

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2021/24

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 01.12.2021

KONU: Ferhuş Mahallesi 528 Ada 5 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi Hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 01.12.2021 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarih ve 5120 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

'TALEP

İlgi (a) Ferhuş Mahallesi 528 ada 5 parselle ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 19.09.2021 tarihli ve 2021/08-(9/00) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış ve 04.10.2021-0211.2021 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmış olup, herhangi bir itirazda bulunulmamıştır, denilmektedir.

İlgi (b) yazıda özetle; Ferhuş Mahallesi 528 ada 5 parselin malikiyiz. Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2021 tarih 2021/08-(9/00) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına istinaden: Söz konusu parselimizde, meri imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlanan alanın fonksiyonu değiştirilerek teknik altyapı alanı olarak tanımlanmasını istemekteyiz, bu nedenle ekte sunduğumuz, uygulama, imar planı değişikliğinin incelenerek onaylanması için gereğinin yapılmasını arz ederiz, denilmektedir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Ferhuş Mahallesi 4762,40 m² yüz ölçümlü 528 ada 5 nolu parsel; Yaşar Dondurma ve Gıda Maddeleri Anonim Şirketi mülkiyetindedir. Mülkiyet bilgisi dosyasında mevcuttur.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Ferhuş Mahallesi 528 ada 5 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E:1.00 Hmax: 9,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve yol olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi (a) dilekçe eki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi incelendiğinde; Plan Raporunda;

'JEOLOJİK YAPI

Planlama alanı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna göre yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 alanında kalmaktadır.

PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Ferhuş mahallesi 528 ada 5 nolu parsel mevcut uygulama imar planında konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır. Bu alanda arıtma tesisi yapılmak istenmesinden dolayı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2021 tarih 2021/08-(9/00) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planına istinaden: Söz konusu parselde, meri imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlanan alanın fonksiyonu değiştirilerek teknik altyapı alanı olarak tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir.

PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği:

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2021 tarih 2021/08-(9/00) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planına istinaden: Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi ferhuş mahallesi 528 ada 5 nolu parselin, yapı emsali, yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri aynı kalmak kaydıyla, konut dışı kentsel çalışma alanından çıkartılarak, teknik altyapı alanı tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Notları:

Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut uygulama imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır.
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Mekânsal planlar yapım yönetmeliği madde 26-7'de " yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir. Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2021 tarih 2021/08-(9/00) sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planına istinaden: Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi ferhuş mahallesi 528 ada 5 nolu parselin, yapı emsali, yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri aynı kalmak kaydıyla, konut dışı kentsel çalışma alanından çıkartılarak, teknik altyapı alanı tanımlanarak, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Dolayısı ile yapılan uygulama imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, btnliğini, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir.

Bu nedenlerle yapılan uygulama imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır.' denilmektedir.

İmar plan değişikliği teklifinde bulunulan taşınmaz mevcut durumunda Konut Dışı Kentsel alışma Alanı E:1.00 Hmax:9,50 ve yol tanımlı iken teklif plan değişikliği itibari ile Teknik Altyapı Alanı E:1.00 Hmax:9,50 ve yol olarak alan kullanımına ilişkin değişiklik yapılmaktadır. Mevcut yapılaşmaya ilişkin yoğunluk ve yapı yüksekliğinin aynı şekilde devam ettiği anlaşılmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

'Madde 5: k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol

ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir. Madde 7-(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.

b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.

ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.

d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez Madde 21-(9)'da İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

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 değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.'

İmar Plan Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik; MADDE 5 –(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır.

3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8:

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir. ’ denilmekte olup belirtilen hususlara İmar Kanunu ve Yönetmelikleri çerçevesinde dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 528 ada 5 parselle ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, 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 ilgi dilekçeye istinaden talep edilen, Ferhuş Mahallesi 528 ada 5 parsel ilişkin 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ
Komisyon Başkanı

Hülya KAPTANOĞLU
Üye

Mehmet Baki ARPASATAN
Üye

Harika Fatma AÇIKSARI
Üye

Ebutalip CEREN
Üye