

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/13

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 06.05.2022

KONU: Yedikuyular Kayak Merkezi Budaklı Mahallesi 151 ada 1 parsel, 152 ada 2 parsel, 154 ada 12-3 parseller ve 159 ada 4-5 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 06.05.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05/05/2022 tarih ve 29092 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 07.06.2021 tarih ve 8351 sayılı Başkanlık Oluru.
b) 29.04.2022 tarih ve 78526 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı yazı ve ekleri.
c) 14.04.2022 tarih ve 2022-04/12-t sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

İlgi (b) yazı ve ekleri ile "11.04.2022 tarihli ve E. 74810 sayılı plan yapım oluru ile; Dulkadiroğlu ilçesi Yedikuyular Kayak Merkezi 151 ada 1 parsel, 152 ada 2 parsel, 154 ada 123 parseller ve 159 ada 2 parselin Turizm Tesis Alanı olarak düzenlemesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.04.2022 tarih ve 202204/12-t sayılı kararı ile onanmıştır.

Bahse konu imar planı Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosu ile internet sitesinde 29.04.2022 – 29.05.2022 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Yazımız ekinde gönderilen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinin İlçe Belediye Meclisinde görüşülerek hakkında karar alınmasına müteakip tarafımıza gönderilmesi hususunda gereği rica ederim." denilmektedir.

MÜLKİYET

Budaklı Mahallesi,

6.154,14 m² yüzölçümlü 151 ada 1 parsel

6.620,71 m² yüzölçümlü 154 ada 1 parsel

7.019,53 m² yüzölçümlü 154 ada 2 parsel

7.275,90 m² yüzölçümlü 154 ada 3 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi adına Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi bulunmaktadır.

41.000,00 m² yüzölçümlü 152 ada 2 parsel Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

27.000,00 m² yüzölçümlü 159 ada 2 parsel ifraz işlemi görerek 159 ada 4 ve 5 parsel oluşmuştur. 10.858,30 m² yüzölçümlü 159 ada 4 parsel ile 16.141,70 m² yüzölçümlü 159 ada 5 parsel Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Budaklı Mahallesi 151 ada 1 parsel, 152 ada 2 parsel, 154 ada 1-2-3 parseller, 159 ada 4-5 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kış Sporları ve Kayak Tesisi Alanı Emsal=1.00 Yençok=50 metre şeklinde tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (c) meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre ilgi (b) yazı ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde;

6.154,14 m² yüzölçümlü 151 ada 1 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik yol cephesinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

41.000,00 m² yüzölçümlü 152 ada 2 parsel Turizm Tesis Alanı Taks=0.35 Emsal=0.40 Yençok=8.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri 10 metrelik yol cephelerinde 5 metre diğer cephelerde 3 metre olarak tanımlanmıştır.

6.620,71 m² yüzölçümlü 154 ada 1 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik yol cephelerinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

7.019,53 m² yüzölçümlü 154 ada 2 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik yol cephelerinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

7.275,90 m² yüzölçümlü 154 ada 3 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 12 ve 10 metrelik yol cephelerinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

10.858,30 m² yüzölçümlü 159 ada 4 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 30 metrelik yol cephelerinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

16.141,70 m² yüzölçümlü 159 ada 5 parsel Otel Alanı Taks=0.40 Emsal=1.20 Yençok=15.00 metre yapı yaklaşma mesafeleri 12 ve 10 metrelik yol cephelerinde 10 metre diğer cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

Plan Açıklama Raporunda "Kış sporları ve Kayak Tesis Alanı olarak tanımlanan alanlardan 151 ada 1 parsel, 152 ada 2 parsel, 159 ada 4 ve 5 nolu (eski 159 ada 2 parsel) parseller ve 154 ada 12-3 parsellerin içerisinde Fen İşleri Daire Başkanlığının sürdürdüğü proje kapsamında Otel, Bungalov gibi yapıların yapılabilmesi için Otel ve Turizm Tesis Alanına dönüştürülmüştür.

Çevre yapılaşma teşekküllerine uyumlu bir fonksiyon oluşturmak ve nihayetinde planlama alanındaki mevcut fonksiyonun daha fonksiyonel kullanılması için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır." denilmektedir.

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

İlgi (b) yazı ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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: Yedikuyular Kayak Merkezi Budaklı Mahallesi 151 ada 1 parsel, 152 ada 2 parsel, 154 ada 1-2-3 parseller ve 159 ada 4-5 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Ali Ayhan KARATUTLU

Komisyon Başkanı

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSARI

Ebutalip CEREN

Üye

Üye

Üye