

DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/7

MECLİSTEN HAVALA TARİHİ : 02.05.2024

KONU: Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parselin kuzeyinde ve 3415 ada 11 parselin kuzeyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 02.05.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26/04/2024 tarih ve 75200 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: a) 24.10.2023 tarih ve 62286 sayılı Başkanlık Oluru
b) 16.02.2024 tarih ve 2024/02-06-6.5 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

TALEP

Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parselin kuzeyinde ve 3415 ada 11 parselin kuzeyinde kadastral boşluğun Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanması.

MÜLKİYET

Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parsel ve 3415 ada 11 parsel Sınırlı Sorumlu Kahramanmaraş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına kayıtlıdır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parsel kuzeyinde ve 3415 ada 11 parsel kuzeyinde bulunan kadastral boşluk 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yaya yolu olarak tanımlıdır.

Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinde 5 metre şeklinde tanımlıdır.

Şeyhadil Mahallesi 3415 ada 11 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre yapı yaklaşma mesafesi yol cephesinde 5 metre şeklinde tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelendiğinde;

Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 221.93 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri 15 metrelik yol cephesinde (batı) 5 metre olacak şekilde tanımlanmıştır. Taks= 156.13 m² Emsal= 468.39 m² artış göstermiştir. (10.50 metre tanımlı yükseklik 3 kat olarak hesaplanmıştır.)

Şeyhadil Mahallesi 3515 ada 11 parsel kuzeyinde plan değişikliğine konu 208.68 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax.=10.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri 16 metrelik yol cephesinde (batı) 5 metre olacak şekilde tanımlanmıştır. Taks= 145.86 m² Emsal= 437.58 m² artış göstermiştir. (10.50 metre tanımlı yükseklik 3 kat olarak hesaplanmıştır.)

Toplamda 430.61 m²'lik alan Küçük Sanayi Sitesi olarak tanımlanmış yapı yoğunluğunda 905.97 m² artış olmuştur. Nüfus yoğunluğunu artırmamıştır.

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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26 (1) 'de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgi (a) başkanlık oluruna istinaden nazım imar planına göre 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 Şeyhadil Mahallesi 3414 ada 20 parselin kuzeyinde ve 3415 ada 11 parselin kuzeyinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



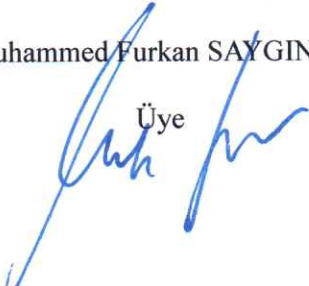
Mehmet Baki ARPASATAN

Üye



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye



DULKADİROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/8

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 02.05.2024

KONU: Yenişehir Mahallesi Yer Alan Muhtelif Adalarda Düzenleme Yapılmasına İlişkin Plan Değişikliği Hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 02.05.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.04.2024 tarih ve 75523 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

TALEP

İlgi (a) yazıda özetle, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 25, 654, 656, 3281, 3700, 3172, 3173, 3709, 3708 adaları kapsayacak sınır dâhilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak, 7452 Sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapı adalarında düzenleme yapılması gerekmektedir. Plan gösterimlerinin düzenlenmesi, kamulaştırma maliyetinin en aza indirilmesi ve yerinde dönüşümün kolaylaştırılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği dosyasının teklif edilmektedir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi belirtilen sınır dâhilinde özel ve kamu mülkiyeti bulunmaktadır.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Yenişehir Mahallesi 25, 654, 656, E: 1,80 Max.Kat: 5 MİA, A1 Nizam ve E:1,80 MİA,
Yenişehir Mahallesi 4497 ada A1 Nizam E:1,50 Karma Kullanım Alanı,
Yenişehir Mahallesi 3281 ada E:1,80, Max.Kat: 5, A1 Nizam 5 Kat E:1,80, Kitle Nizam 1 Kat ve 5 Kat MİA,
Yenişehir Mahallesi 3700 ada E:1,50 Max.Kat: 4 Kat, A1 Nizam 4 Kat E:1,50,
Yenişehir Mahallesi 3172 ada E:1,80 Max.Kat: 5 ve Kitle Nizam 5 ve 1 Katlı MİA,
Yenişehir Mahallesi 3173 ada E:1,80 Max.Kat: 5 MİA ve Trafo Alanı,
Yenişehir Mahallesi 3709 ada E:1,50 A1 Nizam Karma Kullanım Alanı,
Yenişehir Mahallesi 3708 ada E:1,50 Max.Kat: 4 Kat Karma Kullanım Alanıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Belirtilen adalardan meri durumu Ayrıık Nizam olan adalarda Kahramanmaraş Merkez Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarında yer alan 'A1 tanımlı yapı adaları ikili blok nizam şeklidir. A1 tanımlı parseller bir tarafı yan parsel ve yan parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan planda belirtilen yan çekme mesafelerine uygun yapılaşma şeklidir.' Hükümüne uygun olarak ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde gösterimi Blok Nizam olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir. Emsal Değeri ve Kat âdetinde herhangi bir artış bulunmamaktadır.

Yenişehir Mahallesi 654 ada içerisinde yer alan yol tanımlı alan mevcut yapılaşma ve zemindeki durumuna göre yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile yola cephesi bulunan parsellerin yola terk durumu ortadan kaldırılmış ve kamulaştırma yükünden kurtarılmıştır.654 adada yer alan yalnızca 171 ve 142 parseller yolda kalacak şekilde düzenleme yapılmış olduğu görülmektedir.

Yenişehir Mahallesi 656 ada içerisinde yer alan yol tanımlı alan mevcut yapılaşma ve zemindeki durumuna göre yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile yola cephesi bulunan parsellerin yola terk durumu ortadan kaldırılmış ve kamulaştırma yükünden kurtarılmıştır. 656 adada yer alan yalnızca 194 ve 233 parseller yolda kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Yenişehir Mahallesi 4497 ve 3709 adalarda yer alan A1 Nizam gösterim Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterimlerine uygun olacak şekilde BL Nizam olarak düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Yenişehir Mahallesi 3173 ada içerisinde yer alan ada ayırım çizgisinin mülkiyet sorununun ortadan kaldırılması için parsel sınırlarına göre düzenlendiği görülmektedir.

Adalar içerisinde yer alan Kitle Nizam Yapılaşma durumu bulunan taşınmazların bulunduğu noktalarda tanımsız kalmış adalarda ada sınırlarının düzenlenmiş, ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak yapılaşma kitleleri belirli şekilde BL (Blok Nizam) olarak düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Meri Planda MİA(Merkezi İş Alanı) gösterimleri Mekanlar Planlar Yapı Yönetmeliği Eklerinde yer alan gösterimler içerisinde 'Merkezi iş alanları planda kademelendirilebilir.' Denilmekte olduğu gerekçesi ile T1 olarak tanımlanmıştır. Plan Notlarına ise T1: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19 Merkezi İş Alanına ilişkin koşulları kapsayan kullanımlar yapılır.

Belirtilen adaların tamamında yerinde dönüşüm desteklenebilmesi için 7452 Sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme Ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yapı adalarında düzenleme yapıldığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6; "(2) 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 10'da;

'(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.' denilmektedir.

Mekânsal 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.' denilmektedir.

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.' denilmekte olup belirtilen tüm hükümlerine dikkat edilmesi gerekmektedir.

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 25, 654, 656, 3281, 3700, 3172, 3173, 3709, 3708 adaları kapsayacak sınır dâhilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin teklifin 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.

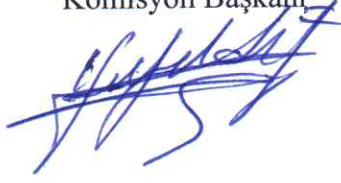

Sayfa 2 / 3

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında belirtilen, Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 25, 654, 656, 3281, 3700, 3172, 3173, 3709, 3708 adaları kapsayacak sınır dâhilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, uygun görülmüştür.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



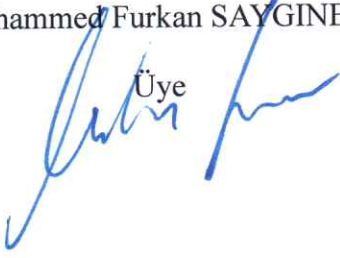
Mehmet Baki ARPASATAN

Üye



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye



DULKADIROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2024/9

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 02.05.2024

KONU: Muhtelif Alanlarda 7 Adet Trafo Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 02.05.2024 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.04.2024 tarih ve 74469 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

'TALEP

AKEDAŞ Dağıtım A.Ş.'nin listede isimleri belirtilen 7 adet trafo binası imar plan tadilatı şirket tarafından

hazırlanmış olan trafo binalarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği.

1. DM24-TR10
2. DM38-TR19
3. ARSAN CENTER İÇİ MBK
4. ÇABASAN MBK
5. DM51-TR44
6. İSTİKLAL ÜNİVERSİTESİ MOD5B
7. TR-1 G.ANTEP YOLU NAZAR ZİRAİ

...

Değerlendirme ve Sonuç

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

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 yapılamaz. 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.

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.' denilmekte olup bu hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazıda belirtilen 7 adet trafo alanına ilişkin talebe istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifin 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 AKEDAŞ Dağıtım A.Ő. tarafından talep edilen, Muhtelif Alanlarda 7 Adet Trafo Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1. DM24-TR10, 2. DM38-TR19, 3. ARSAN CENTER İÇİ MBK, 4. ABASAN MBK, 5. DM51-TR44, 6. İSTİKLAL ÜNİVERSİTESİ MOD5B, uygun görülmüő, 7. TR-1 G.ANTEP YOLU NAZAR ZİRAİ adlı dosya ise Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğünün 1482925 sayı ve 13.03.2024 tarihli yazısına istinaden uygun görülmemiştir.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



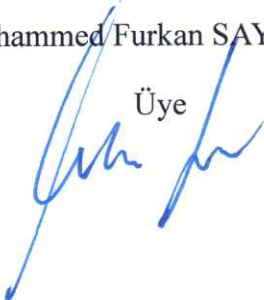
Mehmet Baki ARPASATAN

Üye



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROğLU

Üye



DULKADIROĞLU İLÇE BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYON RAPOR NUMARASI : 2022/27

MECLİSTEN HAVALİ TARİHİ : 07.12.2022

KONU: Yenişehir Mahallesi 5792 Ada 1 ve 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Teklifi Hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Belediye Meclisimizin 07.12.2022 tarihli toplantısında görüşülüp Komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 45791 sayılı yazısı Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

TALEP

İlgi (a) yazıda özetle; Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 5792 ada 1 ve 2 parsel içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği projesi hazırlanarak yazımız ekinde sunulmuştur. Söz konusu alan üzerinde hazırlanan ve yazımız ekinde sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre incelenip Dulkadiroğlu Belediye Meclisinde onaylanması, istenilmektedir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi 2304,00 m² yüzölçümlü ve 5792 ada 2 parsel 633,45 m² olup taşınmazların tamamı özel mülkiyettedir. Mülkiyet bilgisi dosyasında mevcuttur.

MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

Yenişehir Mahallesi 5792 ada 1 ve 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde E:1,80 Max.Kat=5 ayrıca kısmen yol alanında kalmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde; İlgili plan değişikliği açıklama raporunda;

'UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanı sınırlarını oluşturan Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 5792 ada, 1 ve 2 no'lu parseller E(Emsal): 1.80, Yençok (Maksimum Yapı Yüksekliği): 5 kat yapılaşma şartlarına sahip Merkezi İş Alanı tanımlı alanın mevcut arazi yapısı, konumu ve yapılaşma şartlarından dolayı rantabl bir inşaat yapımına uygun olmadığından söz konusu alan içerisinde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılarak alan içersinde rantabl inşaat projelerinin uygulanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 5792 ada, 1 ve 2 no'lu parseller E(Emsal): 1.80, Yençok (Maksimum Yapı Yüksekliği): 5 kat yapılaşma şartlarına sahip MİA (Merkezi İş Alanı) tanımlı alanın yapılaşma düzeni; A1 (ikiz nizam), 5 kat olarak düzenlenmiştir. Emsal değerinde bir değişiklik yapılmamış olup KAKS: 1.80 olarak sabit bırakılmıştır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, M37-c-19-c-1-c ve M37-c-19-c-2-d paftaları, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4163600-4163900, Y:582700-582900 koordinatları arasında bulunan 5792 ada, 1 ve 2 no'lu parseller E(Emsal): 1.80, Yençok (Maksimum Yapı Yüksekliği): 5 kat yapılaşma şartlarına sahip Merkezi İş Alanı tanımlı alanın mevcut arazi yapısı, konumu ve yapılaşma şartlarından dolayı rantabl bir inşaat yapımına uygun olmadığından söz konusu alan içerisinde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılarak alan içersinde rantabl inşaat projelerinin uygulanabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 5792 ada, 1 parsel Mehmet Arif ŞİRİKÇİ ve müştereki, 5792 ada 2 parsel Berna DOĞAR adına tapuda tescillidir.

Yenişehir mahallesi, 5792 ada, 1 ve 2 parseller 1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlı olup 5792 ada, 1 ve 2 parseller 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planında Emsal: 1.80, Max.Kat: 5 yapılaşma şartlarına sahip MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 5792 ada, 1 ve 2 no'lu parseller E(Emsal): 1.80, Yençok (Maksimum Yapı Yüksekliği): 5 kat yapılaşma şartlarına sahip MİA (Merkezi İş Alanı) tanımlı alanın yapılaşma düzeni; A1 (ikiz nizam), 5 kat olarak düzenlenmiştir. Emsal değerinde bir değişiklik yapılmamış olup KAKS: 1.80 olarak sabit bırakılmıştır.

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. 'denilmektedir.

İmar plan paftaları üzerinden yapılan incelemede; Mevcut yapı nizamı olan Ayrık Nizam 5 Kat E:1,80 yapılaşma durumunun A1(İkiz Nizam) 5 Kat E: 1,80 olarak değiştirildiği anlaşılmakta olup yapı nizamı değişikliği ile TAKS'ına konu alanın 205 m² arttığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6; "(2) 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 10'da;

'(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz. 'denilmektedir.

Mekânsal 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.' denilmektedir.

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.' denilmekte olup belirtilen tüm hükümlerine dikkat edilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin teklifin 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, Yenişehir Mahallesi 5792 ada 1 ve 2 parseline ilişkin imar plan değişikliği talebi; Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, ilgililerin takipsizliğinden kaynaklı uygun görülmemiştir.

KOMİSYON ÜYELERİ

Yaşar YILDIZ

Komisyon Başkanı



Mehmet Baki ARPASATAN

Üye



Muhammed Furkan SAYGINER

Üye



Mustafa AKYOL

Üye



Ali BEKİROĞLU

Üye

