

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/14

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 06.05.2022

İlgi: a) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesininin 26.04.2022 tarih ve 77751 sayılı kararı. İlgi:

İlgi: b) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.01.2022 tarih ve 2022-01/13-dd sayılı kararı

İlgi: c) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.04.2022 tarih ve 2022-04/12-j sayılı kararı

TALEP

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesininin ilgi (a) yazısı ile tarafımıza iletilen ve İlgi (b) ve (c) kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Plan değişikliği gereği ve üst ölçekli imar planına uygun şekilde yenişehir mahallesinde yer alan resmi kurum alanı ve onikişubat ilçesi hayrullah mahallesinde tanımlı 55 metrelik yolun kuzeyindeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklif edilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin dosya incelendiğinde

Teklif Raporda;

MEVCUT DURUM 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARI

Genel olarak değişiklik alanlarında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanı, Merkezi İş Alanı, Terminal Alanı, Park Alanı, Enerji Nakil Hattı, Resmi Kurum Alanı ve yol olarak tanımlıdır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E=1.00 Yençok=8 kat yapılaşma koşullarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, E=1.00 Hmax= Serbest yapılaşma koşullarında Sanayi Alanı, E=2.50 Yençok=10 kat yapılaşma koşullarında Merkezi İş Alanı, E=0.60 yapılaşma koşullarında Terminal Alanı, Park Alanı, Enerji Nakil Hattı, E=0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı ve yol olarak tanımlı olduğu görülmüştür.

Çevre koşullarına baktığımızda şehrin önemli ulaşım ağlarından olan hem plan değişikliğine konu olan alanlara Kahramanmaraş- Adana Yolundan (Gazi Mustafa Kemal Bulvarı) kolaylıkla erişim sağlanılmaktadır. Adana- Kahramanmaraş Yolu hem taşıma hem de seyahat için sıkça kullanılan, kentin hem ticari hem de günlük ihtiyacını sorunsuz bir şekilde kullanılan bir yoldur. Yol çevresinde genellikle sanayi alanları bulunmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1. Genel Değerlendirme (Alana İlişkin Genel Bilgiler)

Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesiinde Yer Alan Resmi Kurum Alanı ve Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesiinde bulunan ve 1/1000 halihazır haritada haritada M37-C-19C-1-D, M37-C-19-C-4-A, M37-C-19-D-2-C, M37-C-19-D-3-B, M37-C-19-D-3-C, M37-C-19-D-3-D, M37-C-24-A-1-B, M37-C-24-A-2-A, M37-C-24-A-2-B, M37-C-24-A-2-C ve M37-C-24-A-2-D paftalarında tanımlı 55 metrelik yolun kuzeyindeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) maddesine göre ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilerek işlem yapılmak üzere plan değişikliği talebinde bulunulmuştur. Plan değişiklik sınırı ise 458548,879 m<sup>2</sup>'dir.

## 2. Mevcut Durum ve Kapasite Tespiti

Planlama alanı içerisinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı bulunmaktadır. Genel olarak değişiklik alanlarında; Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Sanayi Alanı, Merkezi İş Alanı, Terminal Alanı, Park Alanı, Enerji Nakil Hattı, Resmi Kurum Alanı ve yol olarak tanımlıdır.

Şehrin önemli ulaşım ağlarından olan hem plan değişikliğine konu olan alanlara Kahramanmaraş- Adana Yolundan (Gazi Mustafa Kemal Bulvarı) kolaylıkla erişim sağlanılmaktadır. Adana- Kahramanmaraş Yolu hem taşıma hem de seyahat için sıkça kullanılan, kentin hem ticari hem de günlük ihtiyacını sorunsuz bir şekilde kullanılan bir yoldur. Yol çevresinde genellikle sanayi alanları bulunmaktadır.

## 3. Plan Sonrası Durum ve Kapasite Tespiti

Mülkiyetinin bir kısmı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne ait Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4080 ada 3 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanının Merkezi İş Alanı olarak tanımlanması, Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 55 metrelik yolun kuzeyindeki alanda yer alan fonksiyonlarda ve düzenleme ortaklık payı oranlarında düzenlemeler yapılarak, 1346 ada 64 ve 71 parsellerde yer alan KASKİ'ye ait tesislerin bulunduğu alan plana işlenerek, ARMADAŞ enerji nakil hattının koruma mesafelerinde düzenlemelerin yapılarak ve ilgi yazı ekinde gönderilen NurdağıKahramanmaraş Devlet Yolu'nun 45+538.65 km'sinde tasarlanan kavşağın imar planına işlenilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi kapsamında hazırlanmıştır.

KASKİ'den alınan "Terfi 1 Merkezi ve Kuyu Yerleri" haritasına uygun olarak yaklaşık 8043 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Teknik Altyapı Alanı nazım imar planına tanımlanmıştır. Doğalgaz hattının geçtiği alanda 20 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

Teklif plan değişikliği ile Yenişehir Mahallesi 4080 ada 3 parselde tanımlı 39143 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanının yerine 37267 m<sup>2</sup> Merkezi İş Alanı, 962 m<sup>2</sup> Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Genel Otopark Alanı ve 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıştır. 39143 m<sup>2</sup>lik Belediye Hizmet Alanına eş değer alan olarak; Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi'nde yer alan 55 metrelik yolun kuzeyindeki

alandaki yaklaşık 30168 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı, 933 m<sup>2</sup> Park Alanı, 8043 m<sup>2</sup> Teknik Altyapı Alanı tanımlanmıştır. Önerilen Belediye Hizmet Alanları ( Büyükşehir Belediye Hizmet Alanı) Emsalleri 0,60 olarak belirlenmiştir.

Ayrıca plan değişikliğine konu alanda yapılacak imar uygulamalarına esas olmak üzere düzenleme ortaklık payı oranı da değişecektir.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı olmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.

## MÜLKİYET DURUMU DEĞERLENDİRME RAPORU

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4080 ada 3 parselin mülkiyetinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve Maliye Hazinesi'ne ait olduğu, diğer parsellerin ise şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bütün bu açıklamalar ışığında, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.01.2022 tarih ve 57403 sayılı plan yapımı oluru raporuna göre mülkiyetinin bir kısmı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne ait Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 4080 ada 3 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanının Merkezi İş Alanı olarak tanımlanması, Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesi 55 metrelik yolun kuzeyindeki alanda yer alan fonksiyonlarda ve düzenleme ortaklık payı oranlarında düzenlemelerin yapılması, 1346 ada 64 ve 71 parsellerde yer alan KASKI'ye ait tesislerin bulunduğu alanın plana işlenmesi, ARMADAŞ 11.03.2021 tarihli ve 268 sayılı kurum görüşünde enerji nakil hattının koruma mesafelerinde düzenlemelerin yapılması ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın ilgi yazı ekinde gönderilen Nurdağı-Kahramanmaraş Devlet Yolu'nun 45+538.65 km'sinde tasarlanan kavşağın imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesi kapsamında yapılması talep edilmiştir.

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

### Plan Kararları

Hazırlanan 1/1000 Uygulama İmar Planı Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesinde Yer Alan Resmi Kurum Alanı ve Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesinde Tanımlı 55 Metrelik Yolun Kuzeyindeki Alana İlişkin değişiklik yapılmıştır.

Üst ölçekli planlardaki kararlara uyulmuştur. Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile yürürlükte bulunan ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5216 sayılı Kanunun 7(b) maddesine göre işlem yapılacaktır.

- Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesiinde bulunan 4080 ada 3 parselin M37-C-19-C-1-D, M37-C-19-C-4-A, M37-C-19-D-2-C ve M37-C-19-D-3-B paftalarında yer alan Yönetim merkezi alanın kullanım kararının Merkezi iş Alanına (E=0.60) değiştirilmesi ve alana hizmet etmesi için bir otopark alanı önerilmiştir. Planlama alanı 49469,557 m<sup>2</sup> dir.
- Onikişubat İlçesi Hayrullah Mahallesiinde bulunan M37-C-19-D-3-C ve M37-C-19-D-3-D paftasında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma alanın kullanım kararının Belediye Hizmet Alanına değiştirilmesi ve alana hizmet etmesi için 7m'lik yol önerilmiştir. Belediye Hizmet Alanlarının Kat Alanı Kat Sayısı (Emsal) 0.60 belirlenmiştir. Ayrıca M37-C-24-A-1-B, M37-C-24-A-2-A, M37-C-24-A-2-B, M37-C-24-A-2-C ve M37-C-24A-2-D paftalarında yer alan hem kullanım kararı değişiklikleri, yol tadilatı, 55 metrelik yol ve dahil olduğu kavşağın işlenilmesi önerilmiştir. Planlama alanı 409079,319 m<sup>2</sup> dir.

#### Uygulama İmar Plan Notları - 1/1000

- 1) Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Kùhümleri İle Berraber Ayrılmaz Bir Bütündür.
- 2) Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 03.01.2022 Tarih 55662 Sayısı Görüş Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 3) Armadaş'ın 03.01.2022 Tarih 8806 Sayısı Görüş Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 4) Botaş'ın 01.03.2021 Tarih 6948 Sayısı Görüş Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- 5) "Karayolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" Hükümlerine Uyulacaktır.
- 6) Enerji Nakil Hatları Ve Koruma Kuşaklarında, "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne Uyulacaktır.
- 7) Plan Notlarında Belirtilmeyen Diğer Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.'

1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine konu oluşturan Kahrmanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgide yer alan kararları doğrultusunda inceleme yapılmıştır.

Meri imar planında Yenişehir Mahallesi 4080 ada 3 parselde yer alan E:0,60 Resmi Kurum Alanı imar plan onama sınırları içerisinde eşdeğer alanı karşılanarak kaldırılmış olup yerine 0,60 Merkezi iş alanı tanımlandığı görölmektedir. Ayrıca onama sınırının güneyinde 50 ve 55 metrelik yolların keşiştiği noktada kavşak düzenlemesi yapıldığı görölmektedir. İlçemiz sınırları içerisinde değerlendirilmiştir. Teklif sınırları değerlendirildiğinde Onikişubat Belediye sınırları içerisinde de düzenleme yapıldığı görölmektedir.

İmar plan teklifine ilişkin kurum görüşleri raporunda yer almaktadır.  
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği;

‘MADDE 6 – ‘(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen 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 25 – (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.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.

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 geçicecek 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.

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 artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar 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. Belirtilen hususlara 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hususlarında dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir mahallesinde yer alan resmi kurum alanı ve Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesinde tanımlı 55 metrelik yolun kuzeyindeki alana ilişkin 1/1/000 ölçekli uygulama imar planı 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:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir mahallesinde yer alan resmi kurum alanı ve Onikişubat ilçesi Hayrullah mahallesinde tanımlı 55 metrelik yolun kuzeyindeki alana ilişkin 1/1/000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin olarak hazırlanan talep; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

#### KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Ali Ayhan KARATUTLU

Komisyon Başkanı

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSARI

Ebutalip CEREN

Üye

Üye

Üye