

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2021/23

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 01.12.2021

KONU: Dereli 7433 ada 9 parsel kuzeyi, Dereli 7434 ada 1 parsel kuzeyi, Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15-24 parsellerde uygulama imar planı değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 01.12.2021 tarihli toplantısında 11. Gündem Maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/11/2021 tarih ve 17733 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 07.06.2021 tarih ve 8351 sayılı Başkanlık Oluru
b) S.S. Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı 23.11.2021 tarih ve 772 sayılı yazısı

TALEP

Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel kuzeyi ile Dereli Mahallesi 7434 ada 1 parsel kuzeyinde taşıt yolu ile parsel sınırları arasında kadastral boşluğun Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanması buna karşılık Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlı Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15-24 parsellerin yol olarak tanımlanması

MÜLKİYET

Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 145.94 m²'lik alan ile Dereli Mahallesi 7434 ada 1 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 157.09 m²'lik alan kamuya terkliedir.

Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel ile Dereli Mahallesi 7434 ada 1 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

172.86 m² yüzölçümlü Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15 parsel ile 173.49 m² yüzölçümlü Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 24 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetindedir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel kuzeyi ile Dereli Mahallesi 7434 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşıt yolu olarak tanımlıdır.

Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15-24 parseller Küçük Sanayi Sitesi Hmax=10.50 metre olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde;

Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 145.94 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax=10.50 metre batı cephesinde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi olacak şekilde tanımlanmıştır.

Taban oturumu 95.64 m²

Emsale konu inşaat alanı $95.64 \times 3 = 286.92 \text{ m}^2$ (10.50 metre - 3 kat olarak hesaplanmıştır)

Dereli Mahallesi 7434 ada 1 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 157.09 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax=13.50 metre batı cephesinde 5 metre yapı yaklaşma mesafesi olacak şekilde tanımlanmıştır.

Taban oturumu 100.17 m²

Emsale konu inşaat alanı $100.17 \times 4 = 400.68 \text{ m}^2$ (13.50 metre - 4 kat olarak hesaplanmıştır)

Taşıt yolu olarak tanımlı toplamda 303.03 m² yüzölçümlü 195.81 m² taban oturumlu 687.6 m² emsale konu inşaat alanına sahip Küçük Sanayi Sitesine karşılık halihazır kullanım durumu göz önünde bulundurularak kamu yararı gözetilmek suretiyle taban oturumu ve yüzölçümü 346.35 m² emsale konu inşaat alanı 1039.05 m² olan Küçük Sanayi Sitesi Hmax=10.50 metre tanımlı Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15-24 parseller yaklaşık 6.6 metre genişliğinde 52 metre uzunluğunda yaya yolu olarak tanımlanmıştır.

Taban oturumu 346.35 m²

Emsale konu inşaat alanı $346.35 \times 3 = 1039.05 \text{ m}^2$ (10.50 metre-3 kat olarak hesaplanmıştır)

43.32 m² yol artarak emsale konu inşaat alanı 351.45 m² azalmıştır.

İlgi (b) yazıda "Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi 7433 ada 9 parsel ve 7434 ada 1 parselin kuzeyinde imar planında tanımlı taşıt yolu ile imar adası arasında kalan alanların Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanmasına muvafakat ediyoruz." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 7 (1/d)'de "Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz." 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." denilmektedir.

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden hazırlanan uygulama imar planı değişiklik 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 Dereli 7433 ada 9 parsel kuzeyi, Dereli 7434 ada 1 parsel kuzeyi, Şeyhadil Mahallesi 3373 ada 15-24 parsellerde uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Hülya KAPTANOĞLU

Komisyon Başkanı

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSARI

Ebu Talip CEREN

Üye

Üye

Üye