

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/5

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 05.01.2022

KONU: Ferhuş Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi ve Merkezi İş Alanı tanımlı alana ait plan notlarında değişiklik yapılması

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 05.01.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/01/2022 tarih ve 20659 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 07.06.2021 tarih ve 8351 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP

Ferhuş Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi ve Merkezi İş Alanı tanımlı alanda parsellerin cepheli olduğu yollar arasında kot farkından dolayı çıkan istinatların uygun yapılaşma sağlamaması nedeniyle düzenleme yapılması talep edilmiştir.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Sitesi Emsal=0.90 Yençok=Havaalanı Mania Kriterleri, Merkezi İş Alanı Emsal=1.00 Yençok=Havaalanı Mania Kriterleri olarak tanımlı alanın plan notları;

2. Küçük Sanayi Sitesi Alanlarında Yapılacak Binaların Asma Katları Toplam İnşaat Alanına Dahildir.
3. Küçük Sanayi Sitesi Alanlarındaki Binaların Ön Bahçe Çekme Mesafesi 8 Metre, Arka Çekme Mesafesi 5 Metredir. Köşe Parsel Oluşturmamak İçin Yan Bahçe Çekme Mesafesi (3 Metre) Önerilmemiştir. Bunun Yerine 6 Metrelik Yan Geçiş Yolu Düzenlenmiştir.
4. Küçük Sanayi Sitesi Alanlarındaki Binaların Kotu İle Arka Cephedeki Yolun Kotu Arasında Fark Olacağı Ve Buna Bağlı Olarak İstinat Duvarı Yapılacağı İçin Yangın Anında Kaçışı Sağlamak Üzere Arka Bahçe Alanları Hiçbir Şekilde Kapatılamaz, Yan Parsel Sınırlarına Duvar, Çit, Tel Örgü Yapılamaz, Açık Depolama Alanı Olarak Kullanılamaz.
5. Yol, Park, Otopark Alanları Gibi Kamunun Kullanımına Açık Alanlar, Kamu Eline Geçmeden Parsel Veya Ada Bazında İnşaat Ruhsatı, Teknik Altyapı (İçmesuyu, Kanal Vb.) Gerçekleşmeden İskan Ruhsatı Verilemez.
6. İmar Planı Değişikliği Sınırları İçindeki Küçük Sanayi Sitesi Alanına Yönelik Önerilen Ticaret Adalarının Üst Katlarında Konut Kullanımı Yer Alamaz. Ticaret Alanlarında Patlayıcı, Parlayıcı Maddeler İçeren Ticari Faaliyetler Yapılamaz.
7. İbadet Yeri Alanlarında, İbadet Kullanımı Dışında Başka Kullanımlar (Konut, Ticaret Vb.) Yer Alamaz.
8. Karacasu 1. Derece Deprem Bölgesinde Yer Almaktadır. Bu Nedenle 02.09.1999 Tarihli Ve 23804

Sayıli Resmi Gazetede Yayımlanan Yönetmelik Ve Bu Yönetmeliğe Açıklık Getirmek Amacı İle Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğüne Hazırlanan 31.01.2000 Tarih Ve 2023 Sayılı Belge Gereğince; Ruhsata Esas Statik Projelerinin Hazırlanmasından Önce Parsel Bazında Zemin Etüdü Yapılması Zorunludur. Yapılacak Tüm Yapılarda "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin" İlgili Hükümlerine Titizlikle Uyulacaktır.

9. Plan Ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Meri Uygulama İmar Planı Lejandlarına Ve Uygulama Yönetmelikleri İle İlgili Tüm Mevzuata Uyulacaktır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

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

M37C-25C-1A, M37C-25C-1D, M37C-25D-2B, M37C-25D-2C paftalarına isabet eden Küçük Sanayi Sitesi ile Merkezi İş Alanı tanımlı alanlara ilişkin plan notları M37C-25D-2C paftasında bulunmaktadır.

Parsellerin cepheli olduğu yollar arasında kot farkından dolayı 3 ile 20 metre arası istinatlar çıkmaktadır. Plan notlarına göre izin verilen istinatların yapılması durumunda temel genişlikleri yapı genişliklerini engellemekte ve uygun yapılaşma sağlanamamaktadır. Bu sebepten dolayı yol genişliklerine bakılmaksızın yüksek kottan kotlandırılması gerektiği anlaşılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 14 "(1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır." denilmektedir.

--- Plan notlarınının 3. maddesinde yer alan "Küçük Sanayi Sitesi Alanlarındaki Binaların Ön Bahçe Çekme Mesafesi 8 Metre, Arka Çekme Mesafesi 5 Metredir." maddesinin çıkarılması

--- Plan notlarınının 4. Maddesine "Küçük Sanayi Sitesi alanlarındaki binaların kotu ile arka cephedeki yolun kotu arasında fark olacağı ve buna bağlı olarak istinat duvarı yapılacağı için yangın anında kaçışı sağlamak üzere arka bahçe alanları hiçbir şekilde kapatılamaz, yan parsel sınırlarına duvar, çit, tel örgü yapılamaz, açık depolama alanı olarak kullanılamaz." maddesine "ön ve" ibaresinin eklenerek "Küçük Sanayi Sitesi alanlarındaki binaların kotu ile arka cephedeki yolun kotu arasında fark olacağı ve buna bağlı olarak istinat duvarı yapılacağı için yangın anında kaçışı sağlamak üzere **ön ve** arka bahçe alanları hiçbir şekilde kapatılamaz, yan parsel sınırlarına duvar, çit, tel örgü yapılamaz, açık depolama alanı olarak kullanılamaz." şeklinde değiştirilmesi.

--- "Yol genişliklerine bakılmaksızın yüksek kottan kotlandırılır." maddesinin eklenmesi.

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 Ferihs Mahallesi Küçük Sanayi Sitesi ve Merkezi İş Alanı tanımlı alana ait plan notlarında değişiklik yapılması üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Komisyon Başkanı

Hülya KAPTANOĞLU

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Üye

Harika Fatma AÇIKSARI

Üye

Ebu Talip CEREN

Üye