeyde 2 m. çekme mesafeleri ile Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (112 Acil) olarak tadilen onanmıştır.

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

Rapor No:2023/70

Tarihi: 23.11.2023

2.16.01.2017 tarih 2017/45 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 4741 ada 1 parselin batısında bulunan Park Alanının Ulaşım Daire Başkanlığı talebi ile 1/5000 NİP ve 1/1000 UİP Otopark Alanı olarak tanımlanmıştır.

3.20.03.2017 tarih 2017/181 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Üngüt Mah. 8184 ada 2 parselde bulunan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının yapılaşma koşulları E=1,20 max.kat=6' dan E=1,60 max.kat=4 olacak şekilde onanmıştır.

4.18.06.2019 tarih 2019/245-37 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile teftiş sırasında görülen mevzuata aykırılıklar nedeni ile 2017/45 sayılı meclis kararı ile 4741 ada batısında tanımlanan otopark tanımının kaldırılması yerine Park Alanı tanımı getirilmesine karar verilmiştir.

5.İlgi yazıdaki teklif plan değişikliği ile tanımlanan 4741 ada batısındaki bu Park Alanın kaldırılarak Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

6.Üngüt Mahallesi, 4715 ada, 1 no'lu parsel güneyinde bulunan alan sosyal kültürel tesis alanı olarak tanımlı iken bu alan Kahramanmaraş İdare Mahkemesinin 05.09.2018 tarih ve Esas No: 2017/560, Karar No: 2018/1011 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı iptal edilmiştir.

7.Park alanı kullanımının Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (112 acil) kullanımına dönüştürülmesinin alandaki açık alan-kapalı alan dengesini bozacağı, alanda birbirine çok yakın mesafede Sosyal ve Kültürel tesis alanı varken 8184 ada 1 parselin de park alanından Sosyal ve Kültürel Tesis Alanına dönüştürülmesinin şehircilik ilkelerine aykırı olacağı, kaldırılan Park Alanına eşdeğer alan ayrılmadığı nedenlerle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatının iptal edildiği tespit edilmiştir.

•Kahramanmaraş İdare Mahkemesi'nin 05.09.2018 tarih ve Esas No: 2017/560, Karar No: 2018/1011 sayılı kararıyla 4715 ada güneyinde bulunan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı tanımı kaldırılarak Park Alanı tanımı getirilmiş olduğu, kaldırılan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının ise 6829 ada 9 parsel batısında bulunan Park Alanı tanımının bir kısmında gösterilmiş olduğu,

•Kaldırılan ve yeniden tanımlanan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı ile Park Alanı yüzölçümlerinin korunmuş olduğu

•Ancak daha önce teftiş sırasında görülen mevzuata aykırılıklar sebebi ile Otopark Alanından Park Alanına alınan 4741 ada batısının bu teklifle Sosyal Kültürel Tesis Alanı tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Teklif plan için hazırlanan Plan notlarında; "Nazım imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

İlgi yazı eki ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

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

Rapor No:2023/70

Tarihi: 23.11.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Üngüt Mahallesi 4715 ada 1 nolu parsel güneyi ile 6829 ada 9 nolu parsel batısına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Hanifi DOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/71

Tarihi: 23.11.2023

KONU: Onikişubat İlçesi 6038 ada 2-3 nolu parsel ile 6037 ada 4-5-12 nolu parseller ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2023 tarihli ve 125376 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 27.12.2022 tarih ve E.46509 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 01.12.2022 tarih 2022/210 karar numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede plan değişikliğine konu olan Onikişubat İlçesi Üngüt Mah. 6038 ada 2-3 parsel ile 6037 ada 4-12 parsellerin şahıs mülkiyetinde olduğu; 6037 ada 5 parselin ise 2.458,09 m2 sinin Maliye Hazinesine, 1.086,34 m2 sinin Büyükşehir Belediyesine, geri kalanın ise şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüş olup, mülkiyet bilgileri dosyasına eklenmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/5000 ölçekli meri nazım imar planında;

Onikişubat ilçesi, Üngüt Mah, 6038 ada, 2-3 parseller, 6037 ada 4 parsel, 6036 ada 1 parsel, 6034 ada 1-2-3 parseller Karma Kullanım Alanı olarak;

6036 ada 4 parsel ve 6037 ada 5 parsel Kentsel Servis Alanı olarak;

6037 ada 12 parsel Kanal ve Park Alanı olarak tanımlıdır.

11.08.2022 tarih 2022-08/06-14 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kanalın 20 metrelik taşıt yolunun refüjü içine alındığı görülmüştür.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;

6038 ada 2-3 parseller ile 6037 ada 4 parselin 20 metrelik taşıt yoluna cepheli kısmından 5 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile $E=1.70 \max.kat=10$ yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı olduğu

6037 ada 5 parseller 20 metrelik taşıt yoluna cepheli kısmından 5 ve 19 metre yapı yaklaşma mesafeleri ile $E=2.00 \max.kat=10$ yapılaşma şartlarında Kentsel Servis Alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

"Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1000 ölçekli Üngüt Mahallesi 6038 ada 2-3 parsel ile 6037 ada 4-5 parsellerde imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

Karar;

"İstenilen imar planı İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Onikişubat ilçesi Üngüt Mah. plan tadilatı yapılmak istenilen alan 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol alanı, kanal ve Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı olduğu,

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

Rapor No:2023/71

Tarihi: 23.11.2023

•11.08.2022 tarih 2022-08/06-14 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile kanalın 20 metrelik taşıt yolunun refüjü içine alındığı,

•2013 revizyon imar planından önce söz konusu parsellerin bulunduğu mevkiide dere güzergahı olmamasına rağmen, 04.12.2013 tarihinde onaylanan revizyon imar planında, 6038 ada 2 ve 3 parsel ve 6037 ada 4 ve 5 nolu parsellerden yol ve dere güzergahı geçirildiği,

•Konu ile alakalı Devlet Su İşleri ile yapılan yazışmalarda 04.04.2022 tarih ve 2179315 sayılı yazısında denildiği üzere İğdelipınar Deresinin doğduğu yer ile ıslahı yapılan İğdeliöz Deresi arasındaki kısmın imar planında 20 metre genişliğindeki yolun refüj kısmına 3 m genişliğinde alınması yönünde gerekli imar plan tadilatının yapılmış olduğu,

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlandığı,

•İğdelipınar Deresinin doğduğu yer ile İğdeliöz Deresi arasındaki kısmın olarak adlandırılan alan 6038 ve 6037 adaların doğusunda bulunan, meri imar planlarında kanal olarak tanımlı alana denk gelmektedir. Yapılan imar plan tadilatı ile meri planlarında 9 metre en kesitli bu kanalın 3 metre en kesitli olarak 20 metrelik taşıt yolunun ortasında bulunan rejünün içerisinde tanımlandığı, kaldırılan kanalın yerine karma kullanım alanı getirildiği,

•İmar planı değişiklik teklifini kapsayan alan, 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez İmar Planlarından önce 06.11.2008 tarihli batı revizyon imar planı kapsamında kaldığı ve bu planda 6038 – 6037 – 6036 - 6034 ve 6024 adaların 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Orta Yoğunluklu Gelişme Konut alanında kaldığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Ayrık Nizam 4 kat E:0,80, U şartı ile 3000 m² parsel büyüklüğü max.kat:6 olarak tanımlı olduğu,

•Buna göre, 2013-2014 tarihli, Kahramanmaraş Merkez İmar Planlarından önce, 6038 ada, 2-3 parseller ile 6037 ada, 4-5 parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir kanal güzergâhı vs. bulunmadığı,

•1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinden ölçüm alındığında, 6038 ada 2 ve 3 parsellerden kanal ve yola giden alanların toplamının yaklaşık olarak 3882,32 m² ölçülmüştür. Yaklaşık 1044,93 m² de 6037 ada 5 parselden kanal ve yola gittiği görülmüştür. Bu durumun kamulaştırma maliyeti getirebileceği, kanal ve yolun özel mülkiyetten çıkarılması ile bu maliyetin ortan kalkacağı,

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden ölçü alındığında ise; 6038 adada yaklaşık 3.022 m²; 6037 ada 3 parselde yaklaşık 969 m² alan kanal ve yol alanından çıkartılarak Karma Kullanım Alanına; 6037 ada 5 parselde yaklaşık 1.043 m² alan kanal ve yol alanından çıkartılarak Kentsel Servis Alanına; 6037 ada 12 parselde yaklaşık 246 m² yol ve kanal alanından çıkartılarak Park Alanı olarak tanımlanmış olduğu,

•Meri uygulama imar planında bulunan çekme mesafelerinin ise 6038 ada 2-3-4 parsellerin doğu cephesinde 5 metre iken 7 metre olarak; 6037 ada 12 parselin doğu cephesinde 5 ve 19 metre olan çekme mesafesinin 10 metre olacak şekilde yeniden tanımlanmış olduğu,

• Ayrıca; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sırasında söz konusu parsellerin yola giden kısımlarının terk edileceğine dair 01.06.2022 tarih 1001 sayılı muvafakat alındığı,

•Teklif plan için hazırlanan Plan raporunda, planlama kararları olarak; “Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğünün 29.11.2021 tarih ve 1789947 sayılı ve 26.01.2022 tarih ve 1973628 sayılı yazılarına istinaden ve Kahramanmaraş Büyükşehir

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

Rapor No:2023/21

Tarihi: 23.11.2023

Belediye Meclisinin 11.08.2022 tarih ve 2022/08-06-14 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden: Onikişubat ilçesi üngüt mahallesi 6038 ada 2 ve 3 parsel ve 6037 ada 4, 5 ve 12 nolu parsellerden geçen yol ve dere alanı kaldırılarak, 6038 ada 2 ve 3 parsel ve 6037 ada 4 parsel karma kullanım alanı, 6037 ada 12 parsel park alanı, 6037 ada 5 parsel kentsel servis alanı olarak tanımlanarak, parsellere dahil edilmiştir. Alandaki dere alanı ise 20 metre genişliğindeki yolun refüj kısmına 3 m genişliğinde alınarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.” denildiği,

•Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile toplamda 3,991 m2 Karma Kullanım Alanı artışı, 1,043 m2 Kentsel Servis Alanı artışı meydana geldiği,

•Teklif imar plan paftası üzerinde olan Plan Notunda; “Planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejantlarına ve K.Maraş merkez imar planları plan notlarından 3.3.8 (a) bendi hariç diğer maddelerine uyulacaktır.” denilmekte olduğu,

•04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Onikişubat İlçesine Ait Plan Notlarının 3.3.8 kamuya terkler hükmünün a maddesinde:

04.12.2013, 27.01.2014, 21.03.2014 tarihlerinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 15-16-18. maddelerince uygulama görmüş yapı adalarında; 04.12.2013, 27.01.2014, 21.03.2014 tarihlerinde onanarak yürürlüğe giren uygulama imar planı ile oluşması kaydıyla bir bölümü veya tamamı park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden parsellerde;

Kamuya terk nedeni ile bir bölümü ya da tamamı park, çocuk bahçesi, kanal-dere ve yola giden,

a.Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi kanal-dere 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.’ denilmektedir.

Kahramanmaraş Merkez imar planları plan notlarında “Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, park, çocuk bahçesi kanal-dere 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.” Denilmekte iken; diğer taraftan mevzuat maddesi değişmiş ve şu şeklide yenilenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği madde 5: “(5) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.” denilmektedir.

Teklif imar planını kapsayan alan 04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez İmar Planlarından önce 06.11.2008 tarihli batı revizyon imar planı kapsamında kaldığı ve bu planda 6038 – 6037 – 6036 - 6034 ve 6024 adaların 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Orta Yoğunluklu Gelişme Konut alanında kaldığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Ayrık Nizam 4 kat E:0,80, U şartı ile 3000 m2 parsel büyüklüğü max.kat:6 olarak tanımlı olduğu tespit edilmiştir.

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

Rapor No:2023/71

Tarihi: 23.11.2023

Buna göre 2013-2014 tarihli Kahramanmaraş Merkez İmar Planlarından önce 6038 ada 2-3 parsel ile 6037 ada 4-5 parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir kanal güzergâhı vs. bulunmadığı anlaşılmıştır.

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.” denilmektedir.

İlgi yazı eki ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi 6038 ada 2-3 nolu parsel ile 6037 ada 4-5-12 nolu parseller ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye

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

Rapor No:2023/72

Tarihi: 04.12.2023

KONU: Onikişubat ilçesi Serintepe Mahallesi, 4102 ada doğusunda trafo alanına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.10.2023 tarihli ve 157092 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.10.2023 tarih ve E.63908 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 05.01.2023 tarih 2023/16 karar numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ve ekleri ile; Onikişubat ilçesi Serintepe Mah. 4102 ada doğusunda trafo alanı tanımlanmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddelerine göre işlem yapılmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu olan; Onikişubat ilçesi Serintepe Mah. 4102 ada doğusunda bulunan alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlıdır.

MÜLKİYET

Uygulama imar planı değişiklik teklifine konu olan alan kamuya terkli alanlardır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Başkanlığı, İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

• “Serintepe Mahallesi 4102 ada doğusundaki Trafo Alanı (DM04 – TR17) tanımlanmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesi çerçevesinde teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

05.01.2023 tarih 2023/16 numaralı Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında;

• “İstenilen imar plan tadilatı İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yapılan teknik inceleme neticesinde,

• AKEDAŞ Elektrik AŞ.' nin Onikişubat ilçe Belediyesine 30.09.2022 tarih ve 21895 sayılı yazısı ile sunmuş olduğu,

• 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ile Onikişubat ilçesi Serintepe Mah. 4102 ada doğusunda bulunan parkın içerisinde trafo alanı tanımlanması talep edildiği,

• Trafo Alanının DM04 – TR17 olarak anıldığı,

• Plan değişikliğine yönelik Onikişubat Belediyesi Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğünün görüşü alındığı bildirildiği ancak dosyasında rastlanmadığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2023/ **72**

Tarihi: 04.12.2023

•Teklif konu alanda DM04 – TR17 adlı trafo alanı daha önce 30.12.2019 tarihli meclis kararı ile aynı Park Alanının bir kısmında Trafo Alanı olarak tanımlandığı, ancak 17.07.2020 tarihli meclis kararı ile tanımlanan trafo alanının kaldırılarak yeniden Park Alanı olarak tanımlandığı,

•İlgi yazı ile aynı trafo alanının yeniden Serintepe Mah. 4102 ada doğusunda bulunan parkın içerisinde tanımlanmış olduğu,

•Tanımlanan trafo alanı ile yaklaşık 65 m2 park alanı kaldırılmış olduğu ve yerine eşdeğer alan ayrıldığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24;

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat ilçesi Serintepe Mahallesi, 4102 ada doğusunda trafo alanına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye

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

Rapor No:2023/73

Tarihi: 04.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 1239 ada ile 6990 ada arasında bulunan 7 metrelik yol ile alakalı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği'nin karar düzeltme talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2023 tarihli ve 159761 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 03.01.2023 tarihli ve 72112363-105.04/120475 sayılı yazınız ve eki Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün yazısı ve Teknik İnceleme Raporu.

b) 15.12.2022 tarih ve 2022/12-09-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazı ile Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 1239 ada ile 6990 ada arasında bulunan 7 metrelik yola ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün yazısı ve Teknik İnceleme Raporunda belirtilen;

•Karamanlı Mah. 6990 ada 9-10-11-12-13-14 ve 15 parsellerin kuzey tarafında bulunan 7 metrelik yaya yolunun güney yönünde kaydırılması ile oluşan yeni yolun formu hem trafik hem yaya güvenliği açısından tehlikeli ve düzensiz bir form olacağı,

•6990 ada 11 parselde mahkeme kararına istinaden yapı ruhsatı verilebilmesi için komşu parsellerin de yapılacak değişikliğe dahil olması gerektiği, ancak bu dahil edilişi formu ve güzergahı düzensiz bir yöntem ile çözümlenmesi şehircilik ilkeleri açısından uygun ve doğru bir yaklaşım olmayacağı,

•Yaklaşık 303 m2 konut alanı nüfus getireceği,

•KAKS:0.60 bilgisinden yola çıkıldığında, $303 \times 0.60 = 181$ m2 $181 / 150 \times 4 = 4,8$ kişi 4,8 kişix22,45=107 m2 donatı ihtiyacı doğacağı,

•Kaldırılan 301 m2 ile toplamda 408 m2 donatı gösterilmesi gerektiği ancak gösterilmediği,

•Ulaşım Daire Başkanlığı görüşünün alınmadığı

gerekçeleri ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırılıklar olduğu tespit edilmiş ve bu sebeple gerekli düzeltmelerin yapılarak aykırılığın giderilmesi talep edilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (b) 15.12.2022 tarih ve 2022/12-09-20 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı 2022/265 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunda;

“KOMİSYON GÖRÜŞÜ: “İmar Onikişubat ilçesi Karamanlı Mahallesi 1239 ada ile 6990 ada arasında bulunan 7 metrelik yola ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği üzerinde yapılan inceleme neticesinde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denilmektedir.

KARAR: İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu, Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oy çokluğu ile kabul edildi.” denilmektedir.

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

Rapor No:2023/73

Tarihi: 04.12.2023

Kahramanmaraş Valiliği İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazı ile gerekli düzeltmelerin yapılarak aykırılığın giderilmesini talep ettiği 15.12.2022 tarih ve 2022/12-09-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve 2022/265 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu dosyasına eklenmiştir.

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 yazı ve eki ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi 1239 ada ile 6990 ada arasında bulunan 7 metrelik yol ile alakalı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğine ilişkin Kahramanmaraş Valiliği'nin karar düzeltme talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 15.12.2022 tarih ve 2022/12-09-20 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan imar plan tadilatının "*Kahramanmaraş İdare Mahkemesi 2021/380 Esas no'lu ve 2022/23 Karar no'lu mahkeme kararına istinaden 6990 ada 11 parsel yapı ruhsatı verilebilmesi amacıyla nazım imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.*" Gerekçesi ile uygun bulunduğundan, karar düzeltmesine gerek **olmadığı** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/74

Tarihi: 07.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Yenidemir Mahallesi, 118 ada 282 nolu parsele ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2023 tarihli ve 166026 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 11.10.2023 tarih 42394 sayılı dilekçe ve ekleri.
b) 03.11.2023 tarihli 47457 sayılı dilekçe ve ekleri.

TALEP

İlgi (a) ve (b) dilekçe ile Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parselin Enerji Üretim Alanı tanımlanmasına yönelik 1/5.000 ölçekli mevzii nazım imar planı yapılması için 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere talepte bulunmuştur.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemelerde Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parselin

İbrahim AKGÜL, Haydar AKGÜL, Gülser AKGÜL, Fatma KÜTÜK, Duran AKGÜL, Fatma ŞAHİN, Mustafa AKGÜL, Kıymet AKGÜL, Yakup AKGÜL, Yusuf AKGÜL, Durdu Mehmet AKGÜL ve Ayşe AKGÜL2e ait olduğu ve tapuda Zeki3 Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait 27.10.2017 tarihi itibarı ile 49 yıllık Müstakil ve daimi nitelikte olan "üst inşaat hakkı şerhinin bulunduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parselin 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parselin ilave nazım imar planı ile Enerji Üretim Alanı tanımlanması için;

• Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.01.2023 tarih 2025741 sayılı yazısında;"... Yapılan çalışma sonucu imar planı yapılacak alanda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir."

• Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2023 tarih 1087108 sayılı yazısında, "Gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel karayolu ağımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir."

• Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 03.07.2023 tarih 3932670 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü'nün 22.06.2023 tarih 3921496 sayılı yazısında; "İlimiz Onikişubat İlçesi Yenidemir MAh. 118 ada 282 nolu parsel üzerinde Enerji Üretim Alanı için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılabilmesi işlemlerine esas alan 2863 sayılı yasa kapsamında incelenmiş olup olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak alan üzerinde yapılacak her

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

Rapor No:2023/74

Tarihi: 07.12.2023

türlü fiziki müdahale ve inşai çalışmalar sırasında taşınır- taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların derhal durdurularak mülki amirliğe ve müdürlüğümüze 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği ivedi bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir.",

• TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün 20.01.2023 tarih 1656666 sayılı yazısında, " ...yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve teşekkülümüz faaliyet alanında yar alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda bölge müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.",

• Kahramanmaraş DSİ. 20. Bölge Müdürlüğü'nün 3124727 sayılı yazısında, "Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parselin güney doğusundan Kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından önlem alınması ve kurumumuzun sorumlu tutulması şartıyla, söz konusu taşınmaz üzerine enerji üretim amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oluşturulmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.",

• Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 04.07.2023 tarih 8542819 sayılı yazısı eki 20.06.2023 tarihli raporda "Onikişubat İlçesi Yenidemir Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 118 ada 282 nolu parsel içerisinde... enerji üretim alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kurumuzca mevzuatları açısından sakınca yoktur görüş ve kanaatine varılmıştır.",

• Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih 6366024 sayılı yazısı eki 02.05.2023 tarihli raporda; "...3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, ÇED Yönetmeliği kapsamında Ek-1 ve Ek-2 listesindeki fonksiyonlardan biri yapılması durumunda Müdürlüğümüze başvurulması şartıyla talep edilen alanda imar planı yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.",

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın 19.01.2023 tarih 751928 sayılı yazısında, "Söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır."

• Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 17.01.2023 tarih 471014 sayılı yazısında; "... 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik- jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre tüm afet risklerinin belirlenerek ihtiyaç duyulması halinde gerekli mühendislik önlemleri alınmak üzere planında belirtilmesi hususunda; Gereğini rica ederim.";

• Kahramanmaraş Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 23.01.2023 tarih 16446738 sayılı yazısında, "Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parsel içerisinde enerji üretim alanı için, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına yönelik kurum görüşüne ihtiyaç duyulduğu ilgi ile bildirilmiş olup söz konusu alanda çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığını rica ederim."



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/74

Tarihi: 07.12.2023

• Kahramanmaraş İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10249480 sayılı yazısında, "...5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği gübeş enerjisi santrali amaçlı imar planı yapılması planlanan toplam 1,3408 ha'Lık 118 ada 282 nolu parselin istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür."

• Kahramanmaraş Valiliği Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 17.01.2023 tarih 4421131 sayılı yazısında; "Söz konusu parseller üzerinde Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

• Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 17.01.2023 tarih 1954 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Kuruluşumuza ait mevcut ya da planlanan doğal gaz boru hattı bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu parseller üzerinde "Enerji Üretim Alanı" amaçlı nazım ve uygulama imar planları hazırlanmasında Kurumumuz doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır."

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 4602202 sayılı çağrı mektubu.

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 4602202 sayılı yazısında; "Söz konusu Onikişubat İlçesi Yenidemir Mahallesi 118 ada 282 parselde yapılan incelemeler neticesinde Şirketimize ait herhangi bir tesis olmadığı anlaşılmış olup, bahse konu taşınmaz için enerji üretim alanı amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında şirketimiz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır."

• Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2023 tarih 285295 sayılı yazısında, "Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25000 ölçekli M37D2 paftasına ait jeoloji, diri fay ve heyelan haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığında satın alınabilir."

Belirtilen alan çevresinde kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır."

• KASKİ Genel Müdürlüğü'nün 26.01.2023 tarih 60113 sayılı yazısında, "Söz konusu taşınmazda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon tesisleri bulunmamakta olup yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda Enerji Üretim amaçlı imar planı yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

• ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 06.06.2023 tarih 343 sayılı yazısında; "Söz konusu alan sınırları içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi hususunda, gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

• Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik etüd 30.10.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/ **74**

Tarihi: 07.12.2023

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile Onikişubat İlçesi Yenidemir Mahallesi 118 ada 282 parselde yaklaşık olarak 10.353 m² Enerji Üretim Alanı tanımlandığı görülmektedir. DSİ kurum görüşüne istinaden plan notlarında "DSİ 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 30.01.2023 tarih ve 3124727 sayılı kurum görüşüne istinaden planlama alanı güney doğusunda bulunan kuru derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından planlama alanı içerisinde önlem alınması zorunludur." plan notu tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın doğu ve batısında da Enerji üretim alanları bulunduğu ve bu alanların Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2016 tarih 587 sayılı kararı ile onanmış olan imar planı ile Enerji Üretim Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

İlave Nazım imar planı açıklama raporunda;

"3.2. Jeolojik Yapı

Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda;

Yerleşime uygunluk açısından planlama alanında; yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar laboratuvar verileri ile gerekli analizler ve hesaplamalar sonrası jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Yerleşime Uygun Alanlar, Zemin Ortamlar (U.A-1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanı 0-10° arası eğime sahiptir.

Planlama alanında yüzlek veren Karataş Formasyonu Rezidüeline ait az çakıllı, kumlu, siltli, düşük plastisiteli kil zemin ortam, ayrışmamış daha alt seviyelerdeki kumtaşı kaya ortam olarak değerlendirilmiştir.

Planlama alanında zemin sınıfı ZC olarak belirlenmiştir

Planlama alanında oturma hesaplanmış ve 0,085 cm. olarak bulunmuştur.

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Enerji kullanımı, her ülke ekonomisinde kaçınılmaz bir gerçekliktir. Üretim sürecinde bir girdi olarak enerji, ekonomik kalkınmada bir ön şarttır. Birçok çalışma enerji üretimi ile ekonomik büyüme arasındaki karşılıklı bir etkileşim olduğunu; enerji üretim ve tüketim yapısının ekonomik yeterlilik, gıda üretimi, çevresel şartlar, vatandaşların yaşama şekilleri, politik bağımsızlık, hatta o ülkenin milletler arası yerini etkileyen ve belirleyen önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

Hızla gelişen ve endüstrileşen bir ülke olarak ülkemiz, ekonomik büyüme ve nüfus artışı paralelinde birincil enerji ve elektrik enerjisi tüketiminde önemli artışların olduğu bir ülkedir. Ve bu durum ülkemizde her geçen gün enerji açığına sebep olmakta ve dışa bağımlılığımızı arttırmaktadır.

Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenidemir mahallesi, 118 ada, 282 parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/74

Tarihi: 07.12.2023

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 118 ada, 282 no'lu parselde yaklaşık 10.353,027 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenidemir mahallesi, M37-d-09-d paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4169500-4170500, Y:558000-559000 koordinatları arasında bulunan 118 ada, 282 parsel içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla İlave Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 13.408,98 m² alana sahip 118 ada, 282 parsel Zeki Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tapuda tescillidir.

Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenidemir mahallesi, 118 ada, 282 no'lu parsel içerisinde onaylı Nazım İmar Planı bulunmamakta olup çevresindeki imar planında; kuzeyinde 10 metre taşıt yolu, batı, doğu ve kuzey doğu cephesinde Güneş Enerji Santrali tanımlıdır.

Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Yenidemir mahallesi, 118 ada, 282 no'lu parsel içerisinde onaylı Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup çevresindeki imar planında; kuzeyinde 10 metre taşıt yolu ayrıca batı, doğu ve kuzey doğu cephesinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerji Santrali) tanımlıdır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 118 ada, 282 no'lu parselde yaklaşık 10.353,027 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

7. İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Yenidemir mahallesi, 118 ada, 282 no'lu parseli kapsar.

DSİ 20. Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 30.01.2023 tarih ve 3124727 sayılı kurum görüşüne istinaden planlama alanı güney doğusunda bulunan kuru derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından planlama alanı içerisinde önlem alınması zorunludur.

Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

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

Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan 1 (U.A.-1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

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

Rapor No:2023/74

Tarihi: 07.12.2023

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

İlgi (a) ve (b) dilekçe eki ve Onikişubat İlçesi Yenidemirli Mahallesi 118 ada 282 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Yenidemir Mahallesi, 118 ada 282 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2023/ **75**

Tarihi: 07.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Ilıca Mahallesi, 241 ada 6 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.10.2023 tarihli ve 157086 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 03.10.2023 tarihli ve 63909 sayılı Onikişubat Brl. yazısı ve eki 05.01.2023 tarih 2023/14 sayılı Onikişubat Bel. meclis kararı ve ekleri

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Ilıca Mah. 241 ada 6 parselde ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 05.01.2023 tarih ve 2023/14 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 Ilıca Mah. 241 ada 6 parselin Maliye Hazinesine ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Ilıca Mah. 241 ada 6 parselin plan değişikliğine konu kısmı 10.11.2022 tarih 2022/11-8-8-16 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde sağlık alanı tanımlanmıştır.

1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise Kültür Tesis E:0,60 tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve 2023/14 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli Ilıca Mah. 241 ada 6 parseldeki imar plan tadilatı talebi teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, 241 ada 6 parselde ki plan değişikliğine konu alanının 10.11.2022 tarih 2022/11-8-8-16 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak yaklaşık 999 m2 yüzölçümlü Sağlık Alanı tanımlandığı görülmektedir. Sağlık Alanının yapılaşma şartları ise E:1,70, ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan ve arka bahçeleri ise 3.00 m. olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliği ile Kültürel Tesis Alanında 999 m2 azalma, Sağlık Alanında ise 999 m2 artış gerçekleşmiş olup, azalan Kültürel Tesis Alanına eşdeğer alan gösterilmemiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2023/ **75**

Tarihi: 07.12.2023

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Kültürel Tesis Alanı	4278,12	3278,61	-999,51
Sağlık Tesisi Alanı	0	999,51	+999,51

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

"4. UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat İlçesi, Ilıca mahallesi, 241 ada, 6 no'lu parsel sayılı taşınmazın, Sağlık Tesisi Alanı olarak tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Onikişubat ilçesi, Ilıca Mahallesi 241 ada 6 parsel içerisinde E(Emsal):1.70; yola bakan cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 3'er metre çekme mesafesine sahip yapılaşma şartlarında Sağlık Tesisleri Alanı olarak tanımlanmıştır.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Kültürel Tesis Alanı	4278,12	3278,61	-999,51
Sağlık Tesisi Alanı	0	999,51	+999,51

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Ilıca mahallesi, M37-b-18-a-2-a paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4190900-4191000, Y:576200-576400 koordinatları arasında bulunan 241 ada, 6 no'lu parsel sayılı taşınmazın, Sağlık Tesisi Alanı olarak tanımlanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 241 ada, 6 no'lu parsel Maliye Hazinesi adına tapuda tescillidir.

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planında; Ilıca Mahallesi 241 ada 6 parselde yapılmış olan Nazım Plan değişikliği, 10.11.2022 tarih ve 2022-11/8-(8.16) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup 29.11.2022- 29.12.2022 tarihleri arasında askı süreci bitimiyle kesinleşmiştir. 241 ada 6 parsel Sağlık Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında; ;Ilıca Mahallesi 241 ada 6 parsel E(Emsal):0.60 yapılaşma şartlarında Kültür Tesis Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Onikişubat ilçesi, Ilıca Mahallesi 241 ada 6 parsel içerisinde E(Emsal):1.70; yola bakan cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 3'er metre çekme mesafesine sahip yapılaşma şartlarında Sağlık Tesisleri Alanı olarak tanımlanmıştır.

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

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı değişiklikleri

(Handwritten signatures and marks)

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2023/ **75**

Tarihi: 07.12.2023

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

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

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

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

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

İlgi yazı eki ve Onikişubat İlçesi Ilıca mahallesi, 241 ada, 6 parselle ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Ilıca Mahallesi, 241 ada 6 nolu parselde 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye

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

Rapor No:2023/76

Tarihi: 07.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 nolu parsel ve çevresinde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 16.10.2023 tarihli ve 157088 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 02.10.2023 tarihli ve 63802 sayılı Onikişubat Belediyesi yazısı ve eki dosya.

TALEP

Onikişubat Belediyesi ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, plan değişikliğine konu diğer alanlar yüksek yoğunluklu konut alanı ve park alanı tanımlıdır. Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 9606 ada 1 parsel E:1,50 Maxkat:10 tanımlıdır. Plan değişikliğine konu diğer alanlar ise kaldırım ve park alanı tanımlıdır.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 parselin özel mülkiyete ait olduğu, plan değişikliğine konu diğer alanların ise kamuya terkli alan olduğu görülmüş olup tapu kayıt örneği dosyasındadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği paftası incelenmiş olup, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 parsel doğusunda kalan 629 m2 büyüklüğünde ki park alanının kaldırılarak yüksek yoğunluklu konut alanı adasına dahil edildiği, kaldırılan park alanına eşdeğer alan olarak ise 9606 ada 1 parsel kuzeyinde, 2940 parsel kuzeyinde ve 9602 ada 1 parsel doğusunda bulunan ve mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise kaldırım alanı tanımlı alanlarda toplam 1.099 m2 park alanı tanımlanmış olduğu görülmektedir.

9606 ada 1 parsel doğusunda kaldırılan ve konut adasına dahil edilmesi istenen alanda kuzeye doğru sürekliliği olan ve yerinde aktif kullanıldığı görülen asfalt yol (37002 sokak) bulunduğu görülmektedir.

Plan değişikliğine ilişkin olarak Onikişubat Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nden alınmış olan 26.09.2023 tarih 63247 sayılı yazısında "Bahse konu talebi Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, imar plan değişikliği yönünde Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmediği hususu, Bilgilerinize sunulur." Denilmektedir.

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Park Alanı	629	1.099*	+470
Konut Alanı	26.441	24.877	- 1.564



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/76

Tarihi: 07.12.2023

*Mer'i 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında tanımlı olup, nazım imar planı tekniği açısından mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında gösterilmemiş olan park alanları dahil edilmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

"Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları

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

Gösterim (lejand) teknikleri

MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

İmar planı ilkeleri

MADDE 21 –(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi

MADDE 32- (2) Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur" denilmektedir.

Teklif nazım imar planı değişikliği paftası incelendiğinde Plan İşlem Numarası'nın bulunmadığı, plan çizim ve gösterim tekniklerinin, lejantının vb. mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun olmadığı, plan paftasında onaylı halihazır altlık bulunmadığı ve tümüyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Mekansal 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.

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

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

Rapor No:2023/76

Tarihi: 07.12.2023

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

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

İlgi yazı eki Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Pınarbaşı Mah. 9606 ada 1 nolu parsel ve çevresinde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun **görülmemiştir**.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye

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

Rapor No:2023/77

Tarihi: 07.12.2023

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarihli ve 160874 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 30.10.2023 tarih ve E.62668 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 04.10.2023 tarih 2023/109 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında, emsal ve kat artışı öngören plan notları maddelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

"İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen ilgi yazıya istinaden talep edilen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarına ilişkin olarak imar plan değişikliği talebinde; '-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 1500m²'dir. Hükmünün aynen korunmasına ilgi yazıda geçen emsal ve kat artışı getiren imar plan notlarının kaldırılması ayrıca;

Yapılaşmaya ilişkin ilave hükümler;

1. Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 5 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır.

2. Kahramanmaraş Merkez İmar Planında Önlemler Alan 1.1 ve Önlemler Alan 5.1 Belirlenmiş Alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak, oluşabilecek problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre gerekmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

3. Bitişik olarak yapılacak yapılarda iki bina arası en az 30 cm deprem derz boşluğu bırakılacaktır.

4. AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz." hükümlerinin ilave edilmesi şekliyle Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür." denilmektedir.

04.10.2023 tarih 2023/109 karar numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında;

"1/1000 ölçekli uygulama imar plan notları teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

Rapor No:2023/77

Tarihi: 07.12.2023

Teklif plan paftası ve teklif plan raporu üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu Belediyesinin 01.08.2023 tarih ve 57466 sayılı Başkanlık Oluru ile plan değişikliği hazırlandığı,

•Teklif üst yazısında belirtilen 2023/104 sayılı ilçe meclis karar sayısının yanlış yazılmış olduğu, doğru meclis karar sayısının 04.10.2023 tarih 2023/109 sayılı olduğu,

•Sunulan teklifin ilçe meclis kararı ile tadilen onandığı,

•13.07.2023 tarih 142851 sayılı yazımız “06 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında deprem riskinin azaltılması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında emsal ve kat artışı öngören plan notlarının kaldırılması konusunun ilçe belediye meclislerinde değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere gönderilmesini bilgilerinize rica ederim.” yazısına istinaden hazırlanmış olduğu,

•AT nizam yapı adalarında kot farkından dolayı çok fazla kat çıkması ve emsal artışı öngören maddeler hakkında yeni bir düzenleme getirilmiş olduğu,

•AT nizam yapı adalarında daha önce “asma kat sadece zemin katta yapılabilir. Asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 7.60 m yapılabilir” maddesi bulunurken, düzenleme ile “AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz.” maddesinin eklendiği

•Planlı alanlar imar yönetmeliği Madde 5 (30-c) ; “Bitişik nizam parsellerde bitişik yapılacak olan binaların arasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin parsel sınırından itibaren bırakılması zorunludur.” Denildiğinden, “Bitişik olarak yapılacak yapılarda iki bina arası en az 30 cm deprem derz boşluğu bırakılacaktır.” Maddesinin eklendiği

•Plan Notları 3. Özel hükümler 3.1.1 Uygulama esasları başlığı altındaki "Ayrık Nizam 4 kat ve üzeri yapı düzeninde tanımlanan konut alanlarında, Emsal (KAKS) değişmemek şartı ile parsel büyüklüğünün 1.000 m²'den büyük olması durumunda, Maxkat=6 olarak uygulanır” maddesinin kaldırıldığı,

•Plan Notları 3. Özel hükümler 3.1.1 Uygulama esasları başlığı altındaki “Asma kat sadece zemin katta yapılabilir. Asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 7.60 m yapılabilir” maddesinin kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki

"Atrium Nizam (AT): İmar planında Atrium Nizamla (AT) tanımlanmış parsellerde? yapılaşmalar avlulu ev düzeninde olup, en çok iki katlı binalar yapılabilir. Çatı katı yapılamaz. Parsel alanının %25'i avlu olarak bırakılacaktır. Yeni oluşacak parsellerde? minimum ifraz alanı 200 m², minimum parsel ön cephe uzunluğu 12 m'dir. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40)-30 m²'dir.

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 kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/77

Tarihi: 07.12.2023

“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

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 iskan edilebilir

Atrium nizam (AT) tanımlı parsellerde; 3.3.8. maddesinin a bendinin uygulandığı durumlarda, parsel alanının en az %15'i avlu olarak bırakılmak zorundadır” maddelerinin kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki

"Plan üzerinde T tanımlı konut ve karma kullanım alanlarında minimum parsel büyüklüğü 1500 metrekare olacaktır. 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." Maddesinin kaldırıldığı

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki “(At) Atrium Nizamdan (A) Ayırık Nizama Dönüşüm” alt başlığının tamamının kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki

“- A1-4 olarak tanımlanmış İkiz Nizam 4 Kat, Ayırık Nizam 4 kat, Maxkat=6, Maxkat=8 ve Maxkat=10 olarak belirtilen ve imar adası niteliği taşıyan konut ve karma kullanım tanımlı imar adalarında, Emsal (KAKS) değeri değişmemek koşuluyla, Maxkat=12 olacak şekilde yapı yapılabilir.

- A1-4 olarak tanımlanmış İkiz Nizam 4 Kat, Ayırık Nizam 4 kat, Maxkat=6, Maxkat=8 ve Maxkat=10 olarak belirtilen parsellerde, site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan konut ve karma kullanım tanımlı yerlerde, Emsal (KAKS) değeri % 10 artırılıp Maxkat=12 olarak uygulanabilir. Bu parsellerde ön bahçe mesafeleri en az 10 metre olarak uygulanır. Ancak yol genişlemesi sebebi ile 04.12.2013 tarihinden sonra Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan imar planı değişikliklerinde özel hüküm belirtilmesi durumunda ön bahçe mesafesinde 10 metre şartı aranmaz.” Maddesinin kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altındaki

14.07.2015 tarihinde onanmış Ballica-Aslanbey Mahallelerinin bir kısmını kapsayan, yaklaşık 150 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu sınırları içerisinde,

Büyüklüğü 1500 m2 ye kadar olan parsellerde, Ayırık Nizam 6 Kat

Büyüklüğü 1500 m2 ve daha büyük parsellerde, Ayırık Nizam 8 Kat olarak uygulanır

Site yapılaşmasını teşvik etmek amacı ile parsel/ada büyüklüğü 10.000 m2 ve üzeri olan konut ve karma kullanım tanımlı alanlarda Emsal (KAKS) değeri %10 artırılıp Ayırık Nizam 8 kat olarak uygulanır. Emsal değeri %10 artırıldığında 10 metre altında tanımlı ön bahçe mesafeleri en az 10 metre olarak uygulanır.” maddesinin kaldırıldığı,

•Plan notları 3. Özel Hükümler 3.3.8 Kamuya Terkler başlığı altındaki hükümleri içeren maddelerin kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

Rapor No:2023/77

Tarihi: 07.12.2023

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Yapılaşmaya ilişkin ilave hükümler madde 1’de bulunan 5 kat ibaresinin 4 kat olarak değiştirilmesi, “*Kat Adedi, bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 4 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır, 4 katın üstündeki parsellerde ise tüm katların toplamıdır.*” ile madde 4’de “*AT (Atrium) Nizam Konut Alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde en fazla 2 kat ve 0.60 TAKS, 1.20 KAKS uygulanır. Çatı katı yapılamaz*” şeklinde düzenlenmesi koşuluyla, İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/ 78

Tarihi: 02.12.2023

KONU: Dulkadiroğlu ilçesi Karacasu Mahallesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.12.2023 tarihli ve 164676 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.11.2023 tarih ve E.63429 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 01.11.2023 tarih 2023/122 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri.

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Karacasu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarında emsal ve kat artışı öngören plan notları maddelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

"İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin yazısında belirtilen emsal ve kat artışı getiren plan notlarının kaldırılması talebi ile birlikte Dulkadiroğlu ilçesi içerisinde yerinde bir bütün olan Merkez ve Karacasu Bölgesinde imar planının yönetim birliği sağlanması ile mükerrer notların ortaya çıkardığı karmaşanın ve aynı fonksiyonlar içerisinde yer alan farklı uygulamaların sonlandırılması için Karacasu 1/1000 İlave Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarında yer alan '4.2 Kullanım ve Yoğunluk Kararları' maddesi içerisindeki tüm alt maddelerin kaldırılarak Karacasu 1/1000 İlave Revizyon Uygulama İmar Plan sınırları içerisinde Kahramanmaraş Merkez 1 /1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Plan notlarında yer alan "3. Özel Hükümler" ve 'Yapılaşmaya ilişkin Özel Hükümler' uygulanır." maddesinin eklenmesi şeklinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür." denilmektedir.

01.11.2023 tarih 2023/122 karar numaralı Dulkadiroğlu Meclis kararında;

"1/1000 ölçekli uygulama imar plan notları teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şeklinde oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan paftası ve teklif plan raporu üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu Belediyesinin 31.10.2023 tarih ve 62833 sayılı Başkanlık Oluru ile plan değişikliği hazırlandığı,

•Teklif üst yazısında belirtilen 2023/118 sayılı ilçe meclis karar sayısının yanlış yazılmış olduğu, doğru meclis karar sayısının 01.11.2023 tarih 2023/122 sayılı olduğu,

•Sunulan teklifin ilçe meclis kararı ile tadilen onandığı,

•13.07.2023 tarih 142851 sayılı yazımız "06 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında deprem riskinin azaltılması ve daha dirençli şehirler oluşturulması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında emsal ve kat artışı öngören plan notlarının kaldırılması konusunun ilçe belediye meclislerinde değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmak üzere gönderilmesini bilgilerinize rica ederim." yazısına istinaden hazırlanmış olduğu,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 02.02.2023

•Karacasu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Plan Notlarından 1 maddenin kaldırılıp, 1 maddenin eklenmiş olduğu,

•Karacasu 1/1000 İlave Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarından kaldırılan plan notları:

‘4.2 Kullanım ve Yoğunluk Kararları’

4.2.1 KONUT ALANLARI

‘4.2 Kullanım ve Yoğunluk Kararları’

12.02.2019/82

Ön-arka ve yan bahçe mesafelerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde öngörülen ölçülerde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ayrıca bu parsellerde kitle ölçüleri aynı kalmak şartıyla ilgili belediye mevzuatı cephelerine göre çekme mesafelerini belirlemeye yetkilidir.

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

12.02.2019/82

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.

Ayrık nizam 4 kat, Maxkat=4 ve Hmax=12.50 m olarak belirtilen ve imar adası niteliği taşıyan tek ada konut ve karma kullanım tanımlı parsellerde, Emsal (KAKS) değeri değişmemek koşuluyla, Maxkat= 8 olacak şekilde yapı yapılabilir.

12.02.2019/82

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 Maxkat=10 olarak uygulanır. Ancak komşu parsellerden yan bahçe mesafesine 5 m ilave edilecektir. 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.

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.

12.02.2019/82

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.

12.02.2019/82

h 4 y



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

Min. 30 metrelik yollara cepheli Karma Kullanım ve Konut Alanı tanımlı imar parsellerinde yapılarda zemin kotu yol kotundan aşağıda olan parsellerde; 10 metre ön yapı yaklaşma mesafesi içerisine bağımsız bölümlerin eklentisi olmamak koşulu ile kapalı otopark ve sığınak yapılabilir.

Asma kat sadece zemin katta yapılabilir. Asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 7.60 m yapılabilir.

12.02.2019/82

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

İmar planında Atrium Nizamla (AT) tanımlanmış parsellerde yapılaşmalar avlulu ev düzeninde olup en çok iki katlı binalar yapılabilir. Çatı katı yapılamaz. Parsel alanının %25'i avlu olarak bırakılacaktır. Yeni oluşacak parsellerde minimum ifraz alanı 200 m², minimum parsel ön cephe uzunluğu 12 m'dir. 200 m²'den büyük parsellerde avlu alanı = (Arsa Alanı x 0.40) 30 m²'dir.

Atrium nizam (AT) tanımlı parsellerde; 4.2.5.11. maddesinin a bendinin uygulandığı durumlarda; parsel alanının en az % 15' i avlu olarak bırakılmak zorundadır.

17.04.2015/224

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.

12.02.2019/82

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.

(AT) ATRIUM NİZAMDAN (A) AYRIK NİZAMA DÖNÜŞÜMÜ;

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

1. Atrium Nizamdan Ayrik 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, Ayrik Nizam, Yenecek: 6 kat, Emsal: 1.45 olup tüm cephelerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metredir.

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 09.12.2023

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

~~-Parselin mahreç aldığı yol boyunca 5 metre derinliğinde ilave yol/otopark eebi 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 mahreç olması şartıyla Karacasu 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarındaki "Site yapılaşmasını teşvik etmek amacıyla uygulama sonucunda oluşacak parsel büyüklüğü 10000 m²'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 eebi 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 yapılacağı yapı adaları, Karacasu 1/1000 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 kullanılmadığı durumlarda İmar ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden görüş alınarak TAKS:0.50'ye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

14.12.02.2019/82

Bu plan notlarına göre yapılacağı 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.

12.02.2019/82

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

12.02.2019/82

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



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

12.02.2019/82

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.

12.02.2019/82

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

Küçük Sanayi Sitesi Alanı tanımlanmış alanlarda bitişik nizam olarak uygulama yapılacaktır.

12.02.2019/82

Toptan Ticaret Alanı ve Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanmış alanlarda imar planında belirlenmiş ise çekme mesafelerinden sonra kalan alan, taban alanı belirlenmemiş ise parselin bir kısmı veya tamamı taban alanı olarak kullanılabilir.

Fonksiyonu ve yapı nizamı ne olursa olsun yapılaşmalarda bina cephe ölçüsü, TAKS değeri ve çekme mesafelerini aşmaması şartı ile projesinde belirlenir.

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.

12.02.2019/82

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.

Bölgesel iklim koşullarına uygun olarak ve binaların estetik olarak yapılaşmasında yöresel farklılıklar gözetilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5 (8)'de belirtilen '22'nei maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamaz.' maddesi dâhilinde toplam emsal alanının %30'u içerisinde kalmak kaydıyla;

a) bağımsız bölüm net alanının %25'ini geçmemekle birlikte açık çıkma şartlarını sağlamak kaydıyla bina cephe hattı içinde veya dışında balkonlar;

b) kat holleri ve bina giriş holleri;

e) asansör önü sahanlıkları;

d) istenilen ölçülerde hava bacaları ve şaftlar;

e) ait olduğu işyeri veya konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'u kadar zemin terasları yapılabilir.

Konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısı 12 ve üzeri olan parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'de belirtilen, toplam emsal alanının %30'u içerisinde kalmak şartıyla toplam 70 m² büyüklüğe kadar kapıci daireleri yapılabilir.

Tamamen gömülü bodrum katların bütün cephe hatları değerlendirilerek, zemin kat taban düşmesi kotu seviyesinden en fazla 75 cm düşük kot seviyesinde olması, tamamen gömülü olma durumunu etkilemez.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

-Asansör sayılarının ve niteliğinin belirlenmesinde bağımsız bölüm konut olarak iskan edilen zemin ve bodrum katlar asansör hesabına dahil edilir.

-İmar Planında; Küçük Sanayi Sitesi, Sanayi Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sektörel Çalışma Alanı ve Toptan Ticaret tanımlı kullanımlar içerisinde yapılacak üretim ve depolama amaçlı yapılar ve aynı parsel içerisinde bu yapılara hizmet eden diğer yapılarda; otoparklar, diğer kullanım alanlarından en az 150 cm'lik duvar ile ayrılmak şartıyla yapı içerisinde karşılanabilir.26/05/2021/2021-05/09-t

3.2.1.TİCARET+KONUT TURİZM+TİCARET TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI

Bu alanlarda yapılacak konut kullanımları alandaki parsellerin toplam emsalinin %85'ini aşamaz.

3.2.2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Karayolları ağına paralel servis yolundan cephe alan, Sanayi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları tanımlı parsellerin ön bahçe mesafesinde;

12.02.2019/82

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'in % 10'unu aşmamak ve maksimum 250 m2 oturma alanını geçmemek şartı ile üretim yapılan tesislerle alakalı satış, teşhir, yeme-içme hizmeti sunan yapı yapılabilir.

3.2.2.1. Merkezi İş Alanları

12.02.2019/82

Bu alanlarda ticari amaçlı katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, E:1.00, Hmax=7.50 m olacaktır.

3.2.2.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA)

12.02.2019/82

Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 2.000 m2'dir. Bu alanlarda minimum parsel cephe ve derinliği 40 m'dir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde verilmiştir.

3.2.2.3. Kentsel Servis Alanları

Kentsel Servis Alanlarında; kentsel ve bölgesel ölçekte büyük alan gerektiren kamu kuruluşları, kamu ya da özel eğitim ve sağlık tesisleri, alışveriş merkezleri, iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, iş hanı, büro, banka ve finans kurumları, otel, ticaret ve turizm tesisleri, rekreasyon ve spor alanları, yurt alanları, sergi satış, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi, düğün salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, eğlence ve dinlenme alanları vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Yapılaşma koşulları Emsal=2.00, Hmax=Serbest olacaktır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m2 olacaktır. Plan onama tarihinden önce parselasyon planı



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

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.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları minimum parsel büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Plan onama tarihinden önce yapılmış adalarda, minimum parsel büyüklüğü sağlanamaması durumunda E=1.00 olarak uygulanır.

3.2.2.4. Sanayi Alanları

Sanayi Alanlarında, sanayi tesisleri yer alacak, sanayinin türüne göre, "İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına Dair Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı ayrılacaktır. Ayrıca tesisin ihtiyacı olan tır, kamyon ve iş makinesi park alanları parsel içerisinde çözülecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde verilmiştir.

12.02.2019/82

Karayolları ağına dahil; servis yolundan cephe alan parsellerde; planda tanımlı çekme mesafeleri içerisinde cephe genişliğinin %25'ini geçmemek, KAKS'ın % 10'unu aşmamak koşulu ile üretim yapılan tesisle alakalı idari ve sosyal tesisler, satış, teşhir, yeme-içme hizmeti sunan yapılar ile beke ve güvenlik yapıları yapılabilir.

Tesisin ihtiyacı olan otomobil, tır, kamyon ve iş makinesi vb. otopark alanları parsel içerisinde çözülecektir.

3.2.2.5. Küçük Sanayi Siteleri

12.02.2019/82

Küçük Sanayi Sitesi'nde, küçük ve orta ölçekli, çevre kirliliği yaratmayan, onarım ve imalat yapan işletmeler yer alabilecektir. Bu alanlardaki yapılanma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir. Bu alanlarda; planda tanımlı çekme mesafelerine sınırlama yapılabilir.

3.2.2.6. Akaryakıt Şarj ve Servis İstasyonları

İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda, EPDK mevzuatı uyarınca gerekli izinler alındıktan sonra, yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; market, restoran, we, yıkama yağlama, lastik bakım ve onarımı, su, basınçlı hava gibi tamamlayıcı tesisler, servis bakım ve yönetim üniteleri yer alabilecektir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

Akaryakıt ve/veya LPG satış istasyonu üniteleri ile birlikte, Bu alanlardaki yapılaşmalarda, ilgili mevzuat hükümleri, standartları ve sınırlandırmalar ile ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

12.02.2019/82

d Xp



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 12.02.2023

Ayrıca, bu parsellerdeki yapılara, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu", "Karayolları Trafik Yönetmeliği" ile "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve TSE normlarına uyulması şartı ile inşaat izni verilecektir.

3.2.2.7. Sektörel Çalışma Alanları

Yeni yapılacak imar uygulamalarında minimum parsel büyüklüğü 2500 m² olacaktır.
12.02.2019/82

Sektörel Çalışma Alanları, kentin geleneksel yaşam biçiminde öncü rol alarak, kentin tanıtımında ve ekonomik gelişiminde payı bulunan çevre kirleticisi olmayan ve geleneksel üretim yapan sektörlerin (kuyum, bakır işlemeçiliği, ahşap işlemeçiliği, sedef vb.) hem üretim, hem satış birimlerinin yer alacağı alanlar olarak planlanmıştır. Bu alanda yapılanma koşulları minimum parsel büyüklüğü 2.500 m² olacaktır.

3.2.2.8. Stratejik Merkez

12.02.2019/82

Bu alanlarda, MİA kapsamında gösterilen kullanımlar ile rezidans da yapılabilen karma kullanımlı yapılaşmalar öngörülmüştür. Bu alanlarda yer alacak konut kullanımı parsel 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.

3.2.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanlarında; kamu kuruluşları, eğitim tesisleri, yönetim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, dini tesisler gibi kullanımlar yer alacak, yapılaşma koşullarının belirlenmesinde belediye yetkilidir.

3.2.3.1. Sağlık Tesisi Alanı

12.02.2019/82

Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, huzurevi (yaşlılar bakımevi) gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.

3.2.3.2. Yönetim Merkezi Alanları

12.02.2019/82

Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır.

3.2.3.3. Belediye Hizmet Alanları

Yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.

3.2.3.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

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 Belediye yetkilidir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

12.02.2019/82

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde “Sosyal Tesis Alanı” ile “ Kültürel Tesis Alanı” tanımlarında belirtilen kullanımlar yapılabilecektir. Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde belediye yetkilidir.

3.2.3.5. Spor Alanları

12.02.2019/82

Bu alanlarda, imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte soyunma, hakem ve idareci odası, WC-duş, lokal, kantin, kafeterya vb. tesisler yer alabilirler. Spor alanlarında E=0.10 olarak belirlenmiştir.

3.2.3.6. İbadet Yeri

Bu alanlarda imar planında belirtilen çekme mesafelerini ihlal etmemek şartı ile Hmax=Serbest'tir. İbadet amaçlı yapı haricinde yapılacak olan sosyal tesislerde ise Max.Kat=2'dir.

3.2.3.7. Piknik ve Rekreasyon Alanları

12.02.2019/82

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

3.2.3.8. Orman Alanları

Orman alanlarında 6831/3373 sayılı Orman Kanunu Hükümleri geçerlidir. Ayrıca mülga Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü'nün 17/03/2009 tarih ve 407 sayılı yazısı ile gönderilen 1/5000 ölçekli Merkez (Kahramanmaraş) Nazım İmar Planı çalışmaları ile ilgili orman sınırlarının işlendiği küçük haritada belirtilen sınırlar orman alanı olarak planda yer alacaktır. Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlar var ise, bu parsellerde sadece konut, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir; müstemilatlar emsale dâhildir. Bu alanlarda yapılaşma koşulu olarak E=0.05, Max.Kat=2, en çok inşaat alanı 250 m2 olarak belirlenmiştir.

3.2.3.9.

12.02.2019/82

Ağaçlandırılacak Alanlar

Ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Bu alanlarda ağaçlandırma, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından ya da Orman ve Su İşleri Bakanlığının Tarım ve Orman Bakanlığının görüşü alınmak sureti ile yeşil kuşak projelerine uygun olarak Belediyesince yapılacaktır.

3.2.3.10.Hobi Bahçesi

12.02.2019/82

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.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

Ayrıca, bu alanlar kapsamında, kullanıcıya teknik hizmet vermeye yönelik sulama ve depolama gibi faaliyetler için, $E=0.05$, $H_{max}=4.50$ m. yapılanma koşullarında toplam alanı 50 m²'yi geçmeyecek şekilde yapılar yer alabilecektir.

3.2.3.11.Fuar Alanı

12.02.2019/82

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.

3.2.4. DİĞER HUSUSLAR

3.2.4.1.

12.02.2019/82

Binalara Kot Verilmesi

Yapılarda kotlandırma "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ne uyulacaktır.

Yapılarda kotlandırma "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" ne uyulacaktır.

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

Ada bazı uygulamalarda ± 0.00 kotu, kitle köşe kotları ortalamasıdır. Adanın bir bütün olarak projelendirilmesi ve yol kotu tutanağı düzenlenmesi halinde yapılar yoldan, yapıların oturacağı tabii zemin ortalamasından veya ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir. Bu amaçla hazırlanacak projelerde, arazide maksimum ± 2.50 metreye kadar kazı ve dolgu yapılabilir. Su basman kotu $+1.00$ metrede tesis edilebilir.

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.

12.02.2019/82

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.

3.2.4.2. Çatılar

Çatılar saçak ucundan başlayarak maksimum 45 derece eğim içerisinde kalmak ve mahya kotunda 5.00 m'yi aşmamak kaydı ile istenilen şeklide ve eğimde tamamen veya kısmen yapılabilir. Saçak yapılmayan projelerde çatı eğimi hesaplanırken 1.00 m saçak varmış gibi hesaplama yapılır.

Çatı piyeslerinde düzenlenecek pencereler dışında çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz. Aneak çatı arasındaki piyesleri aydınlatmak amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma çıkıntı

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren en az 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntıların (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ana çatının mahya üst kotundan fazla yükseltilmeyecektir. Çatılarda parsel sınırlarını aşmamak kaydıyla en fazla saçak genişliği 1.00 m olarak düzenlenebilir. Çatılarda üst tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler ve bağımsız bölüm haline getirilemezler.

Çatı arasında yapılabilecek, yönetmelikte belirtilen fonksiyonlara ilave olarak kapıcı dairesi yapılabilir. Çatılarda yeterli müstemilat alanı sağlandıktan sonra çatı arası ile ilgili teknik ve fiziksel şartlara uymak kaydıyla çatı arası alt katla bağlantılı piyes olarak kullanılabilir. Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Saçak ucuna parapet yapılması durumunda, parapetsiz şekilde bulunacak maksimum mahya kotu değişmeden, mahya ile parapet üstü birleştirilerek bulunacak eğim içerisinde kalmak kaydıyla istenilen şekilde tamamen veya kısmen yapılabilir. 17.04.2015/224

3.2.4.3. — Bacalar

Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. Dörtten fazla katı ve 20' den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m² asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

3.2.4.4. — Kadastro ile imar planı hatları arasındaki kaymalardan kaynaklanan 1-2 metreye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye Belediye yetkilidir.

3.2.4.5.

12.02.2019/82

Parselasyon planları tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir. İmar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı dengelemesi için uygulama (etap) sınırlarını belirlemede Belediye yetkilidir. Yapılaşmanın yarıdan fazlasının tamamlandığı konut kullanım bölgelerinde, mülkiyet sorununu çözmek amacıyla, parsel genişlikleri ve büyüklüklerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

3.2.4.6. Bina dışında yer altında ve yer üstünde trafo için mekân yapılabilir. Bu alan TAKS ve KAKS'a dâhil değildir. İmar planı değişikliği ile trafo alanı tanımlanması durumunda; trafo alanı tanımlanan parselin KAKS ve TAKS hesabı imar planı değişikliğinden önceki alan üzerinden yapılacaktır.

3.2.4.7. Meskenlerde her iki daire, ticari amaçlı yapılar ve büro binaları için 25 m²'ye kadar, yeme-içme ve eğlence tesislerinde 30 m²'ye kadar en az bir otopark yeri ayrılır. Otopark miktarının; engellilere ayrılanlar da dahil araç park yerlerinin, varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının; trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının onaylı mimari projesinde sayısal değerleri ile birlikte belirtilmesi zorunludur. Otopark rampası hiçbir koşulda parsel sınırı dışından başlatılamaz.

17.04.2015/224



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

3.2.4.8. Her türlü ticari fonksiyona sahip parsellerde Özel Sağlık ve Eğitim Tesislerinde ilgili yönetmeliklerde belirtilen standartlara uygun otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanması zorunludur.

17.04.2015/224

3.2.4.9. İmar planında ticaret ve karma kullanım alanlarında 17.04.2015/224 kalan, 8.00 m ve daha fazla ön bahçesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3.00 m dışında kalan kısım açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Yine imar planında, konut alanında kalan 5.00 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren 5.00 m'lik kısma açık otopark düzenlenebilir.

3.2.4.10. Küçük sanayi alanlarında ön çekme mesafesine otopark yapılabilir.

3.2.4.11. Uygulama görmüş yapı adalarında;

Yollara cepheli olup yol genişlemesi nedeni ile bir bölümü ya da tamamı yola giden parsellerde;

a) Yapılaşma olanağı kalan parsellerde, 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. 17.04.2015/224

b) Yapılaşma olanağı kalmayan parseller, arka ve yan parsellerde anlaşılması durumunda, söz konusu parsellerle tevhid edilecek, kesinti yapılan parselin 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.

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

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;

a) 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.

b) 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.

12.02.2019/82

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

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

Rapor No:2023/78

Tarihi: 07.12.2023

~~İnşaat ruhsatı almış parsellerde ya da ruhsata uygun yapılaşmış parsellerde mevcut durum imar durumudur. Bu parsellerde yıkılıp yeniden yapılanmalarda imar planı koşullarına uyulacaktır.~~

12.02.2019/82

~~Ancak, bu durumdaki parsellerden yolların trafik izleri içerisinde kalan parsellerde bulunan yapılar belediyesince kamulaştırılacak, parseller için ise 1 nolu plan notu hükümleri geçerli olacaktır.~~

12.02.2019/82

~~Havaalanı mania sınırları içerisinde kalan meri planda Hmax=Serbest tanımlı alanlarda; ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydıyla, havaalanı mania kriterlerine göre yüksekliğin tespitinde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.~~

Maddelerinin kaldırılmış olduğu,

•“Karacasu 1/1000 ilave ve revizyon uygulama imar plan sınırları içerisinde Kahramanmaraş Merkez 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar plan notlarında yer alan ‘3. Özel Hükümler’ ve ‘Yapılaşmaya İlişkin Özel Hükümler’ uygulanır.”

Maddesinin eklenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

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

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi Karacasu Mahallesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi FOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/79

Tarihi: 11.12.2023

KONU: Türkoğlu İlçesi uygulama imar planında bulunan plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.10.2023 tarihli ve 159114 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 16.08.2023 tarih ve E.13388 sayılı Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 02.08.2023 tarih 2023/31 karar numaralı Türkoğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Türkoğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Türkoğlu İlçesi Uygulama İmar Planında bulunan plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLCE MECLİS KARARI

Türkoğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; Türkoğlu ilçesi sınırları içerisindeki Uygulama İmar Plan notlarındaki:

1. Serbest nizam verilen konut alanlarında yapı yaklaşma mesafesi ve yoğunluk şartı aranmaz. Yapılacak ifrazlarda mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak cephe genişlikleri oluşturulur. Bu cephe genişlikleri 3 metrenin altında olamaz.

Serbest (S) Nizamdan Ayrık Nizama Dönüşüm;

Kentsel Dönüşüm teşvik edilmesi ve kent estetiğın sağlanması amacıyla (S) Serbest Nizam tanımı bulunan adalarda;

a)Serbest Nizamdan Ayrık nizama dönüşecek yapı adasının 3194 sayılı İmar Kanunun 15,16 veya 18 görmüş olması

b)Oluşacak parselin 1500 m2 yi geçmesi

c)Oluşacak parselin cephe ve derinliğinin 30 m az olmaması

d)Yapı adasının çevreleyen yolların en az 7 m genişliğinde olması ve yapı adasının en az 10 m genişliğinde yola mahreci olması

e)Yukarıda belirtilen hususların sağlanması durumunda;

*S-2 Ayrık Nizama dönüştüğünde Yençok:3 kat Emsal:1,2 olarak kullanılır.

*S-3 Ayrık Nizama dönüştüğünde Yençok:4 kat Emsal:1,8 olarak kullanılır.

f)Yukarıda belirtilen hususların sağlanmaması durumunda;

*S-2 Ayrık Nizama dönüşüp Yençok:2 kat Emsal:0,8 olarak kullanılır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/79

Tarihi: 11.12.2023

*S-3 Ayırık Nizama dönüşüp Yençok:3 kat Emsal:1.2 olarak kullanılır.

(iptal edilmiştir.)

2. Yol boyu ticaret gösterilen yapı adalarında: zemin kat ticaret, üst katlar ise konut kullanımında olabilir, bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır. Bu alanlarda asmakat yapılabilir. (iptal edilmiştir.)

3. Mer'i imar planında yol boyu taraması ticaret teşekkül eden adaların, yan ve arka yol cephelerinde asma kat yapılabilir. Silueti bozmaması ve kot farkı oluşmaması için asma katın arkasında mesken yapılabilir. (Bu madde iptal edilmiştir.)

Altı çizili ve italik olarak yazılan kısımların çıkarılmasına ve

4. İmar planında serbest nizam tanımlı yapı adalarında yapı nizamı ayırık nizam olup, ayırık nizam ifraz ve yapılaşma koşulları geçerlidir. (ilave edilmiştir.)

5. Türkoğlu ilçe sınırları içerisinde imar planında 2 kata kadar belirtilen kat adetleri maksimum kat adeti olup, isteğe bağlı olarak daha düşük katlı yapılar yapılabilir. (bu madde ilave edilmiştir.)

6. İlçemizin 1. Derece deprem bölgesi olması ve sivilaşma riski olması sebebiyle planlı alanlar imar yönetmeliği 4.madde (r) fıkrasında belirtilen çatı piyesleri Türkoğlu imar plan sahası içerisinde yapılamaz. (bu madde ilave edilmiştir.)

Maddelerinin plan notlarına eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup uygun olduğu görüşüne varılmıştır" denilmektedir.

02.08.2023 tarih 31 karar numaralı Türkoğlu Belediye Başkanlığı Meclis kararında;" İmar Komisyon üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine gündem ve gündem dışı görüşülecek başka bir konu olmadığından 02.08.2023 tarihli meclis toplantısının 05.09.2023 tarihinde Salı günü saat 15:00'da Belediye Meclis Toplantı salonunda yapılmasına oy birliği ile karar verildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan paftası ve teklif plan raporu üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Türkoğlu Belediyesinin 01.08.2023 tarihli meclis toplantısında Başkanın teklifi ile hazırlanmış olduğu plan notu değişikliği ile ilgili 02.08.2023 tarih 31 karar numaralı Türkoğlu Belediyesi Meclis Kararı aldığı görülmüştür.

•Değişiklik yapılmak istenilen plan notları;

•Plan notlarının 17. maddesinde yer alan hükümler iptal edilerek, yerine: "İmar planında serbest nizam tanımlı yapı adalarında yapı nizamı ayırık nizam olup, ayırık nizam ifraz ve yapılaşma koşulları geçerlidir." (ilave edilmiştir.)



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/79

Tarihi: 11.12.2023

•Plan notlarının 24. maddesinde yer alan son paragrafı: "Bu alanlarda asmakat yapılabilir." (iptal edilmiştir.)

•Plan notlarının 31. maddesinde yer alan hükümlerin tamamı : "Mer'i imar planında yol boyu taraması ticaret teşekkül eden adaların, yan ve arka yol cephelerinde asma kat yapılabilir. Silueti bozmaması ve kot farkı oluşmaması için asma katın arkasında mesken yapılabilir." (Bu madde iptal edilmiştir.)

•Doğrudan ilave edilen plan notları:

*"Türkoğlu ilçe sınırları içerisinde imar planında 2 kata kadar belirtilen kat adetleri maksimum kat adeti olup, isteğe bağlı olarak daha düşük katlı yapılar yapılabilir." (bu madde ilave edilmiştir.)

*İlçemizin 1. derece deprem bölgesi olması ve sıvılaşma riski olması sebebiyle planlı alanlar imar yönetmeliği 4.madde (r) fıkrasında belirtilen çatı piyesleri Türkoğlu imar plan sahası içerisinde yapılamaz." (bu madde ilave edilmiştir.)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 4 d) Asma kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları haricinde, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan katı (İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.) denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. bölüm madde 69 da "(2) 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." maddesinde bu durumun değiştirilemez maddelerden biri olmadığı görülmüştür.

Teklif plan tadilatı ile alakalı 07.09.2023 tarih E.150916 sayılı İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü görüşü alınmıştır.

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

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

Rapor No:2023/79

Tarihi: 11.12.2023

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi uygulama imar planında bulunan plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2023/80

Tarihi: 12.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2023 tarihli ve 166061 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.11.2023 tarihli ve E.48629 sayılı plan değişikliği teklifi ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1,2,3,45,46,47,51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parsellerin Enerji Üretim Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi;

887 ada 2,3,47 parsel Veli KARABOĞA

888 ada 12 parsel Bayram KARABUGAŞ

888 ada 14 parsel, 887 ada 1 parsel Ali CAYMAZ

887 ada 45,46 parsel İdiris CAYMAZ

887 ada 51 parsel Mustafa CAYMAZ adına kayıtlı olduğu görülmüştür.

MER'İ PLAN

Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1,2,3,45,46,47,51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parseller imar planları dışında kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; bahse konu alanlar kısmen Orman Alanı kısmen ise Fundalık Alan olarak tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Tarım ve Orman Bakanlığı/Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü/20.Bölge Müdürlüğü 29.11.2023 tarih ve E.4081271 sayılı yazısında,

Milli Savunma Bakanlığı/Lojistik Genel Müdürlüğü/Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 11.11.2022 tarih ve E.1790952 sayılı yazısında,

Kahramanmaraş Valiliği 11.11.2022 tarih ve E.420322 sayılı yazısında,

AKEDAŞ 28.11.2022 tarih ve E.161272 sayılı yazısında,

ARMADAŞ 06.06.2023 tarih ve 344 sayılı yazısında,

Kahramanmaraş Valiliği/İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü 23.11.2022 tarih ve E.4228952 sayılı yazısında,

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

Rapor No:2023/80

Tarihi: 12.12.2023

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı/Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. 14.11.2022 tarih ve E.38959 sayılı yazısında ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 11.11.2022 tarih ve E.699602 sayılı yazısında, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü 22.11.2022 tarih ve E.265386 sayılı yazısında,

Karayolları Genel Müdürlüğü 02.12.2022 tarih ve E.1014760 sayılı yazısında,
KASKİ/Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı 29.11.2022 tarih ve E.54796 sayılı yazısında,
Kahramanmaraş Valiliği/İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 12.12.2022 tarih ve E.3246740 sayılı yazısında,

Orman Genel Müdürlüğü/Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü/Onikişubat Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 27.11.2022 tarih ve E.6390473 sayılı yazısında,

Kahramanmaraş Valiliği/Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 21.06.2023 tarih ve 6737129 sayılı yazısında,

Kahramanmaraş Valiliği/İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 09.12.2022 tarihli ve E.8037538 sayılı yazısında,

TEİAŞ 12.Bölge Müdürlüğü 21.11.2022 tarih ve E.1531029 sayılı yazısında,

Türk Telekom Adana Bölge Müdürlüğü 05.07.2023 tarih ve 166551 sayılı yazısında,

Orman Genel Müdürlüğü 01.11.2022 tarih E.9822428 sayılı yazısında,

Görüşlerini bildirmiştir.

AKEDAŞ bila tarihli ve Belge Doğrulama Kodu; BSR53DCDJB, BSN53DE340, BSD54ZCFS0 VE BSP53D8PB0 sayılı Bağlantı görüşü ve çağrı mektupları dosyasında sunulmuştur.

Alana ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 09.11.2023 tarihinde onaylanmıştır detaylı verileri dosya ekinde sunulmuştur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1,2,3,45,46,47,51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Teklifi incelenmiştir. Bahse konu taşınmaların Enerji Üretim Alanı olarak tanımlandığı görülmüştür.

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

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



Teklif Konu plan değişikliğine esas hazırlanan Plan Açıklama Raporunda;

“4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Enerji kullanımı, her ülke ekonomisinde kaçınılmaz bir gerçekliktir. Üretim sürecinde bir girdi olarak enerji, ekonomik kalkınmada bir ön şarttır. Birçok çalışma enerji üretimi ile ekonomik büyüme arasındaki karşılıklı bir etkileşim olduğunu; enerji üretim ve tüketim yapısının ekonomik yeterlilik, gıda üretimi, çevresel şartlar, vatandaşların yaşama şekilleri, politik bağımsızlık, hatta o ülkenin milletler arası yerini etkileyen ve belirleyen önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

Hızla gelişen ve endüstrileşen bir ülke olarak ülkemiz, ekonomik büyüme ve nüfus artışı paralelinde birincil enerji ve elektrik enerjisi tüketiminde önemli artışların olduğu bir ülkedir. Ve bu durum ülkemizde her geçen gün enerji açığına sebep olmakta ve dışa bağımlılığımızı arttırmaktadır.

Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Şahinkayası - Yeşilova mahallesi, 887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 no'lu parseller içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 no'lu parsellerde yaklaşık 74.391,57 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmış olup, 887 ada, 1, 2 ve 3 no'lu parsellerin kuzey cephesindeki kadastro yol kullanılarak 12 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur. Ayrıca planlama alanında bulunan orman alanı içerisinde kadastro yoluna bağlantı sağlanabilmesi amacıyla 10 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Şahinkayası - Yeşilova mahallesi, M37-A-19-A paftası içerisinde, ITRF-36-3 koordinat sistemine göre; X:4188500-4189500, Y:558500-559500 koordinatları arasında bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 no'lu parseller içerisinde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 parseller Broş İç ve Dış Tic. Paz. Teks. San. Ltd. Şti. adına tapuda tescillidir. Orman Alanı ile ilgili olarak Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün 01/11/2023 tarih ve 9822428 sayılı Ulaşım Yolu İzin Oluru bulunmaktadır.

887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 no'lu parseller içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 887 ada, 1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 no'lu parseller ve 888 ada, 12 ve 14 no'lu parsellerde yaklaşık 74.391,57 m² alana sahip Enerji Üretim Alanı tanımlanmış olup, 887 ada, 1, 2 ve 3 no'lu parsellerin kuzey cephesindeki kadastro yol kullanılarak

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

Rapor No:2023/80

Tarihi: 12.12.2023

12 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur. Ayrıca planlama alanında bulunan orman alanı içerisinde kadastro yoluna bağlantı sağlanabilmesi amacıyla 10 metrelik taşıt yolu oluşturulmuştur.

Planlama alanı içerisinde projeksiyon nüfus oluşmayacağından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri ile Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1,2,3,45,46,47,51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parsellerin Enerji Üretim Alanı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu,5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7(b) maddesi ve ilgili mer’i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Şahinkayası Mahallesi 887 ada1, 2, 3, 45, 46, 47, 51 nolu parseller ve 888 ada 12 ve 14 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi HOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/8/

Tarihi: 12.12.2023

KONU: Andırın İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına yapılan Valilik itirazının değerlendirilmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.12.2023 tarihli ve 166023 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Kahramanmaraş Valiliğinin 27.10.2023 tarihli ve E.62210 sayılı yazısı.

b) 30.10.2023 tarihli ve 72112363-105.04/159139 sayılı yazınız

TALEP

İlimiz Andırın ilçesi Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.10.2023 tarihli ve 2023/09-07-7.7 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(1-b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

İlgi (b) yazıda, ilgi (a) yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarih ve 2023/09-7.7 sayılı meclis kararına ilişkin iletilen teknik inceleme raporunun tarafımızca değerlendirilmesi istenmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlimiz Andırın ilçesi, Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerinde 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı hazırlanarak başkanlığımıza sunulmuştur. Yapılan inceleme neticesinde nazım imar planına konu alan içerisinde; mevcut ve gelişme konut alanları, ticaret-konut alanları, park alanları, sosyal tesis alanları, eğitim alanları, sağlık alanları, teknik altyapı alanları, kentsel çalışma alanları, ticaret alanı, belediye hizmet alanları, kamu hizmet alanları, akaryakıt istasyonları, askeri alan ve yol alanı tanımlandığı anlaşılmıştır. İlimiz Andırın ilçesi Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.10.2023 tarihli ve 2023/09-07-7.7 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(1-b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Onaylanan planlar Kahramanmaraş Valiliği tarafından Anayasanın 127. Maddesinin 5. Fıkrasında belirtilen; "Merkezi idare, mahalli idareler üzerinde, mahalli hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi, kamu görevlerinde birliğin sağlanması, toplum yararının korunması ve mahalli ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacıyla, kanunda belirtilen esas ve usuller dairesinde idari vesayet yetkisine sahiptir." Hüküm gereğince incelenmiştir.

İnceleme sonucunda düzenlenen 26.10.2023 tarihli teknik inceleme raporunda;

"3. SONUÇ

Kahramanmaraş ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Çevre Düzeni Planının Projeksiyon yılı 2030 olarak belirlenmiş olup, Andırın Merkez için plan nüfus kabulü 14.968 kişi olarak kabul edilmiştir. Andırın İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım

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

Rapor No:2023/81

Tarihi: 12.12.2023

imar planı açıklama raporunda ise nüfus kabulü 31.334 olarak belirtilmiştir. Dolayısıyla alt ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında çevre düzeni planı projeksiyon nüfusuna uygun olarak alan açılmamıştır.

İmar planlarında donatı alanlarının hesaplanması noktasında ise plandaki projeksiyon nüfusa göre yapılması gerekmektedir. Yapılan inceleme sonucunda Andırın 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı kapsamında yerleşim dokusunda 31.334 kişinin yaşaması öngörülmüş olup kentsel sosyal donatı alanlarından; Sağlık Alanı, Spor Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Park ve Yeşil Alan'larının plan kararlarında asgari m2 büyüklüklerine ve kişi başına düşmesi gereken alan kullanımlarına uygun olarak karar üretilmediği belirlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre plan hazırlanması aşamasında kişi, başı ayrılması gereken kentsel donatı alanlarının yerleştirilmesi nüfus ve donatı alanları dengesini bozmaktadır.

Sonuç olarak nüfus kabulüne göre hazırlanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapı Yönetmeliğine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır." Denilmektedir.

Andırın Merkez Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda; "Andırın İlçe merkezinin 2045 yılı için nüfus projeksiyonu hesaplanmıştır. 2045 yılı nüfusu; doğrusal yöntemle 8398 kişi, logaritmik yöntemle 8420 kişi, bileşik faiz yöntemi ile 8509 kişi ve üssel artış yönteminin dört farklı hesaplaması ile ortalaması 12609 kişi hesaplanmıştır. Tüm projeksiyon hesaplamalarının ortalaması ise 10823 kişi çıkmaktadır. İlçe merkezinin gelişme potansiyelleri göz önüne alındığında; ilçenin ileriki yıllarda alacağı göç, yayla ve doğa turizmi nedeni ile bölgeye olan ilgi, ulaşım imkânlarının artması nedeni ile kolay ulaşılabilir olmasından dolayı göreceği ilgi, ticari faaliyetlerin artması sonucundaki gelişimi gibi sebepler irdelendiğinde nüfusunun daha fazla olacağı kabul edilmiş ve özellikle mevcut imar planı içindeki yerleşilebilir alanlar da dikkate alındığında yaklaşık nüfusu 31.319 kişi kabul edilmiştir." Denilmektedir. Mevcut nazım imar planı nüfusu 32.887 kişi hesaplandığı anlaşılmış olup mevcut imar planına göre nüfusun azaldığı anlaşılmaktadır.

Belirlenen projeksiyon nüfusun ihtiyacı olan toplan sosyal ve teknik altyapı alanı $31.319 \times 20.25 = 634.209$ m2 olması gerekmektedir.

Alan kullanımları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu çerçevesinde incelendiğinde;

*Sağlık alanının, $31.319 \times 1.5 = 46.978$ m2 olması gerekirken 14.360,59 m2 olarak ayrıldığı, ancak mevcut imar planına göre sağlık alanının 817 m2 arttırıldığı,

*Sosyal tesis alanının, $31.319 \times 0.75 = 23.489$ m2 olması gerekirken 12.928,55 m2 olarak ayrıldığı, ancak mevcut imar planına göre sosyal tesis alanının 8.455 m2 arttırıldığı,

*İbadet alanının, $31.319 \times 0.50 = 15.659$ m2 olması gerekirken 6.978,75 m2 olarak ayrıldığı, ancak mevcut imar planına göre ibadet alanının 942 m2 arttırıldığı,

*Eğitim alanının, $31.319 \times 6.50 = 203.573$ m2 olması gerekirken 92.178,77 m2 olarak ayrıldığı, ancak mevcut imar planına göre eğitim alanının 12.241 m2 arttırıldığı,

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

Rapor No:2023/8/

Tarihi: 12.12.2023

*Açık ve yeşil alanlar toplamının (Park ve Yeşil Alan, Ağaçlandırılacak Alan, Spor Alanı) $31.319 \times 10 = 313.190$ m² olması gerekirken toplam $133.476,61 + 56.940,42 + 17.731,00 = 208.148,03$ m² olarak ayrıldığı, ancak mevcut imar planına göre Açık ve yeşil alanlar toplamının 93.398 m² arttırıldığı,

*Teknik altyapı alanının, $31.319 \times 1 = 31.319$ m² olması gerekirken 194.166,31 m² olarak ayrıldığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 tablosunda yer almamasına rağmen 13.021,91 m² belediye hizmet alanı, 124.754,33 m² kamu hizmet alanı, 7.544,05 m² askeri alan, 7.366,83 m² yüksek öğretim alanı plan sınırları içerisinde tanımlanmıştır.

Tüm bu hususlar beraber değerlendirildiğinde; kamusal alanların toplamının 681.448 m² olduğu hesaplanmıştır. Plan genelinde kişi başına ayrılması gereken asgari sosyal alt yapı alanlarının yetersiz olduğu, teknik alt yapı alanlarının fazla olduğu tespit edilmiştir. Ancak genel olarak değerlendirildiğinde, mevcut imar planına göre sosyal altyapı alanlarında iyileşme sağlandığı anlaşılmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı revizyonu ve ilaveleri başlıklı 25. Maddesinde;

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

Andırın Merkez Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin, Kahramanmaraş Valiliğinin 27.10.2023 tarihli ve E.62210 sayılı yazısı ve yazı eki 26.10.2023 tarihli teknik inceleme raporunda yer alan hususların yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına yapılan Valilik itirazının değerlendirilmesi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Kamusal alanların toplamının 681.448 m² olduğu hesaplanmıştır. Plan genelinde kişi başına ayrılması gereken asgari sosyal alt yapı alanlarının yetersiz olduğu, teknik alt yapı alanlarının fazla olduğu tespit edilmiştir. Ancak genel olarak değerlendirildiğinde, mevcut imar planına göre sosyal altyapı alanlarında iyileşme sağlandığı anlaşıldığından itiraz talebinin **reddi** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/82

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarihli ve 160875 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediyesi'nin 30.10.2023 tarihli ve 67152 sayılı plan değişikliği teklifi ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 nolu parsel sayılı taşınmaz içerisinde yer alan cami alanının aynı yapı adası içerisinde konumunun değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 nolu parsel dosya ekinde tapu örneği sunulan şahıslara ait özel mülkiyettir.

MER'İ PLAN

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 parsel sayılı taşınmaz:

1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda Karma Kullanım Alanı ve İbadet Yeri (Cami) olarak tanımlanmıştır.

1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda E=1.70 Max.Kat=10 yapılaşma şartlarında Karma Kullanım Alanı ve kısmen de Cami olarak tanımlanmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 parsel sayılı taşınmazda yer alan ada içerisinde yapılan plan değişikliği ile, Karma Kullanım alanları ortasında yer alan 1435,687 m² likcami Alanının adanın en batısına taşınması şeklinde öneri sunulmuştur. Söz konusu değişiklik ile 6 Şubat Kahramanmaraş depremleri ile kısmen yıkılan kısmen ağır hasar alan ada içerisindeki binaların "yerinde dönüşüm" projelerinin uygulanmasının daha kolay yapılabilmesi hedeflenmiştir.

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

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

Teklif Konu plan değişikliğine esas hazırlanan Plan Açıklama Raporunda;

"2.2. Jeolojik Yapı

İller Bankası A.Ş. mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından yapılan 30/03/2011 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı ÖA-5.1.3 (Önlemler Alan 5.1.3) olarak değerlendirilmiştir. Kahramanmaraş Genel Revizyon İmar Planında; Kahramanmaraş Batı Bölümü "ÖA-5.1.3 ile gösterilen alanlarda, bina önem katsayısı daha düşük binalar, az ve/veya orta katlı ve az yoğunluklu olarak planlanacaktır." hükmü bulunmaktadır.

**3. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ**

Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 4291 ada 4 no'lu parsel içerisinde yerinde kentsel dönüşüm yapılabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

4. TEKLİF PLAN

Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 4291 ada 4 no'lu parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan cami alanının yeniden yapılanma esnasında mevcut kullanım durumuna göre aynı mülkiyet üzerindeki diğer kat malikleri ile bir sorun oluşturmaması için, parselin doğu kısmına kaydırılarak müstakil bir hale getirilmiştir. Bu kapsamda yapılacak olan imar planı çalışmasında yerinde dönüşüm yapılması esastır.

Tablo: Alan Kullanımları

KULLANIM	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	FARK (m2)
Karma Kullanım Alanı	27.782,949	22609,032	-5173,917
Ticaret – Konut Alanı	0	3599,220	+3599,220
İbadet Alanı	1435,687	1457,766	+22,079
Park Alanı	0	665,978	+665,978

denilmektedir.

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (Caminin Adanın Batısına Taşınması) teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'î mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi 4291 ada 4 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu parselin doğu kısmında tanımlanan ibadet alanının parsel sınırlarına göre korunarak düzenlenmesi şeklinde 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği **tadilen** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/83

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli Mahallelerine ilişkin plan notu ve kat adetlerinin belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2023 tarihli ve 163583 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli Mahallelerine İlişkin Plan Notu ve Kat Adetlerinin Belirlenmesine Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikli

TALEP

İlgi yazı ve eki ile, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası ile; Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli mahallelerine ilişkin plan notu ve kat adetlerinin belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (PİN:UİP-461031685) değişiklik teklifi; 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan alanda;

TİCK, Serbest nizam, Bitişik nizam, Kitle nizam, Ayırık nizam(Konut ve Ticaret olarak) tanımlanan imar adaları yer almaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Türkoğlu Belediye Meclisi'nin, 09.10.2023 tarih ve 2023/43 sayılı kararında;

- "... Son yaşanan 6 Şubat 2023 tarihinde ilimiz merkezli deprem felaketinin, özellikle yüksek katlı yapılarda sebep olduğu hasarlar göz önünde bulundurularak, yerleşim sahası içerisinde yüksek katlı yapılaşma koşulları revize edilip, düşük katlı yapılaşma şartları belirlenerek,
- 6 Şubat depremi sonrasında tespit edilen yapılaşma kararları ve analizler kapsamında ortaya çıkan bitişik nizam yapılaşmalarından zararların gözlemlenmesi sebebiyle yapılaşma şartları üzerinde düzenlemelerin yapılması,
- 'Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 5 katlı olarak tamamlanacaktır. Belirlenen kırmızı kottan maksimum 1,20 metre su basman seviyesine kadar açığa çıkan 1. Bodrum kat ortak alan niteliği taşıdığı sürece kattan sayılmayacak, konut olarak tanımlanması durumunda kattan sayılacaktır.' Şeklinde plan notu eklenmesine,
- Hazırlanan plan değişikliği İmar Komisyonu tarafından incelenerek 898 ada1 parsel numaralı taşınmazın plan değişikliği sonrası imar durumu E:2.00 Yençok 15.50 iken, İmar Komisyonu tarafından tadilen E:2.00 Yençok: 12.50 olarak değiştirilmiştir.
- Türkoğlu İlçe sınırları içerisinde yer alan, Türkoğlu (Merkez), Ceceli mahallelerini kapsayn alanda plan notu eklenmesi, yapı nizamı ve kat adetlerinin belirlenmesine yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.
- İmar Komisyonumuz üyeleri tarafından incelenerek Meclise sunulan komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabul edilmesine gündem ve gündem dışı görüşülecek başka konu



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/83

Tarihi: 13.12.2023

olmadığından 09.10.2023 tarihli meclis toplantısının kapatılmasına, bir sonraki meclis toplantısının 07.11.2023 tarihinde salı günü saat:15:00'da Belediye Meclis toplantı salonunda yapılmasına oy birliği ile karar verildi." denilmektedir

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan açıklama raporunda;

"5. PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan konut alanlarında bitişik nizam ve serbest nizam yapı nizamı, ayırık nizama çevrilerek, Mahir Ünal ve İstiklal Caddesi üzerindeki parseller bitişik nizam 6 kattan ayırık nizam 5 kata düşürülerek, Taks 0.40 ve Kaks=2.00, Atatürk caddesine cepheli parseller bitişik nizam 6 kattan ayırık nizam 4 kata düşürülerek, Taks 0.40 ve Kaks=1.60, ve diğer alanlarda kat adeti değişmeyen ayırık nizam konut alanlarında yoğunluklar korunarak, B-4 tanımlı konut alanları, A-4, Taks 0.40 ve Kaks=1.60, B-3 tanımlı konut alanları, A-3, Taks 0.40 ve Kaks=1.20, S-2 tanımlı konut alanları, A-2, Taks 0.40 ve Kaks=0.80, S-3 tanımlı konut alanları, A-3, Taks 0.40 ve Kaks=1.20 ve kitle nizam 6 kat tanımlı ticaret alanları, kitle nizam 5 kata düşürülerek uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde arazi kullanım kararlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup sadece yapı nizamı, kat adetleri ve alanda yapı yoğunlukları düşürülerek düzenleme yapılmıştır." şeklinde ifadeler yer almaktadır.

Teklif plan ile;

- "1. Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 5 katlı olarak tamamlanacaktır. Belirlenen kırmızı kottan maksimum 1,20 metre su basman seviyesine kadar açığa çıkan 1. Bodrum kat ortak alan niteliği taşıdığı sürece kattan sayılmayacak, konut olarak tanımlanması durumunda kattan sayılacaktır.
- 2. Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmıştır.

İlgi yazı ekinde yer alan, plan teklif paftaları incelendiğinde;

- Mahir Ünal Caddesi ve İstiklal Caddesi üzerinde bulunan ve söz konusu caddelere cepheli imar adalarının bir kısmında meri imar planında A-6, B-6 ve K-6 nizam tanımlı alanlar teklif plan ile A-5 ve K-5 nizam olarak tanımlanmaktadır. Aynı yola bakan ve aynı özelliklere sahip A-5 nizam imar adalarının bazılarında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanırken bazılarında tanımlandığı,
- Atatürk Caddesi üzerinde bulunan ve söz konusu caddeye cepheli imar adalarının bir kısmında meri imar planında B-4 ve B-6 nizam tanımlı alanlar teklif plan ile A-4 nizam olarak tanımlandığı,
- D825-Kahramanmaraş-Osmaniye karayoluna cephesi bulunan 334 ada 13 nolu parsel meri imar planında B-3 nizam tanımlanmakta olup teklif plan ile TAKS=0.40 KAKS=1.20 ve A-3 nizam olarak tanımlanmaktadır. Aynı ada içerisinde bulunan ve aynı yola cephesi bulunan B-3 nizam

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

Rapor No:2023/83

Tarihi: 13.12.2023

tanımlı imar adaları meri imar durumu korunmuştur. Sadece 334 ada 13 nolu parsel A-3 nizam olarak değiştirildiği,

- 898 ada 1 nolu parsel meri uygulama imar planında E=2.00 ve Yençok:18.50 iken teklif planda E=2.00 ve Yençok=12.50 olarak tanımlandığı,
- Meri uygulama imar planında S(Serbest Nizam) olarak tanımlanan imar adalarının teklif plan ile A(Ayrık Nizam) olarak tanımlanmaktadır. Serbest nizamdan ayrık nizam dönüşen adaların (TAKS=0.40 ,KAKS=0.80) ve (TAKS=0.40 ,KAKS=1.20) olarak yapılaşma koşulları belirlendiği,
- Meri uygulama imar planında B(Bitişik Nizam) olarak tanımlanan imar adalarının bir kısmı teklif plan ile A(Ayrık Nizam) olarak tanımlanmaktadır. Aynı zamanda Bitişik nizam imar adalarının bir kısmında (TAKS=0.40 ,KAKS=1.60) ve (TAKS=0.40 ,KAKS=2.00) olarak yapılaşma koşulları belirlendiği,
- Meri uygulama imar planında aynı imar adası içerisinde B-3, B-4 ve B-6 olarak tanımlanan alanların bazısında B-4 ve B-6 nizam olan kısımları teklif plan ile (TAKS=0.40 ,KAKS=1.60) yapılaşma koşullarında A-4 nizam tanımlanmış olup, aynı ada içerisinde B-3 nizam olarak tanımlanan alanın nizam şeklinin korunduğu tespit edilmiştir. aynı imar adasında farklı kat yükseklikleri ve farklı nizam şekillerinin tanımlandığı,
- Meri imar planında S(serbest nizam) tanımlanan ve teklif uygulama imar planında bu alanlar A(Ayrık nizam) olarak tanımlanmış olup, söz konusu bu alanların bulunduğu bölgelerde Ayrık nizama sahip imar adalarıyla aynı şartlara sahip olabilecek imar adalarının nizam şekilleri meri uygulama imar planındaki gibi korunduğu,
- Aynı bölgede bulunan imar adaları ve çevresinde birbirinden farklı ve bütüncül olmayan yapılaşma oluşturabilecek nizam şekilleri ve yapılaşma koşullarının tanımlandığı,
- Teklif plandaki imar adalarının bulunduğu bölgelerde kat yükseklikleri, nizam şekilleri ve yapılaşma koşulları tanımlanmış olup, ancak söz konusu planlama alanındaki imar adalarının ekonomik, sosyolojik, fiziksel ve sürdürülebilir olmayan farklılıklar barındıran, birbirinden kopuk ve bütüncül olmayan şehircilik yaklaşımı ile kat yükseklikleri ve nizam şekillerinin tanımlandığı,
- Aynı bölge içerisinde bulunan ve meri uygulama imar planında A-3 nizam(TAKS=0.30 ,KAKS=0.90) tanımlanan bir imar adasının güneyinde ve kuzey doğusunda yer alan imar adaları meri uygulama imar planında A-3 nizam tanımlanırken teklif plan ile (TAKS=0.40 ,KAKS=1.20) şeklinde yapılaşma koşulları tanımlandığı,
- İstiklal caddesi üzerinde bulunan ve 658 nolu adanın ön cephesindeki ticari alanların bir kısmında (TAKS=0.40 ,KAKS=1.60) bir kısmında ise (TAKS=0.40 ,KAKS=2.00) olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

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.

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

Rapor No:2023/83
Tarihi: 13.12.2023

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

İlgi yazı ekinde yer alan; Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli mahallelerine ilişkin; (PİN:UİP- 461031685) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Türkoğlu İlçesi, Türkoğlu ve Ceceli Mahallelerine ilişkin plan notu ve kat adetlerinin belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

- Meri imar planında **B-4, B-5, B-6 ve K-5, K-6** tanımlı imar adalarında yapılaşma koşulları **A-4 nizam TAKS=0.50 KAKS=2.00** olarak tanımlanması,
- Meri imar planında **TAKS ve KAKS** belirtilen **A-5 Nizam** imar adalarının **A-4 Nizam ve TAKS=0.40 KAKS=1.50** olarak tanımlanması,
- Meri imar planında **TAKS ve KAKS** belirtilen **A-6 Nizam** imar adalarının **A-4 Nizam ve TAKS=0.45 KAKS=1.80** olarak tanımlanması,
- Meri imar planında **TAKS ve KAKS** belirtilmeyen **A-6 Nizam** imar adalarının **A-4 Nizam ve TAKS=0.45 KAKS=1.80** olarak tanımlanması,

Bitişik nizamlı yapı adalarında 06.02.2023 öncesinde bitişik nizam 6 katlı olarak yapı ruhsatı alıp en az temeli dökülmüş olmak veya kat irtifakı kurulmuş parseller asma katsız bitişik nizam 4 katlı olarak tamamlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hamit TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/84

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Çağlayancerit İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile ilgili teklif.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2023 tarihli ve 166608 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Çağlayancerit Belediye Başkanlığı' nın 09/01/2023 tarih 6002 sayılı yazısı ve eki 07/12/2022 tarih ve 2022/34 sayılı ilçe meclis kararı ve eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.

b) Büyükşehir Belediye meclisinin 21/07/2022 tarih ve 2022-07/10-nn sayılı kararı

TALEP

Çağlayancerit Belediye Başkanlığı ilgi (a) yazı ile ilçe merkezinde İller Bankası eliyle yaklaşık 400 hektar alanda hazırlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddesi gereğince hakkında karar alınmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Çalışma alanında ilgi (b) meclis kararı ile 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı onanmıştır. Revizyon nazım imar planında plan onama sınırı içinde meskun konut alanları orta yoğun (151-120 k/ ha), gelişme konut alanları ise düşük, orta ve yüksek yoğun gelişme konut alanı olarak tanımlıdır. 1. derece yollarda ve muhtelif kesimlerde ticaret+konut alanları tanımlıdır. Plan genelinde sosyal donatı alanları ve kentsel çalışma alanları ile açık yeşil alanlar tanımlanmıştır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı genelinde serbest, bitişik ve ayırık nizam konut alanları tanımlıdır. Kat adetleri ise 2, 3 ve 4 kat olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

İlgi (a) ilçe meclis kararında "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli planlar hazırlanmış olup belediye meclisinde onaylanmak üzere belediye meclisimize gelmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı 05/12/2022 tarih ve 7 sayılı komisyon raporu doğrultusunda belediyemiz imar komisyonunca onaylanmış olup, onaylanan komisyon raporu ve ekte sunulan plan açıklama raporu dikkate alınarak belediyemiz meclisinde görüşülüp karara bağlanması ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Çağlayancerit belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı belediyemiz imar komisyonunun onayladığı şekilde kabul edilmesine belediyemiz meclisinde oy birliği ile karar verilmiştir." denilmiştir.

DEĞERLENDİRME- SONUC

Çağlayancerit ilçe belediye meclisince onaylanarak kurumumuza gönderilen 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede;

1- 25-20-15-12 ve 10 metre genişliğindeki yollarda ticaret+konut tanımının getirildiği, bu bölgelerde meri uygulama imar planında B-3 ve B-4 olan yapı nizamının B-5 olarak teklif edildiği,

2- Kuzeyde Fatih mahallesinde meri uygulama imar planında S-2 olan yapı nizamının B-2 nizam olarak revize edildiği,

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

Rapor No:2023/84

Tarihi: 13.12.2023

3- Fatih mahallesi 1106 ada 24 nolu parselin ticaret +konut olan tanımının karayolu kamulaştırma sınırına göre revize edilmesi gerektiği,

4- Batı bölgesinde Fatih mahallesinde meri uygulama imar planında A-2 nizam TAKS:0.30 KAKS:0.90 olan yapılaşma koşullarının TAKS :0.25 KAKS:0.75 olarak revize edildiği,

5- Akdere mahallesi 710 ada 32 nolu parselin ticaret +konut olan tanımının karayolu kamulaştırma sınırına göre revize edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporu ve teklif revizyon nazım imar planı incelendiğinde projeksiyon nüfusa göre planlanması gereken sosyal altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosunda yer alan asgari standartlara göre hesaplanmış olduğu anlaşılmıştır.

1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarında;

1.1. Çağlayancerit(K.Maraş) revizyon uygulama imar planı, plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür. Uygulamalarda bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.

1.2. Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, "3194 sayılı İmar Kanunu", "2872 sayılı Çevre Kanunu", "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ile bu kanunların ilgili yönetmelikleri ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Her bir parsel için jeolojik-jeoteknikve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.

1.5. Planlama alanında tapuda mera kayıtlı alan bulunması halinde, "4342 sayılı Mera Kanunu" uyarınca, ilgili kurumlardan gerekli görüş alınmadan ve mera vasfı kaldırılmadan uygulama yapılamaz.

1.6. "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

1.7. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı ResmiGazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.8. "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.9. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

1.10. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği'nin 44 ve 46.maddelerinde belirtilen emniyet mesafelerine uyulacaktır. Enerji iletim hattı güzergâhı boyunca yapılaşma sırasında güzergâha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŞ görüşü alınması zorunludur.

1.11. Çağlayancerit (K.Maraş) imar planına esas verilmiş olan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.12. Yollar, yeşil alanlar (parklar ve çocuk bahçeleri vb.), otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları (içme suyu, kanal vb.) gerçekleştirilmeden iskan ruhsatı verilmez.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/84

Tarihi: 13.12.2023

1.13. Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 1-2 metrelik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 m'ye kadar genişletmeye Çağlayancerit Belediyesi yetkilidir.

1.14. İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.

1.15. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda; imar planı, fên, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

1.16. Bütün kullanım alanlarında bina, cephe ve taban alanını aşmamak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.

1.17. İbadet alanlarında dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret vb.) yer alamaz.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Çekme ve çatı katı yapılamaz.

2.1.2. Yerleşik yapı adalarında, mahreç alamayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.

2.1.3. Yerleşik konut alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar (ahır, samanlık vb.) emsale dahildir. Gelişme konut alanlarında ise, planda verilen emsal değerlerine ilave olarak toplam parsel alanının %10'unu aşmayan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Bu yapılar, konuta veya parsel sınırına bitişik veya ayırık olabilir. Komşu parsel bitişik yapılan tarımsal amaçlı yapılarda, komşu parsel pencere açılmaz, çatı meyili verilemez.

2.1.4. Ön bahçe mesafesi verilmeyen yerleşik konut alanlarında, mevcut teşekküle göre ön bahçe mesafesi belirlemeye belediyesi yetkilidir.

2.1.5. Yol seviyesinde açığa çıkan bodrum katlarda da asma kat yapılabilir. Bu durumda zemin katta asma kat yapılamaz. Asma katlı zemin katlarda ve asma katlı bodrum katlarda kat yüksekliği maksimum 7,60 metre hesaplanır.

2.1.6. Yapılarda kodlandırmada, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır. Ada bazı uygulamalarda ± 0.00 kotu, kitle köşe kotları ortalamasıdır. Adanın bir bütün olarak projelendirilmesi ve yol kotu tutanağı düzenlenmesi halinde yapılar yoldan, yapıların oturacağı tabii zemin ortalamasından veya ada içerisinde oluşturulacak servis yollarından kodlandırılabilir. Bu amaçla hazırlanacak projelerde, arazide maksimum ± 2.50 metreye kadar kazı ve dolgu yapılabilir. Su basman kotu +1.00 metrede tesis edilebilir. 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.

2.1.7. Emsal yapı düzeni önerilen alanlarda TAKS ve KAKS uygulaması yapılamaz.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANLARI



İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

2.2.2. TİCARET-KONUT ALANLARI

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut da tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında karma kullanım alanlarında konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %65'ini aşamaz.

2.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

2.2.4. RESMİ KURUM ALANLARI

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

2.2.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.2.5.1. Akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

2.2.5.2. Yapı yüksekliği 6.50 metreyi geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

2.2.5.3. Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

4/8



2.2.5.4. Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

2.2.5.5. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1.1. Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda; Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye, 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

2.3.1.2. Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark, 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2.3.1.1) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.

2.3.2. REKREASYON ALANLARI

Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli büyüklükte otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, spor tesisleri, açık hava tiyatroları yapılabilir. Bu alandaki inşaat alanı toplam alanın %5'ini, yükseklik (yençok) ise 3.50'yi geçemez.

2.3.3. MEZARLIK ALANLARI

Bu alanlarda; cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark yapılabilir.

3. JEOLJİK ETÜT

"Çağlayancerit(K.Maraş) İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 19.12.2017 tarihinde onaylanmıştır. Bu raporun sonuç ve öneriler bölümünde yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından üç kategoride değerlendirilmiştir. Bunlar; önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar, önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar ve afete maruz bölge kararı alınmış alanlardır.

3.1. Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

3.1.1. Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabilitesi sağlanacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.



3.1.2. Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır (kademelendirme, teraslama vb.).

3.1.3. Parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında zemin birimlerin kalınlığı, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

3.1.4. Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Stabilitayı bozacak derin kazılardan kesinlikle kaçınılmalıdır.

3.1.5. Çevre, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

3.1.6. Bu alanlarda jeolojik olarak zemin niteliğindeki yamaç molozu, lice formasyonu rezidüeli ile gercüş formasyonu kaya birimleri ve liceformasyonu kaya birimleri yüzeylediğinden, yapılacak binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için yapı temellerinin aynı birimlerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimler üzerine oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Birimler yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturmalarına sebebiyet vermemek için homojen seviyeler oluşturulmalıdır.

3.1.7. İnceleme alanında yüzeyleyen kireçtaşı kaya birimlerinin yapısı ve oluştuğu ortam göz önüne alındığında, kireçtaşı birimlerinde erime boşlukları oluşturabileceğinden, bu birimler temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

3.1.8. Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa çevredeki mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) için gerekli önlemler alınmalıdır.

3.2. Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

3.2.1. Belirlenen şişme, taşıma gücü vb. sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekmesi durumunda zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

3.2.2. Alüvyon ve rezidüel zeminleri heterojen özellikte birimler olduğundan bu zeminler yanal ve düşey litolojik ve jeoteknik yönde değişim gösterdiğinden, bu alanlarda yapılacak yapıların farklı oturmaları hesap edilerek alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

3.2.3. Alüvyon ve rezidüel zeminler orta-yüksek-aşırı yüksek plastik "CL ve CH" killeri içerdiğinden, Likit Limit ve Platisite İndisi' ne göre şişme derecesinde genellikle "orta-yüksek" olduğundan, yapılacak yapılarda şişmeye karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.

3.2.4. Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

3.2.5. Yüzey suları ve atık suların yapı temellerine ulaşmaması için engelleyici drenaj sistemi uygulanmalıdır.

3.2.6. Planlama öncesinde bu alanlar içinde bulunan tüm dereler ile ilgili taşkın yönünden DSİ'den görüş alınarak planlanan bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

3.2.7. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü, periyot ve büyütme hesapları) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin

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

Rapor No:2023/84

Tarihi: 13.12.2023

etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir

3.3. Afete Maruz Bölge Kararı Alınmış Alanlar (AMB):

3.3.1. Çağlayancerit ilçesi Engizek Mahallesi'nde meydana gelen kaya düşmesi sebebiyle; Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan 13.05.1991 tarihli jeolojik etüt raporu sonucuna göre "Afete Maruz Bölge Kararı" alınmıştır. Bu karar ile belirlenen afete maruz bölge sınırları olduğu gibi korunmuştur.

3.3.2. Bu alanlarda ikamet için herhangi bir yapı yapılamaz.

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. Parselasyon planları tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir. İmar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı dengelemesi için uygulama (etap) sınırlarını belirlemede ilçe belediyesi yetkilidir.

4.2. Yapılaşmanın yarısından fazlasının tamamlandığı konut kullanımlı bölgelerde, mülkiyet sorununu çözmek amacıyla parsel genişlikleri ve büyüklüklerini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, pazar alanı, toptan ticaret alanı, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı, halk eğitim merkezi alanı, yükseköğretim tesisi alanı, sağlık tesis alanı, hastane alanı, yurt alanları, spor tesisi alanları, ibadet alanları, kültürel tesis alanları ve sosyal tesis alanları amaçları dışında ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen durumlar dışında kullanılamaz. Bu alanlarda plan üzerinde herhangi bir yapılaşma koşulu belirtilmemiş ise $E=0.60$, bina yüksekliği ise projesine göre belirlenerek inşaat uygulaması yapılacaktır." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarının **2.1.5** maddesinde "Yol seviyesinde açığa çıkan bodrum katlarda da asma kat yapılabilir. Bu durumda zemin katta asma kat yapılamaz. Asma katlı zemin katlarda ve asma katlı bodrum katlarda kat yüksekliği maksimum 7,60 metre hesaplanır." denilmiştir. Planlı Alanla İmar Yönetmeliğinin **5(30) maddesinde**; "İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (**Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277**) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur." denildiğinden plan notlarının 2.1.5 maddesinin ilgili yönetmeliğe aykırı olduğu tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarının 2.1.7 maddesinde "Emsal yapı düzeni önerilen alanlarda TAKS KAKS uygulaması yapılamaz denilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Çağlayancerit İlçe merkezinde hazırlanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çağlayancerit İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

(Handwritten signatures and initials)

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

Rapor No:2023/84

Tarihi: 13.12.2023

- Teklif planda E=1,20 Yençok:15,50 tanımlı TİCK adaları arasında kalan B-5 tanımlı TİCK adalarının da E=1,20 Yençok:15,50 olarak tanımlanması,
- 15 metre ve üzeri yollardan cephe alan B-5 tanımlı Tick adalarında yapı nizamı B-4 olarak tanımlanması,
- 10 – 12 metrelik yollardan cephe alan TİCK adalarında yapı nizamı B-3 olarak tanımlanacaktır.
- 20 metrelik yol üzerinde, kavşak noktasındaki TİCK alanı karayolu kamulaştırma sınırına göre yeniden düzenlenmesi,
- Batı bölgesinde tanımlı A-3 nizam ve Taks:0,25 Kaks:0,75 tanımlı konut adalarının yapılaşma koşulları meri uygulama imar planında tanımlandığı gibi Taks:0,30 Kaks:0,90 olarak tanımlanması,
- Kuzey bölgesinde E=1,20 Yençok:15,50 tanımlanan konut adalarında Yençok:12,50 olarak tanımlanması,

Teklif 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarının;

2.1.5 “Yol seviyesinde açığa çıkan bodrum katlarda da asma kat yapılabilir. Bu durumda zemin katta asma kat yapılamaz. Asma katlı zemin katlarda ve asma katlı bodrum katlarda kat yüksekliği maksimum 7.60 metre hesaplanır.”

2.1.7 “Emsal yapı düzeni önerilen alanlarda TAKS KAKS uygulaması yapılamaz.” Şeklinde belirtilen hükümlerin iptal edilmesi,

“Kat adedi, bina cephesinde tabi veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 4 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan bir bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır, 4 katın üzerindeki parsellerde ise tüm katların toplamıdır.” Şeklindeki plan notunun ilave edilmesi koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/85

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 131 ada 1 nolu parsel ve 3080 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2023 tarihli ve 166487 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 04/09/2023 tarih ve E. 8481583 sayılı yazısı.
b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2023 tarih ve 2023-08/5-5.5 sayılı kararı.
c) Onikişubat Belediyesinin 12.12.2023 72216 sayılı yazısı ve eki Onikişubat belediye meclisinin 5.12.2023 tarih ve 2023/124 sayılı kararı.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile? Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olan, Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 131 ada 1 parsel sayılı 24.842,17 m2 yüzölçümlü taşınmaza Çocuk Evleri Sitesi yapılabilmesi için uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

MÜLKİYET

Tapu sorgulama sisteminde yapılan incelemede Onikişubat İlçesi Önsen Mahallesi 131 ada 1 nolu 24.842,17 m2 yüzölçümlü parselin Maliye Hazinesine, 3080 nolu parselin ise Toplu Konut İdaresine ait olduğu görülmüş olup mülkiyet belgeleri yazı eki dosyada yer almaktadır.

İLCE MECLİS KARARI VE KOMİSYON RAPORU

Onikişubat ilçe belediye meclisinin 5.12.2023 tarih ve 2023/124 sayılı kararında; "Önsen mahallesi 131 ada 1 parsel ve 3080 parselin bir kısmında imar plan tadilatı talebi, 05.12.2023 tarihli belediye meclis toplantısında 2023/019 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyon görüşü: nazım imar planı doğrultusunda yapılmış olan 1/1000 ölçekli önsen mahallesi 131 ada 1 parsel ve 3080 parselin bir kısmında imar plan tadilatı talebi yapılan inceleme neticesinde teklif çizimdeki şekli ile komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye meclisimize arz olunur.

Karar: istenilen imar planı imar komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir." denilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

14.09.2023 tarih ve 2023-08/5-5.5 sayılı Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde 131 ada 1 nolu parsel sosyal tesis alanı, 3080 nolu parselin plan değişikliğine konu kısmı ise spor alanı olarak tanımlanmıştır. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 131 ada 1 nolu parselde tanımlı spor alanının yapılaşma koşulları E: 0.60 Yençok:15.50 m olarak tanımlanmıştır. 3080 nolu parselin plan değişikliğine konu kısmı meri uygulama imar planında kısmen spor alanı ve ağaçlandırılacak alan olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Rapor No:2023/85

Tarihi: 13.12.2023

14.09.2023 tarih ve 2023-08/5-5.5 sayılı Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapıldığı anlaşılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 21.291 m² sosyal tesis alanı ve 21.073 m² spor alanı tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları sosyal tesis alanında E:1.00 Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Spor alanında ise E:1.00 Yençok:15.50 olarak tanımlanmıştır.

Yazı ekinde yer alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7-1-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 131 ada 1 nolu parsel ve 3080 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki tekil plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/86

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Andırın İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına yapılan itirazının değerlendirilmesi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2023 tarihli ve 166054 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: İsa GÖĞÜS'ün 05.12.2023 tarihli ve 53566 kurum sayılı dilekçe.

İlgi yazı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2023 tarih ve 2023/09-7.7 sayılı meclis kararına askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi istenmektedir.

İlimiz Andırın ilçesi Yenimahalle, Tufanpaşa, Pınarbaşı (Merkez) mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.10.2023 tarihli ve 2023/09-07-7.7 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(1-b) maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince; 06.11.2023-05.12.2023 tarihleri arasında bir ay süre ile ilan edilmiştir.

İlan süresi içerisinde, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına, İsa GÖĞÜS'ün 05.12.2023 tarihli ve 53566 kurum sayılı dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

İtiraz dilekçesinde özetle; "Andırın ilçesi, Yeni Mahalle 162 ada 29 ve 34 parseller tanımlanan 7 metrelik yolun, parsel sınırları içerisinde yer alan kısmının iptal edilerek, çıkmaz sokak olarak güncellenmesi" talep edilmektedir.

Andırın Merkez 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin askı süresi içerisinde yapılan itirazın, yürürlükteki kanunlar ve yönetmeliklere göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Andırın İlçesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planına yapılan itirazının değerlendirilmesi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu yol aksının kaldırılması durumunda ruhsatlandırılmayacak parseller oluşacağından itiraz talebinin **reddi** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/87

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.12.2023 tarihli ve 166345 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 28.06.2021 tarihli ve 24933 sayılı Başkanlık Olur'u.
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 21/11/2022 tarih ve 113252 sayılı yazısı ve eki.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 11.12.2023 tarihli ve 33825532-115.01.02/166055 sayılı yazı.
ç) İnsan Kaynakları ve Eğitim Dairesi Başkanlığına 04/04/2022 tarih ve 73189 sayılı yazımız.

TALEP

28.06.2021 tarihli ve 24933 sayılı ilgi (a) Plan Yapım Olur' u alınarak; Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

Çalışma alanının büyük bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup, maliye hazinesine ve Büyükşehir Belediyemize ait mülkiyetlerde bulunmaktadır.

MERİ İMAR PLANI

1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında çalışma alanındaki alan kullanımları; meskun konut alanı, gelişme konut alanı ve 2. derece yol olarak tanımlıdır. Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise meskun konut alanı, gelişme konut alanı, ticaret+konut alanı, sosyal donatı alanları ve rekreasyon alanı tanımlıdır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/08/2018 tarih ve 493 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında çalışma alanında yüksek yoğun gelişme konut alanı, orta yoğun gelişme konut alanı, orta yoğun konut alanı, karma kullanım alanları ve sosyal donatı alanları tanımlanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Revizyon nazım imar planı için;

- Türk Telekomünikasyon A.Ş. 27/12/2021 tarih ve 218900 sayılı yazısı ile,
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı 07/12/2021 tarih ve 50312 sayılı yazısı ile,
- KASKİ Genel Müdürlüğü 24299 sayılı yazısı ile,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü 1658315 sayılı yazısı ile
- ARMADAŞ 12/10/2021 tarih ve 779 sayılı yazısı ile,
- AKEDAŞ 05/10/2021 tarih ve 4602202 sayılı yazısı ile,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü 871064 sayılı yazısı ile,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 1862822 sayılı yazısı ile görüşlerini bildirmiş olup görüş yazıları dosyasında mevcuttur.

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

Rapor No:2023/87

Tarihi: 13.12.2023

DULKADİROĞLU İLÇESİ, KAYABAŞI, GAZİPAŞA, DERELİ, Y.GAZİPAŞA MAHALLELERİ SINIRLARINDA YAKLAŞIK 440 HEKTARLIK ALANDA 17.08.2018 TARİHLİ ve 493 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU GEREKÇELERİ

1. 04/08/2017 tarih ve 2017/07-18 sayılı UKOME Kararı ile onanan Kuzey Çevre Yolu projesinin Karayolları bölge müdürlüğüne devredilmesi sonucu yeni bir çalışma yapılması ve proje güzergahının değiştirilmesi,

2. Ulaşım Dairesi Başkanlığının 24/11/2022 tarih ve 113252 sayılı yazısı ile yeni kamulaştırma sınırının daire başkanlığımıza iletilmesi ve kamulaştırma sınırının plana işlenmesinin gerekmesi,

3. Mülkiyet durumu ve parselasyon planları dikkate alındığında uygulanabilirliğin sağlanması ve kamulaştırma durumlarının ortadan kaldırılması, yapılan düzenlemelere bağlı olarak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında DOP oranı dengesinin kurulmasıdır.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ilgi (a) Plan Yapım Olur' una istinaden hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planının Projeksiyon yılı 2030 olarak belirlenmiş olup, Kürtül Mahallesi için plan nüfus kabulü 4826 kişi olarak, Kahramanmaraş merkezi için ise plan nüfus kabulü 939.060 kişi kabul edilmiştir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Alanı, Fundalık Alan, Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Gelişme Alanı, Köy Yerleşik Alan Sınırı ve Civarı, Enerji Nakil Hattı, Dere ve Yol tanımlandığı tespit edilmiştir.

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Madde 8 - (e) bendi; "(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır...." şeklinde tanımlanmıştır.

Kanun maddesi doğrultusunda Revizyon İmar Planı için aşağıda belirtilen kurum görüşleri yenilenmiştir.

• KASKİ Genel Müdürlüğü 03/12/2021 tarih ve 24299 sayılı yazısında imar planı revizyonu yapılacak alanda talep edilen ve yatırım programında yer alan teknik altyapı alanları tarafımıza iletilmiştir.





KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2023/87

Tarihi: 13.12.2023

• DSİ 20. Bölge Müdürlüğünün bila tarih ve 1658315 sayılı yazısında yağmur suyu şebekesine bağlanabilecek dere güzergahları belirtilmiş, diğer dereler için 2012 yılında verilen görüşe göre işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

• AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. 05/10/2021 tarih ve 52121 sayılı yazısında master planlarında belirtilen trafo yerlerinin revize planda belirtilmesi istemiştir.

• Ulaşım Dairesi Başkanlığı 24/11/2022 tarih ve 113252 sayılı yazısında Karayolları Genel Müdürlüğü ile mutabık kalınan UKOME' ye onay için gönderilen proje güzergahına göre planların yeniden değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

3. MEVZUAT

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı' nın incelemesinde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Karar alma sürecinde 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b), (c) ve (e) bentleri ve Ek madde 6. ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (i) bendi, 12., 21., 23., 25. ve 26. Maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

4. JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Çalışma alanında içinde bulunduğu İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanmıştır. Etüt raporuna göre planlama alanı Önemli Alanlar ÖA-2.1. (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır.

5. NÜFUS VE ALAN YOĞUNLUK DAĞILIMLARI

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında, planlamaya konu alanın kuzey kısmı orta yoğun gelişme konut Alanı, diğer kısımlar ise yüksek yoğun gelişme konut alanı ve yüksek yoğun meskun Konut Alanları olarak önerilmiştir.

6. FONKSİYON DAĞILIMLARI

1/5000 ölçekli Revizyon nazım imar planı kapsamında yapılan değişiklikler ile genel olarak kapasite nüfusu düşürülmüştür. Meri nazım imar planındaki toplam donatı miktarının altına düşülmemiştir.

ÖNERİLER ve SONUÇ

Yukarıda açıklanan imar planı revizyonu gerekçeleri sebebiyle Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.


3/4

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

Rapor No:2023/87

Tarihi: 13.12.2023

Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektar alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yazımız ekinde sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Kayabaşı, Gazipaşa, Dereli, Y.Gazipaşa Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 440 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi DOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/88

Tarihi: 13.12.2023

KONU: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15 (eski 1502,1503), 60, 64 ve 210 nolu parseller, 112 ada 1 ve 2 nolu parseller, 116 ada 1 ve 2 nolu parseller ve 114 ada 5 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.12.2023 tarihli ve 165496 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 10.11.2023 tarihli ve 13454 sayılı yazı.

TALEP

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15(eski 1502,1503), 60, 64 ve 210 parseller, 112 ada 1 ve 2 parseller, 116 ada 1 ve 2 parseller ve 114 ada 5 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

111 ada 2, 15 (eski 1502,1503) nolu parseller, 112 ada 2 nolu parsel ve 114 ada 52 nolu parsel Toki-Göksun Beldiyesi, 11 ada 210 nolu parsel, 116 ada 1 ve 2 nolu parseller maliye hazinesi, 11 ada 60 ve 64 nolu parseller şahıs mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Kahramanmaraş İli, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi planlamaya konu alan, 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında otoyol, kentsel gelişme konut alanı ve enerji nakil hattı olarak tanımlanmıştır.

Söz konusu alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kamu hizmet alanı, sağlık alanı, eğitim alanı, park, bugünkü arazi kullanımını devam ettirecek alan, tarım alanı ve yol tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında idari hizmet alanı, ilkokul alanı, sağlık alanı, park ve yol tanımlıdır. 111 ada 2 ve 15 nolu parseller plan dışındadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Türk Telekomünikasyon A.Ş. 30/03/2022 tarih ve 56837 sayılı yazısı ile,

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 265280 sayılı yazısı ile,

BOTAŞ 18/04/2022 tarihli ve 1554 sayılı yazısı ile,

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Kahramanmaraş Şube Müdürlüğünün 11539 sayılı yazısı ile,

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığının 540574 sayılı yazısı ile,

Tarım ve Orman Bakanlığının 24/03/2022 tarih ve 2148415 sayılı yazısı ile,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 25/08/2022 tarih ve 2833975 sayılı yazısı ile,

KASKİ Genel Müdürlüğü 23.02.2022 tarihli ve 32649 sayılı yazısı ile,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 09/06/2022 tarih ve 5904789 sayılı yazısı ile,

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

Rapor No:2023/88

Tarihi: 13.12.2023

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 17/03/2022 tarih ve 46 sayılı yazısı ile,
İl Jandarma komutanlığının 17/03/2022 tarih ve 9090128 sayılı yazısı ile,
Karayolları Genel Müdürlüğünün 05/04/2022 tarih ve 781847 sayılı yazısı ile;
Kültür ve Turizm Bakanlığının 24.03.2022 tarih ve 2331037 sayılı yazısı ile,
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün 20/01/2023 tarih ve 68821353 sayılı yazısı ve 26/10/2023 tarih ve 88096185 sayılı yazısı ile,
İlçe Sağlık Müdürlüğünün 23/01/2023 tarih ve 11 sayılı yazısı ile,
Göksun Kaymakamlığı, Milli Emlak Şefliğinin 4980740 VE 7747647 sayılı yazısı ile,
Milli Savunma Bakanlığının 18/03/2022 tarih 1096117 sayılı yazısı ile,
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının 198450 sayılı yazısı ile,
Orman Genel Müdürlüğü 25/03/2022 tarih ve 3983352 sayılı yazısı ile,
ARMADAŞ 21/04/2022 tarih ve 1538 sayılı yazısı ile,
AKEDAŞ 21/03/2022 tarih ve 1070 sayılı yazısı ile,
TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü 21/03/2022 tarih ve 1138887 sayılı yazısı ile,
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünün 29/03/2022 tarih ve 3299986 sayılı yazısı ile,
görüşlerini bildirmiş olup görüş yazıları dosyasında mevcuttur.

DEĞERLENDİRME- SONUÇ

Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15, 60, 64 ve 210 parseller, 112 ada 1 ve 2 parseller, 116 ada 1 ve 2 parseller ve 114 ada 5 parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mülga İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılarak 24.08.2010 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı ÖA-5.1 olarak tanımlanmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ait plan raporunda; "Planlama alanı TOKİ Başkanlığı tarafından yapılan yapılardan oluşmaktadır. Bu alanda TOKİ Başkanlığı'na ait parseller yer almakta ve bu amaçla kullanılmaktadır. Belediyesince söz konusu parseller üzerinde TOKİ konutlarının yapılması amacı ile TOKİ Başkanlığı'na başvuru yapılmış, ilgili başkanlıkça uygun bulunarak, planlamaya konu 111 ada 2 ve 15 (eski 1502 ve 1503 parseller) nolu parsellerin imar planlarının hazırlanması talep edilmiştir. Söz konusu hazırlanan imar planı onay aşamasında iken 6 Şubat Kahramanmaraş Depremi meydana gelmiştir. Bunun üzerine TOKİ Başkanlığı iş ve işlemleri hızlandırmış, konut ihtiyacına bağlı olarak planlama alanında imar planına bağlı kalmaksızın konut inşaatlarına başlamıştır. Dolayısı ile şu anda zemin kullanımı ile imar planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. TOKİ Başkanlığı'na hazırlanan imar planı, vaziyet planları ve arazi uygulamalarına uygun olarak yeniden plan çalışması yapılmıştır.

★

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

Rapor No:2023/ 88

Tarihi: 13.12.2023

Yukarıda anlatılan talep ve gerekçe doğrultusunda; söz konusu alanlar üzerinde planlama çalışması yapılmıştır. Planlama alanının güney ucundaki 15 metrelik yola bağlanan 10 metrelik yol 111 ada 2 parselin batı sınırından geçirilerek kuzeye devam ettirilmiş ve planlı alan ile bağlantısı sağlanmıştır. Bu yol ile planlı alan arasında yol bağlantıları yapılarak ulaşım ağı bütünleştirilmiştir. TOKİ Başkanlığı'nın alanda yaptığı plan, proje çalışmasına ve vaziyet planına göre konut alanlarına yer verilmiş, geri kalan alanlarda ise park, sağlık, eğitim, yer verilmiştir." denilmektedir.

Planda yapılan incelemede; BAKDEA tanımlı 111 ada 2 parselin bir kısmı eğitim, orta yoğun konut, park ve yol tanımlanmıştır.

Park yol ve eğitim alanı tanımlı 111 ada 210 parsel teknik altyapı, eğitim, park ve yol; eğitim alanı tanımlı 112 Ada 1 ve 2 nolu parseller orta yoğun konut alanı ve yol olarak tanımlanmıştır.

Sağlık alanı tanımlı 116 ada 1 parsel ve eğitim tanımlı 116 ada 2 parsel orta yoğun konut alanı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca park tanımlı 111 ada 211 nolu parselin batısında 10 metrelik yol tanımlanmıştır.

Alanın batısında, Mevcut planın merkezinden kuzey güney doğrultusunda devam eden 20 metrelik yola bağlantılı 10 metrelik bir yol tanımlanmıştır. Mevcut 10 metrelik yolların aksında ise yeni fonksiyon alanlarına uygun düzenlemeler yapılmıştır.

Planlama öncesi ve sonrası arazi kullanımı aşağıda belirtilmiştir.

FONKSİYON	Mevcut Planda Alan (m ²)	Plan Teklifi Alan (m ²)	Değişiklik
Kamu Hizmet Alanı	3193,44	5165,61	+1972,17
Eğitim	30334,41	18477,25	-11857,16
Sağlık	5385,36	3193,44	+2191,92
Park	53641,01	43681,02	-10960
Teknik Altyapı	-	3233,69	
Orta Yoğunluk Konut Gelişme	-	104203,92	0
BAKDEA	441090,61	335671,38	-105419,23
TNKA	616353,48	615038,21	-1315,27

Plan değişikliği sonucunda alanda toplam 104203,92 m² yeni konut alanı oluşturulmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerine göre orta yoğunluk gelişme konut alanı 121-250 kişi/ha olarak tanımlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği için orta yoğun gelişme konut alanı yoğunluğu 121-250 kişi/ha ortalaması olan 185 ki/ha olarak alınmış olup alanda yaşayacak nüfus ortalama 10,4 ha*185=1924 kişi olarak hesaplanmıştır. 1924 kişinin ihtiyaç duyacağı toplam donatı alanı ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna göre 1924*20,25=38961 m²'dir. Plan değişikliği ile toplam donatı alanında -18803.2 m²'lik bir azalma söz konusu.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15 (eski 1502,1503), 60, 64 ve 210 parseller, 112 ada 1 ve 2 parseller, 116 ada 1 ve 2 parseller ve 114 ada 5 parsellerde

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

Rapor No:2023/ 88

Tarihi: 13.12.2023

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 10. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Göksun İlçesi, Yantepe Mahallesi 111 ada 2, 15 (eski 1502,1503), 60, 64 ve 210 nolu parseller, 112 ada 1 ve 2 nolu parseller, 116 ada 1 ve 2 nolu parseller ve 114 ada 5 nolu parsellerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; /5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ

Komisyon Başkanı

Alper AKBAS

Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye

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

Rapor No:2023/89

Tarihi: 14.12.2023

KONU: Elbistan İlçesi Anbarcık (Söğütlü) Mahallesi 2582 ada 3 ve 4 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2023 tarihli ve 166512 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 12.12.2023 tarihli ve E.33188 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 2023/64 sayılı kararı ile ekleri.

TALEP

İlgi yazı ile Elbistan ilçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsellerde bulunan belediye alanı fonksiyonunun sosyal tesis alanı tanımlanması ve yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Elbistan Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 2023/64 sayılı kararı ile uygun görülerek, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Elbistan ilçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsellerin mülkiyetleri maliye hazinesine ait olup söz konusu parseller üzerinde mülga İmar ve İskan Bakanlığının intifa hakkı bulunmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsellerin plan değişikliğine konu kısmı; imar planında yönetim merkezi alanı fonksiyonu tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2023 tarihli ve 2023-08/05-5.1 sayılı kararı ile sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Belediye alanı olarak tanımlanmaktadır.

İLCE MECLİS KARARI

Elbistan ilçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Elbistan Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 2023/64 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Elbistan ilçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsellerin plan değişikliğine konu kısmında; imar planında yönetim merkezi alanı fonksiyonu tanımlı iken Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2023 tarihli ve 2023-08/05-5.1 sayılı kararı ile sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür. 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Teklif uygulama imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye alanı olarak tanımlı kısım "sosyal tesis alanına" dönüştürülmüş, E:0.60, Yençok:6.50 m yapılaşma koşulları tanımlanmış, yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmıştır.

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

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

Rapor No:2023/89

Tarihi: 14.12.2023

“1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. 2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” Denilmektedir.

Ayrıca; bilindiği üzere, 06.02.2023 tarihinde ilimizde vuku bulan depremler nedeni ile kadastro verilerine yönelik değişimlere ilişkin, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından Teknik Raporlar düzenlenmiştir. Bu raporlarda özetle; "depremler nedeni ile koordinat farklılıklarının her bölgede farklı yön ve miktarlarda olduğu, kayıklık miktarının birim içerisinde sistematik olmadığı, özellikle fay hatlarının geçtiği alanlarda, faydan uzaklaştıkça kayıklık miktarının değiştiği, fayın farklı yönlerinde farklı kayıklık miktarlarının olduğu, kayıklık miktarlarında ada bazlı farklılıkların dahi gözlemlendiği" bildirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca, imar planları ve imar uygulaması çalışmalarında Kadastro Müdürlüklerinden temin edilecek güncel verilere göre işlem yapılması gerekmektedir.

Elbistan İlçesi Anbarcık (Söğütlü) mahallesi 2582 ada 3 ve 4 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi Anbarcık (Söğütlü) Mahallesi 2582 ada 3 ve 4 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAS
Üye

Ayşe CESUR
Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ
Üye

Tuncay ALTUN
Üye

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

Rapor No:2023/90

Tarihi: 14.12.2023

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi Tusaş alanına ilişkin kamu yararı kararı alınması ile ilgili teklif.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2023 tarihli ve 166607 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 27.10.2023 tarihli ve 59117952-115.01.99-158981 sayılı yazımız.

b) 12.12.2023 tarihli ve E-63725252-230.04.02-12353914 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısı.

İlgi (a) yazımız ile; İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi sınırları içerisinde kalan alanın TUSAŞ yatırımları için imar planı çalışmalarına esas olmak üzere il Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur.

İlgi (b) İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısında; "Bahse konu talep, İl Toprak Koruma Kurulunun 17.11.2023 tarihli ve 93 sayılı toplantısında görüşülmüş, ekli koordinatlı krokide sınırları gösterilen Sulu Mutlak Tarım Arazisi (SMT) pozisyonundaki 99.9222 ha'lık alanda "yatırım amaçlı imar planı" yapılmasına oy çokluğu karar verilmiştir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü 05.12.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-12253001 sayılı yazıları ile Toprak Koruma Kurulu tarafından uygun görülen 99.9222 ha'lık alan ile ilgili olarak, gerekçeli rapor hazırlanması ve Kamu Yararı Kararı alınması gerektiği belirtilmiştir. Gerekçeli raporun ve İlgili Bakanlıktan alınan Kamu Yararı Kararının İl Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda, talebiniz değerlendirilmek üzere, yeniden Bakanlığımıza gönderilecektir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 05.04.2016 tarih ve 2109 sayılı yazıları, Danıştay 17. Dairesinin 22/12/2015 tarih ve E.2015/6020, K.2015/6202 Sayılı Kararı ile Kamu Yararı Kararlarının ilgili Bakanlık (Bakan imzalı) tarafından alınması gerekmektedir." denilmektedir.

İlgi (b) yazıya istinaden Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi sınırları içerisinde, İl Toprak Koruma Kurulunun 17.11.2023 tarihli ve 93 sayılı toplantısında görüşülen alana ilişkin kararı uyarınca, ilgili kurumdan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında Kamu Yararı Kararı alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi Tusaş alanına ilişkin kamu yararı kararı alınması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin d) bendi kapsamında Kamu Yararı Kararı alınması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Hanifi TOPTAŞ
Komisyon Başkanı

Alper AKBAŞ

Üye

Ayşe CESUR

Üye

Fatma Zehra ASLANTAŞ

Üye

Tuncay ALTUN

Üye