

## DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ

### İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

**KOMİSYON RAPOR NUMARASI** : 2021/19

**MECLİSTEN HAVALA TARİHİ** : 06.10.2021

**KONU:** Yenişehir Mahallesi Enerji Nakil Hattı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:** Belediye Meclisimizin 06.10.2021 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.10.2021 tarih ve 5120 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi a) Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 29.09.2021 tarih ve 38749 sayılı yazısı.  
b) TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü 03.03.2021 tarihli ve 565312 sayılı yazı.

#### **TALEP**

İlgi (a) yazıda özetle Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2021 tarih ve 2021/07-7-1 sayılı kararı ile Yenişehir Mahallesi M37C-19-C, M37C-20-D imar paftalarında Enerji Nakil Hattına İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planının değişikliği onaylanmıştır.

İlgi (b) yazıda özetle, Teşekkürümüz ile Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi arasında 29.01.2021 tarihinde imzalanan protokol kapsamında tesis edilecek olan 154 kV Narlı TM-Kahramanmaraş TM (Dr. 19-21) ile 154 kV (Kılavuzlu TM – Kılılı TM) Brş.N – Kahramanmaraş 2 TM (Dr. 204-205) deplasmanı E.İ Hatlarına ilişkin imar plan tadilatlarının hazırlanması, ilgili onay mercii kurumlarca onaylanmasına esas şekilde imar planı tadilatı işine başlanılmıştır. Söz konusu enerji iletim hatlarının güzergahında kalan imarlı sahalara ilişkin imar planı değişikliğinin yapılarak gönderilmesi talep edilmektedir, denilmektedir.

#### **MERİ PLANDAKİ DURUMU**

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 2021/07-7-1 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği yapılmış ve 06.09.2021 tarihinde kesinleşmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise Karma Kullanım Alanı, Bakım Akaryakıt İstasyonu, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Dere-Kanal, Park, Yol ve Resmi Kurum Alanı (TEİAŞ Trafo Merkezi) Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı alanında kalmaktadır.

#### **MÜLKİYET**

Yenişehir Mahallesi içerisinde;

4214 Ada 2, 3, 18, 16 parsel

4215 ada 1 ve 2 parsel

4561 ada 1 parsel

2912 ada 7 parsel

2913 ada 1 parsel

2911 ada ,2908 ada ,2909 ada içerisinde muhtelif parseller

7710 ada 1, 3, 4, 5, 6, 14, 18 parselleri

kapsamaktadır.

#### **DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

İmar Plan Değişikliği Plan Paftaları ile Raporu incelendiğinde;

İmar Plan Raporunda;

#### **'Planın Gerekeşi**

*Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir mahallesi 1/1000 M37c-19-c-2-c, M37c-19-c-2-d, M37c-19-c-3-b, M37c-20-d-4-a imar paftalarında y:583 300 - 584 200 x: 4158 700 - 4159 800 koordinatları arasında kalan enerji nakil hattının TEİAŞ 12 Bölge Müdürlüğü tarafından*

düzenlenmesi istenmektedir. Bu nedenle alanda uygulama imar planı değişikliğine gidilmiştir. Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir mahallesi 1/1000 M37c-19-c-2-c, M37c-19-c-2-d, M37c-19-c-3-b, M37c-20-d-4-a imar paftalarında y:583 300 - 584 200 x: 4158 700 - 4159 800 koordinatları arasında kalan enerji nakil hattı Teiaş 12 Bölge Müdürlüğü projesine göre yeniden düzenlenerek enerji nakil hattı ve pylon yerleri imar planına işlenerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

**Plan Notları:**

Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır.

**Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirilmesi**

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 imar planı değişikliği ile Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Yenişehir mahallesi 1/1000 M37c-19-c-2-c, M37c-19-c-2-d, M37c-19-c-3-b, M37c-20-d-4-a imar paftalarında y:583 300 - 584 200 x: 4158 700 - 4159 800 koordinatları arasında kalan enerji nakil hattı Teiaş 12 Bölge Müdürlüğü projesine göre yeniden düzenlenerek enerji nakil hattı ve pylon yerleri imar planına işlenerek, uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Dolayısı ile yapılan imar planı değişikliğinde: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, 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.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde;

'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 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.'

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 metre kare 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 tüm İmar Kanunu ve Yönetmelikleri çerçevesinde dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi Enerji Nakil Hattına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan 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 yazıya istinaden talep edilen, 'Yenişehir Mahallesi Enerji Nakil Hattı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği' talebi incelenmiştir. Bahse konu Yenişehir Mahallesi Enerji Nakil Hattı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde uygun görülmüştür.

## KOMİSYON ÜYELERİ

Ali TAŞ

Ali Ayhan KARATUTLU

Komisyon Başkanı

Üye

Mehmet Baki ARPASATAN

Harika Fatma AÇIKSARI

Ebutalip CEREN

Üye

Üye

Üye