

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/11

MECLİSTEN HAVALE TARİHİ : 06.04.2022

KONU: Yenişehir Mahallesi 56 ada 86-242 parseller ile 10 metre tanımlı taşıt yolunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 06.04.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31/03/2022 tarih ve 26464 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 07.06.2021 tarih ve 8351 sayılı Başkanlık Oluru.
b) İbrahim Uncu 12.10.2021 tarih ve 21172 sayılı dilekçesi.
c) Temsan Makina ve Tekstil San. Tic. A.Ş. 21.10.2021 tarih 21943 sayılı dilekçesi.
d) 10.02.2022 tarih ve 2022-02/08-1 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.

TALEP

İlgi (b) dilekçe ile "Mülkiyeti tarafımıza ait 516 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 86 nolu parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yolda kalmakta olup yapılaşma olanağı kalmamaktadır. Yan parseller ile tevhid edilmesi konusunda anlaşılammış olup anlaşılmış olsa dahi emsal ve taks değerleri kullanılamamaktadır. Bu sebeple mağduriyetimizin giderilmesi için parselimizin kamulaştırılması yada imar plan değişikliği ile yapı yapılmasına mümkün hale getirilmesi" denilmektedir.

İlgi (c) dilekçe ile "Mülkiyeti tarafımıza ait 510.82 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 242 nolu parselin yaklaşık 430 m²'si 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yolda kalmakta olup yapılaşma olanağı kalmamaktadır. Yan parseller Yenişehir Mahallesi 56 ada 86 ve 241 parseller ile tevhid edilmesi konusunda anlaşılammış olup anlaşılmış olsa dahi emsal ve taks değerleri kullanılamamaktadır. Bu sebeple mağduriyetimizin giderilmesi için parselimizin kamulaştırılması yada imar plan değişikliği ile yapı yapılmasına mümkün hale getirilmesi" denilmektedir.

MÜLKİYET

516 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 86 nolu parsel İbrahim Uncu adına kayıtlıdır.

510.82 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 242 nolu parsel Temsan Makina ve Tekstil Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Yenişehir Mahallesi 56 ada 86 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Karma Kullanım Alanı Emsal=1.50 Max.Kat=4 ve taşıt yolu olarak tanımlıdır.

Yenişehir Mahallesi 56 ada 242 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Karma Kullanım Alanı Emsal=1.50 Max.Kat=4 ve taşıt yolu olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı – Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.09.2021 tarih ve 35461 sayılı yazısında; “..... Bahse konu parseller ile 10 metre genişliğinde yapılması planlanan plan tadilatının 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu çerçevesinde yapılmasında daire başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (d) meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre ilgi (a) başkanlık olurlarına istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde;

Meri uygulama imar planında 516 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 86 nolu parselin yaklaşık 138 m²'sinin yolda kaldığı tespit edilmiş olup imar adası içinde kalan 380 m²'lik alanda taks ve emsalini kullanamamaktadır.

Meri uygulama imar planında 510.82 m² yüzölçümlü Yenişehir Mahallesi 56 ada 242 nolu parselin yaklaşık 430 m²'sinin yolda kaldığı tespit edilmiş olup imar adası içinde kalan yaklaşık 80 m²'lik alanda yapı yapılmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır.

Kamu yararı gözetilmek suretiyle halihazır yol durumu da göz önünde bulundurularak 56 ada ile 4356 ada arasında 7 metrelik taşıt yolu tanımlanmış olup plan değişikliğine konu 56 ada doğusunda yapılan düzenleme ile 511.00 m²'lik alan karma kullanım alanı olarak tanımlanmıştır.

Kuzey-güney hattında tanımlı 10 metrelik taşıt yolunun sürekliliği batı da 30 metrelik yola bağlantı ile sağlanmıştır.

Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları 3.3.8. Kamuya Terkler 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 ve yola giden parsellerde;

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

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 parsellerde 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.

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

Plan notu hükümlerine göre yapılaşma olanağı kalmayan 56 ada 242 nolu parselin yan parsellerle anlaşarak tevhid edilmesi durumunda 56 ada 242 nolu parselin hem terkten önceki yapılaşma hakkı ($510.82 \times 1.50 = 766.23 \text{ m}^2$) hem terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si ($430 / 2 = 215 \text{ m}^2$) yapılaşma haklarına ilave edilecektir (toplam inşaat alanı = 981 m^2). Bahse konu imar plan değişikliği ile 56 ada 242 nolu parselin yolda kalan kısmının karma kullanım alanı emsal=1.50 max.kat=4 olarak tanımlanmasıyla birlikte yapılaşma hakkı net imar parseli üzerinden yaklaşık (toplam inşaat alanı $470 \times 1.50 = 705 \text{ m}^2$) olmaktadır. Sonuç itibarıyla inşaat alanında yaklaşık 276 m^2 azalma söz konusudur.

Plan notu hükümlerine göre emsal ve taks değerlerinin tam olarak kullanıldığı varsayıldığında 56 ada 86 nolu parselin meri uygulama imar planına göre yapılaşma hakkı ($516 \times 1.50 = 774 \text{ m}^2$) terk ettiği alanın yüzölçümünün %50 si ($138 / 2 = 69 \text{ m}^2$) yapılaşma haklarına ilave edilecektir (toplam inşaat alanı = 843 m^2). Bahse konu imar plan değişikliği ile 56 ada 86 nolu parselin yolda kalan kısmının karma kullanım alanı emsal=1.50 max.kat=4 olarak tanımlanmasıyla birlikte yapılaşma hakkı net imar parseli üzerinden yaklaşık (toplam inşaat alanı $498 \times 1.50 = 747 \text{ m}^2$) olmaktadır. Sonuç itibarıyla inşaat alanının 96 m^2 azalma söz konusudur.

İmar plan değişikliği ile 512.1 m^2 'lik karma kullanım alanı artmasına rağmen plan bütününde inşaat alanında toplamda $276 + 96 = 372 \text{ m}^2$ azalma olmuştur.

Yapılan plan değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamasına rağmen plan değişikliğine konu 56 ada kuzeyinde tanımlı park alanında düzenleme yapılarak park alanı 230.04 m^2 artırılmıştır.

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 (a) başkanlık oluruna istinaden hazırlanan 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: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Yenişehir Mahallesi 56 ada 86-242 parseller ile 10 metre tanımlı taşıt yolunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; kamu yararı amacı gözetildiğinden 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