

**DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2021/25**

**MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 01.12.2021**

**KONU:** Dulkadiroğlu İlçesi Sarıkaya Mahallesi Yıldızkent Tr1 ve Tr2 Trafo Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Belediye Meclisimizin 01.12.2021 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.11.2021 tarih ve 17558 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

**Talep**

İlgi (a) yazıda özetle, Yıldızkent Konutları TR1 ve TR2 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi 3194 sayılı kanun ve yönetmeliklerce incelenip Belediye Meclisince onaylanması teklif edilmektedir.

İlgi (b) yazıda özetle, '*Şirketimiz yatırım programı kapsamında Kahramanmaraş İli, Dulkadiroğlu İlçesi, Sarıkaya Mahallesi 8932/1 parsel üzerine YILDIZKENT KONUTLARI TR1 ve Sarıkaya Mahallesi 9096/1 parsel üzerine YILDIZKENT KONUTLARI TR2 trafo binaları tesis edilecek olup, bu trafo bina binalarınının 2942 nolu Kamulaştırma Kanununa göre Kamulaştırma iş ve işlemlerinden kaynaklanan her türlü hukuki sorumluluk Şirketimize aittir.*' denilmektedir.

**1. Yıldızkent Konutları TR1 Binası uygulama imar planı değişikliğine ilişkin teklif plan teklifi incelendiğinde;**

**Mülkiyet**

Sarıkaya Mahallesi 633 parsel ile ilişkin mülkiyet belgesi dosyasında bulunmaktadır.

**Meri Planlardaki Durumu**

Yıldızkent Konutları TR1 olarak belirtilen alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde Kitle Nizam 9 Kat Konut Alanında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında kalmaktadır.

**Değerlendirme Ve Sonuç**

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde;

İmar Plan Değişikliği Raporunda;

*'Planın Amacı ve Gerekçesi;*

*Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi sınırlarında, 633 parsel mevcut imar planında konut alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kentin teknik altyapısının güçlendirilmesi amacı ile bu alanda trafo alanı tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.*

*Planlama Kararı;*

*Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda;konut alanınının batısına 65,23 m2 trafo alanı olarak tanımlanmıştır.*

*Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi;*

*Planlama alanında yeni bir trafo alanı istihdam edilmiştir. Kent genelinde bu tür teknik altyapı alanlarının artması teknik anlamda kente katkı yapacaktır. Sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.*' denilmektedir.

**2. Yıldızkent Konutları TR1 Binası uygulama imar planı değişikliğine ilişkin teklif plan teklifi incelendiğinde;**

## Mülkiyet

Sarıkaya Mahallesi 9096 ada 4 parselle ilişkin mülkiyet belgesi dosyasında bulunmaktadır.

## Meri Planlardaki Durumu

Yıldızkent Konutları TR1 olarak belirtilen alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde Kitle Nizam 9 Kat Konut Alanında, 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında kalmaktadır.

## Değerlendirme Ve Sonuç

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde; İmar Plan Değişikliği Raporunda;

*'Planın Amacı ve Gerekçesi;*

*Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi sınırlarında, 9096 ada 4 parsel mevcut imar planında konut alanı olarak tanımlı alandır. Akedaş Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kentin teknik altyapısının güçlendirilmesi amacı ile bu alanda trafo alanı tanımlanması yönünde plan değişikliği talebi bulunmaktadır.*

*Planlama Kararı;*

*Yukarıda anlatılan talep doğrultusunda; konut alanının batısına 50 m<sup>2</sup> trafo alanı olarak tanımlanmıştır.*

*Sosyal ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi;*

*Planlama alanında yeni bir trafo alanı istihdam edilmiştir. Kent genelinde bu tür teknik altyapı alanlarının artması teknik anlamda kente katkı yapacaktır. Sosyal ve teknik altyapı anlamında bir olumsuzluk bulunmamaktadır.' denilmektedir.*

## **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'de;**

*'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.*

*Madde 24 - (3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.*

*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 değiştirecek 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 yüz ölçümü 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.' denilmekte olup bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.*

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Dulkadiroğlu İlçesi Sarıkaya Mahallesi Yıldızkent TR1 ve TR2 Trafo Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar 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.' denilmektedir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen ilgi dilekçeye istinaden talep edilen, Dulkadiroğlu İlçesi Sarıkaya Mahallesi Yıldızkent Tr1 ve Tr2 Trafo Alanı 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