

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

**KOMİSYON RAPOR NUMARASI** : 2020/29

**MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ** : 07.10.2020

**KONU:** Dereli Mahallesi 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parsel, 7488 ada 1-2 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Belediye Meclisimizin 07.10.2020 tarihli toplantısında 13. Gündem Maddesi olarak görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/10/2020 tarih ve 11525 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 06.05.2020 tarih ve 5004 sayılı Başkanlık Oluru  
b) S.S. Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığının 20.11.2019 tarih ve 10095 sayılı dilekçesi  
c) 17.07.2020 tarih ve 2020/06-10/cc sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

**TALEP**

İlgi (b) dilekçe ile Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi Dereli Mahallesi Maliye Hazinesine ait 6738.38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İbadet Yeri olarak tanımlı 7485 ada 1 parselde Geçici Çadırkent kapsamında yapılan binanın Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılan protokole (6-e) istinaden tarafımızca kullanılması için ibadet yeri tanımlı alanın güneye kaydırılmasına ilişkin imar plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

**MÜLKİYET**

6738,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Dereli Mahallesi 7485 ada 1 parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır.

1500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Dereli Mahallesi 7486 ada 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi (199.51 m<sup>2</sup>) ve Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (1300.49 m<sup>2</sup>) adına kayıtlıdır.

Dereli Mahallesi 7487 ada 1 (300 m<sup>2</sup>), 2 (300 m<sup>2</sup>), 3 (300 m<sup>2</sup>), 4 (300 m<sup>2</sup>), 5 (300 m<sup>2</sup>), 6 (300 m<sup>2</sup>), 7 (300 m<sup>2</sup>), 8 (300 m<sup>2</sup>) parseller Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

2416.89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Dereli Mahallesi 7488 ada 1 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

45.03 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Dereli Mahallesi 7488 ada 2 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

983.75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Dereli Mahallesi 7489 ada 1 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

Dereli Mahallesi 7490 ada 1 (300 m<sup>2</sup>), 2 (300 m<sup>2</sup>), 3 (320 m<sup>2</sup>), 4 (320 m<sup>2</sup>), 5 (300 m<sup>2</sup>), 6 (300 m<sup>2</sup>) parseller Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

### **MERİ PLANLARDAKİ DURUMU**

Dereli Mahallesi 7485 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İbadet Yeri olarak tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 5 metredir.

Dereli Mahallesi 7486 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı Emsal=0.80 Hmax.=6.50 olarak tanımlıdır. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 3 metredir.

Dereli Mahallesi 7487 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre olarak tanımlıdır. Adanın kuzeyinde ve güneyinde yapı yaklaşma mesafeleri 3 metredir.

Dereli Mahallesi 7488 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Merkezi İş Alanı Emsal=1.70 Max.Kat=4 olarak tanımlıdır. Parselin doğusunda ve batısında yapı yaklaşma mesafeleri 3 metredir.

Dereli Mahallesi 7488 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında herhangi bir tanım getirilmemiş olup Teknik Altyapı Alanı (Trafo) olarak ayrıldığı düşünülmektedir.

Dereli Mahallesi 7489 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Merkezi İş Alanı Emsal=1.70 Max.Kat=4 olarak tanımlıdır. Adanın kuzeyinde ve güneyinde yapı yaklaşma mesafeleri 3 metredir.

Dereli Mahallesi 7490 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre olarak tanımlıdır. Adanın kuzeyinde ve güneyinde yapı yaklaşma mesafeleri 3 metredir.

### **KURUM GÖRÜŞLERİ**

Kahramanmaraş Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarih ve 21662 sayılı yazısı

Dulkadiroğlu İlçe Müftülüğü'nün 30.09.2019 tarih ve 602438 sayılı yazısı

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. 05.11.2019 tarih ve 18051 sayılı yazısı

Ulaşım Hizmetleri Daire Başkanlığı 26.11.2019 tarih ve 26886 sayılı yazısı

Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 05.11.2012 tarih ve 2005 sayılı yazısı ve eki (protokol) dosyasındadır.

### **DEĞERLENDİRME VE SONUC**

İlgi (c) Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelendiğinde;

İbadet Yeri tanımlı alan yüzölçümü (6738.3 m<sup>2</sup>) aynı kalacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerde 5 metre olarak tanımlanmıştır.

Belediye Hizmet Alanı tanımlı alan yüzölçümü (1500 m<sup>2</sup>), emsal (0.80) ve yükseklik değeri (Hmax.=6.50 metre) aynı kalacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi güneyde 5 metre diğer cephelerde 3 metre olacak şekilde tanımlanmıştır.

Küçük Sanayi Sitesi tanımlı 2 ayrı adanın yüzölçümü (4240 m<sup>2</sup>), taban oturumu (3604 m<sup>2</sup>),

yükseklik değeri (Hmax.=10.50 metre) aynı kalacak, yapı yaklaşma mesafeleri adaların kuzeyinde ve güneyinde 3.18 metre olacak şekilde yine 2 ayrı ada olarak tanımlanmıştır. Oluşan KSS tanımlı yeni adaların yüzölçümleri 3101.2 m<sup>2</sup> ile 1138.7 m<sup>2</sup> (toplam 4240 m<sup>2</sup>), taban oturumları sırasıyla 2636.1 m<sup>2</sup> ile 967.9 m<sup>2</sup> (3604 m<sup>2</sup>) şeklinde tanımlanmıştır.

Emsal 1.70 Max.Kat=4 Merkezi İş Alanı tanımlı 2 ayrı adanın yüzölçümü 3400.6 m<sup>2</sup>, emsale konu inşaat alanı 5781 m<sup>2</sup> iken;

Emsal 1.00 Max.Kat=4 tüm cephelerde yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre şeklinde yüzölçümü 2273.5 m<sup>2</sup>, emsale konu inşaat alanı 2273.5 m<sup>2</sup> olarak

Emsal 1.70 Max.Kat=4 yapı yaklaşma mesafesi kuzeyde 5 metre diğer cephelerde 3 metre şeklinde yüzölçümü 1822.9 m<sup>2</sup>, emsale konu inşaat alanı 3099 m<sup>2</sup> olarak 2 ayrı ada şeklinde tanımlanmıştır.

Dolayısıyla Merkezi İş Alanı tanımlı alanların yüzölçümlerinde (2273.5+1822.9 = 4096.4 m<sup>2</sup>) 695.8 m<sup>2</sup> lik artış söz konusudur.

Emsale konu inşaat alanlarının toplamında (2273.5 + 3099 = 5372.5 m<sup>2</sup>) 408.5 m<sup>2</sup> azalış söz konusudur.

Merkezi İş Alanı tanımlı alanın artırılmasına rağmen emsale konu inşaat alanında azalma görülmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Notlarında yer alan "Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek olup emsale konu inşaat alanı korunacaktır." maddesine aykırılık teşkil etmemektedir.

45.03 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 7488 ada 2 parselde herhangi bir tanım getirilmemiş olup Teknik Altyapı Alanı (Trafo) olarak ayrıldığı düşünülen alan yüzölçümü aynı kalacak şekilde yeni oluşan merkezi iş alanı tanımlı adanın güneybatısında (mevcut duruma göre yaklaşık 60 metre güneybatısına) Trafo Alanı olarak tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6 (2)'de "*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 kademede planı yönlendirmek zorundadır.*" denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 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 yapılamaz. 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 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." denilmektedir.

İlgi (b) dilekçeye istinaden ilgi (a) başkanlık oluruna göre hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 Mahallesi 7485 ada 1 parsel, 7486 ada 1 parsel, 7487 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parsel, 7488 ada 1-2 parsel, 7490 ada 1-2-3-4-5-6 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi 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

Ebutalip CEREN

Üye