

**DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/8  
MECLİSTEN HAVALE TARİHİ : 02.02.2022

KONU: Y. Duraklı Mahallesi 7385 Ada 7, 8 ve 9 Nolu Parsellere ilişkin 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Belediye Meclisimizin 02.02.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.012022 tarih ve 21526 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) Vekâleten Mehmet Aslan ve Ebru Kısacık 30.12.2021 tarihli ve 28235 sayılı dilekçesi.

**TALEP**

İlgi (a) dilekçe ile tarafımıza iletilen Y. Duraklı Mahallesi 7385 ada 7, 8, ve 9 nolu parsellere ilişkin 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin imar planı teklifi.

**MÜLKİYET**

Y Duraklı Mahallesi 7385 Ada 7, 8 ve 9 parseller özel mülkiyetlidir. Ayrıca kamuya terkli yol alam bulunmaktadır.

**MERİ PLANLARDAKİ DURUMU**

Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Atrium Nizam Konut Alan ve Yol alan olarak tanımlıdır.

Planlama alanı mevcut 1/5000 ölçekli uygulama imar planında, Olta Yoğun Konut Alanında kalmaktadır.

**DEĞERLENDİRME VE SONUC**

Y. Duraklı Mahallesi 7385 ada 7, 8, ve 9 nolu parsellere ilişkin 1/1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin imar planı dosyası içerisinde raporu ve paftaları incelendiğinde;

**'Planın Gerekçesi**

Dulkadiroğlu ilçesi, Y.Duraklı mahallesinde bulunan 966,98 1712 yüzölçümlü 7385 ada 7,8 ve 9 numaralı parselin batısında yer alan 7 metrelik yolun açılması için imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu 7385 ada 7, 8,9 numaralı parsellerin batısında yer alan tescil harici alan ve içerisindeki kaçak yapının ilgili adadan koparılarak 7 metrelik yol açılması ve açılacak yolun 7,8 ve 9 nolu parsellerden geçirilmesi amaçlanmaktadır.

**Planlama Kararları; Uygulama İmar Plan Değişikliği**

Dulkadiroğlu İlçesi, Y.Duraklı mahallesi 7385 ada 7,8 ve 9 numaralı parseller batısından 7 metrelik yol geçirilerek parsellere bitişik olan ve tescil harici alanda yer alan kaçak yapının ada dışına çıkarılması amaçlanmaktadır Bu değişiklik sonrası yol terki ilgili parsellerden karşılanacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Teklif konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; yaklaşık 348,38 177<sup>2</sup> büyüklüğünde yol tanımlanmaktadır.

**Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirilmesi**

Hâlihazırda yapılan plan teklifinde konut alanı azalmış ve yol alanı tanımlanmış tır Yapılan değişiklikle herhangi bir sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı doğmamaktadır. ,

## I

Plan Paftasından Y. Duraklı Mahallesi 7385 ada 7, 8 ve 9 parseller üzerinden 7 metre genişliğinde yol tanımlanmış olup teklif yol ile 7385 ada iki parçaya bölünmektedir. Yolun tanımlanması ile birlikte 339 m<sup>2</sup> konut alanında azalma meydana gelmektedir. Yolun adayı bölmesi sonucu batı tarafta kalan kısmı yaklaşık 227 ile yamuk formu elverişsiz bir ada meydana gelmektedir. Konunun özellikle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğini 7. Maddesi Genel Planlama Esasları çerçevesinde ilkelere dayanarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca Meri İmar Plan Notlarının 3.1.1 Uygulama Esasları başlığı altında yer alan; (AT) Atrium Nizamdan (A) Ayrık Nizama Dönüşüm hükümleri ile ilişkili olarak değerlendirilebileceği öngörülmektedir.

Dosyasında talebe ilişkin herhangi bir kurum

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği;

'MADDE 6 — '(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve imar Planları olarak hazırlanır Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

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

MADDE 24 - (3) Uygulama İmar 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 İmar planına aykırılık teşkil etmez.

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

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

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

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 leşisin 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

(7) Yoğunluk artırıcı veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen İmar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki

değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır. ' denmektedir. Talebin değerlendirilmesinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hususlarında dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Y. Duraklı Mahallesi 7385 ada 7, 8, ve 9 110111 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasına ilişkin olarak hazırlanan teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7. maddesinin b bendine ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.



**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** ilgi imar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında Y. Duraklı Mahallesi 7385 ada 7, 8 ve 9 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan değişikliği talebi Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 7385 adanın güneydoğu köşesinde hâlihazır zemin ile imar ada sınırı uyuşmadığı, uyuşmayan kısmın hâlihazır zemine göre ada kenarının 7385 ada 4, 5 parseller ve 614 ada 7 parseli etkileyecek şekilde 61 m<sup>2</sup>'lik alanın yola dâhil olacak şekilde tadilen uygun görülmüştür.

#### KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Komisyon Başkanı

Kom

Hülya KAPTANO NOĞLU

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSAM

Ebutalip CEREN

Üye

Üye

Üye

