

KAHRAMANMARAŞ İLİ ELBİSTAN İLÇESİ
KALEALTI MAHALLESİ
ÜNİVERSİTE ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



2022

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	1
1.3. MEKANSAL GELİŞİM	3
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	4
2.1. JEOLJİK DURUM, DEPREM DURUMU, TAŞKIN DURUMU VE MADEN ALANLARI	4
2.1.1. JEOLJİK DURUM	4
2.1.2. DEPREM DURUMU	10
2.1.3. DSİ VE TAŞKIN DURUMU.....	11
2.2.TOPRAK KABİLİYETİ	11
2.3. MÜLKİYET DURUMU	12
2.4. ARAZİ KULLANIMI	16
2.5.KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	17
2.5.1. Kentsel Ulaşım	17
2.5.2. Teknik Altyapı	17
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	19
3.1. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	19
3.1.1. Kahramanmaraş 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	19
4. PLAN KARARLARI	20
4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	22

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	1
Şekil 2. Kahramanmaraş İli İdari Bölünüş Haritası	2
Şekil 3. Kahramanmaraş İli Elbistan İlçesi İdari Bölünüş Haritası.....	3
Şekil 4. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	7
Şekil 5. Planlama Alanı Eğim Haritası.....	8
Şekil 6. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Onay Sayfası	9
Şekil 7. Türkiye Deprem Durumu Haritası	10
Şekil 8. Kahramanmaraş İli Deprem Bölgeleri Haritası	11
Şekil 9. 0 Ada 456 Parsel Tahsis Yazısı.....	14
Şekil 10. 0 Ada 628 Parsel Tahsis Yazısı.....	15
Şekil 11. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	16
Şekil 12. Kahramanmaraş 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Şekil 14. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21

TABLolar

Tablo 1. Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi Üniversite Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	20
---	----

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bir bölümü Akdeniz, bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde kalan Kahramanmaraş il toprakları, 37° 11' ve 38° 36' kuzey enlemleriyle 36° 15' ve 37° 42' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Kahramanmaraş ili, 14.327 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %1,8'ini kaplamaktadır. Kahramanmaraş yönetsel bakımdan, doğudan Malatya'nın Darende, Akçadağ ve Doğanşehir; Adıyaman'ın Besni; Gaziantep'in Yavuzeli ve Araban; Güneyden yine Gaziantep'in Merkez ve İslahiye; Adana'nın Bahçe; batıdan yine Adana'nın Kozan, Saimbeyli, ve Tufanbeyli; Osmaniye'nin Kadırlı; Kayseri'nin Sarız; kuzeyden ise Sivas'ın Gürün ilçeleriyle çevrilidir.

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Kaynak: Büro Çalışması

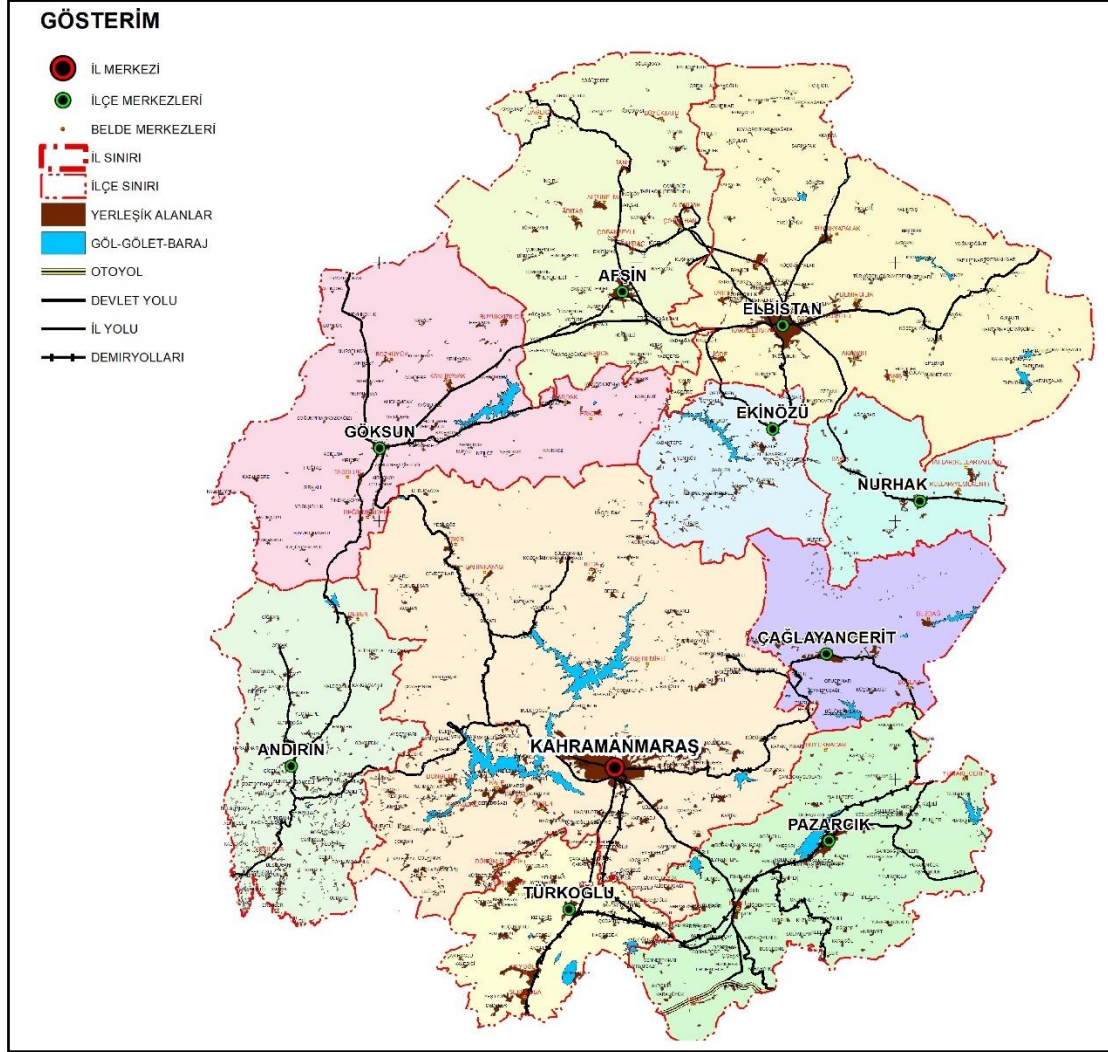
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

1871 yılında belediye teşkilatı kurulan Kahramanmaraş ili, 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile büyükşehir olarak belirlenmiştir.

2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilin nüfusu 1.171.298 kişidir. 14.327 km² yüzölçümü bulunan ilin nüfus yoğunluğu ise 81.75 kişi/km² dir. Elbistan ilçesinin 2021 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 141.977 kişidir. 2.547 km² yüzölçümü bulunan ilçenin nüfus yoğunluğu ise 55,74 kişi/km² dir. Planlama alanının yer aldığı Kalealtı Mahallesi nüfusu ise 836 kişidir.

Elbistan ilçesi, Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde, Akdeniz, İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinin kesiştiği bölgede yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Sivas, doğusunda Malatya, güneyinde Ekinözü ve Nurhak, batısında ise Afşin ve Göksun ilçeleri bulunmaktadır.

Şekil 2. Kahramanmaraş İli İdari Bölünüş Haritası



Kaynak: Büro Çalışması

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

2.1. JEOLJİK DURUM, DEPREM DURUMU, TAŞKIN DURUMU VE MADEN ALANLARI

2.1.1. JEOLJİK DURUM

Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi Üniversite Amaçlı İmar Planı'na esas teşkil edecek olan "Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 41,36 Ha Alana Sahip Bölgenin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13.06.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 41,36 Hektar içerisinde yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, arazi deneyleri, laboratuvar deneyleri ve bu gözlem çalışma ve deneylerden elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir. Buna göre;

İnceleme Alanı Kuaterner yaşlı Eski Alüvyon ve Permien ve öncesi yaşlı Çayderesi Formasyonuna ait birimlerden oluşmaktadır.

İnceleme alanının eğimi %0-20 arasında değişmektedir.

Eski Alüvyon: İnceleme alanında açılan Sk-1, Sk-2, Sk-3, Sk-4, Sk-5, Sk-6 sondaj kuyuları ve Aç-1, Aç-2, araştırma çukurlarında gözlenmektedir. Gözlenen birim düşük plastik özellikte, kuru dayanımı düşük, SPTN30: Sert, Kıvamlılık: Yarı katı, ZC Zemin sınıfına sahip, tutturulmamış, heterojen özellikte çakıllı kumlu kil biriminden oluşmaktadır. Gözlenen birimler jeoloji haritasında kırmızı renkte gösterilmektedir. Eğimi %0-10 arasında değişmektedir.

Çayderesi Formasyonu: İnceleme alanında açılan Sk-7, Sk-8 sondaj kuyularında gri renkli ayrılmış kireçtaşı ve kırıklı kireçtaşı birimi kaya olarak tanımlanmıştır. Nokta yük dayanımına göre düşük-orta dayanımlı, ZB Zemin sınıfına sahip, eğimi %15-20 arasında ve Jeoloji Haritasında sarı renkte gösterilmektedir.

İnceleme alanında Eski Alüvyon formasyonuna ait Kahverengi grimsi tonlarda çakıllı kumlu siltli kil birimi üzerinde yapılan şişme ve oturma analizine göre şişme potansiyeli taşımamaktadır. Yukarıda gözlenen zeminler de şişme ve oturma gözlenme ihtimali zayıftır. İnceleme alanında beklenen oturma 2,65 cm olarak hesaplanmıştır ve izin verilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanında açılan temel sondajlarda sondaj derinliği boyunca yer altı suyu gözlenmediği için zemin sıvılaşması beklenmemektedir.

Eski Alüvyon formasyonu olarak değerlendirilen kısmı Yerleşime uygunluk açısından tek kategoride "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Çayderesi formasyonu olarak değerlendirilen kısmı yerleşime uygunluk açısından tek kategoride "Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)" olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar-2 (UA-2)

İnceleme alanında, deprem koşulları hariç, hiçbir doğal afet tehlikesi potansiyeli taşımayan, jeolojik-jeoteknik özellikler açısından yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hiçbir mühendislik problemi bulunmayan, herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadan yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu durum neticesinde Uygun Alanlar-(UA-2)-Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür. İnceleme alanı ve civarında yapılan çalışmalara göre, zeminin Permien ve öncesi yaşlı Çayderesi Formasyonu ait kırıklı çatlaklı kireçtaşı seviyeleri gözlenmektedir.

İnceleme alanında yapılan çalışmalarda yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Nokta yük dayanımına göre düşük-orta dayanımlı, ZB Zemin sınıfına sahip, eğimi %15-20 arasında değişmektedir.

İnceleme alanı ve çevresinde yapılan arazi gözlemlerinde heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak bu alanlarda yapılacak kazı çalışmaları, yamaçlara gelecek aşırı yüklenme ve yüzey sularının nedeniyle eğim ve litolojiye bağlı olarak yamaç boyunca duraysızlıklara sebep verebilecektir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alan-2 (UA-2); Uygun Alanlar-Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda; zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yüzey suları, yer altı suları ve atık sularını inceleme alanında toplanmasını engelleyecek drenaj sistemleri ile sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılacağından stabiliteye yönelik önlemler alınmalıdır. İnşaat öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır. Bu bahsi geçen alan 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Bu alanda deprem koşulları hariç aktif heyelan, kütle hareketi, kaya düşmesi veya stabilite problemi gözlenmemiştir. Ancak çakıllı kumlu kil ve kırıklı kireçtaşı birimlerinde yapılacak olan derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunu gelişebileceği, bu problemleri de mühendislik tedbirleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar “Önem

Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-2.1) simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

Yapılaşma öncesi yapılacak zemin ve temel etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) irdelenmeli olası problemlere göre gerekli önlemler belirlenip uygulandıktan sonra inşa aşamasına geçilmelidir.

Zemin ve temel etütlerinde yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

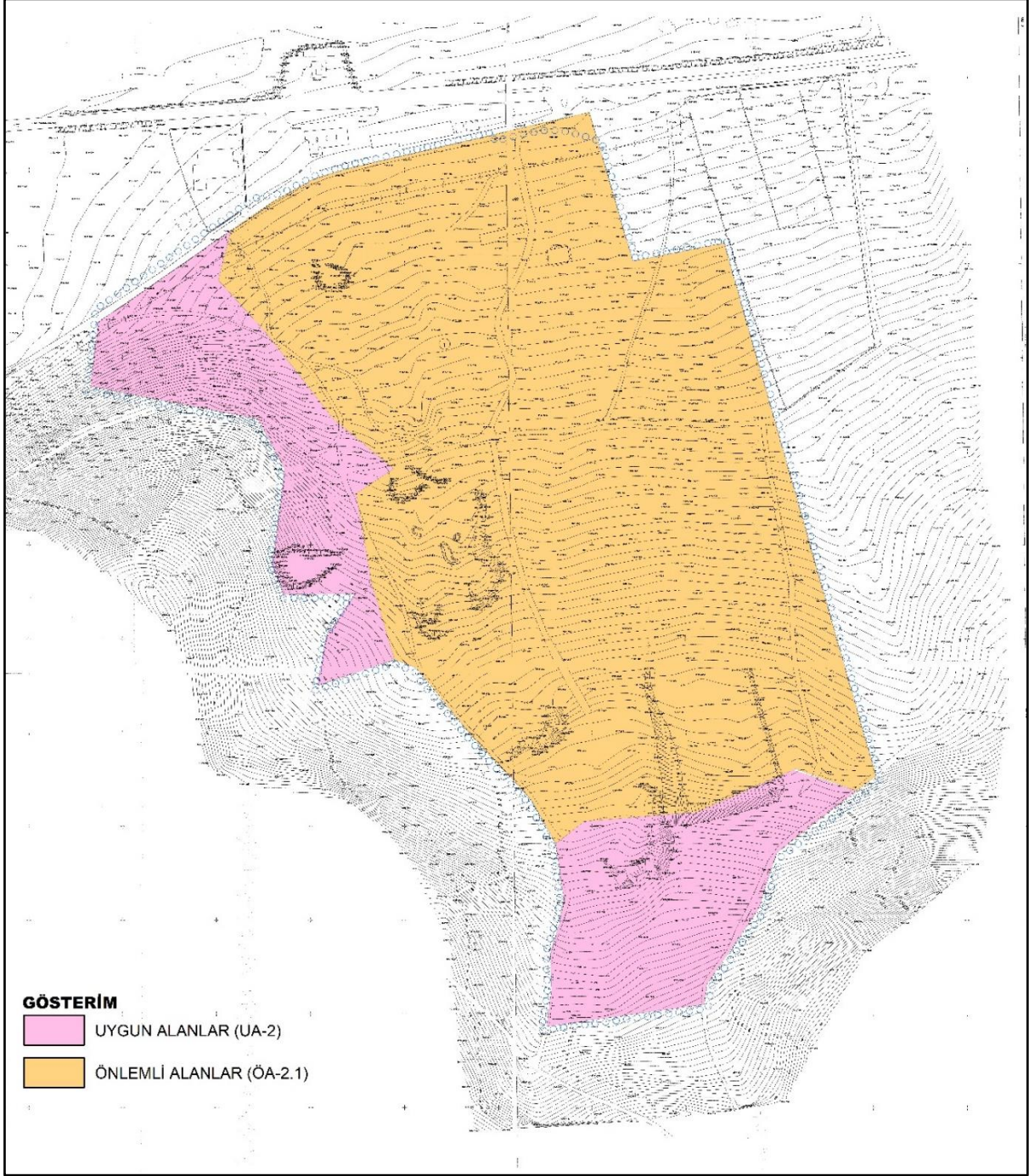
Yol altyapı ve komşu güvenliği sağlanmadan kazı işlerine başlanılmamalıdır. Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite problemi bulunmayan kesimlerine oturtulmalıdır.

Yüzey suları yeraltı suları ve atık suların stabiliteyi olumsuz etkileyebileceği göz önüne alınarak bu suların ortamdaki uzaklaştırılmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Mevcut ve derin kazılarda oluşacak açıktaki bırakılmamalı, uygun bir şekilde projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

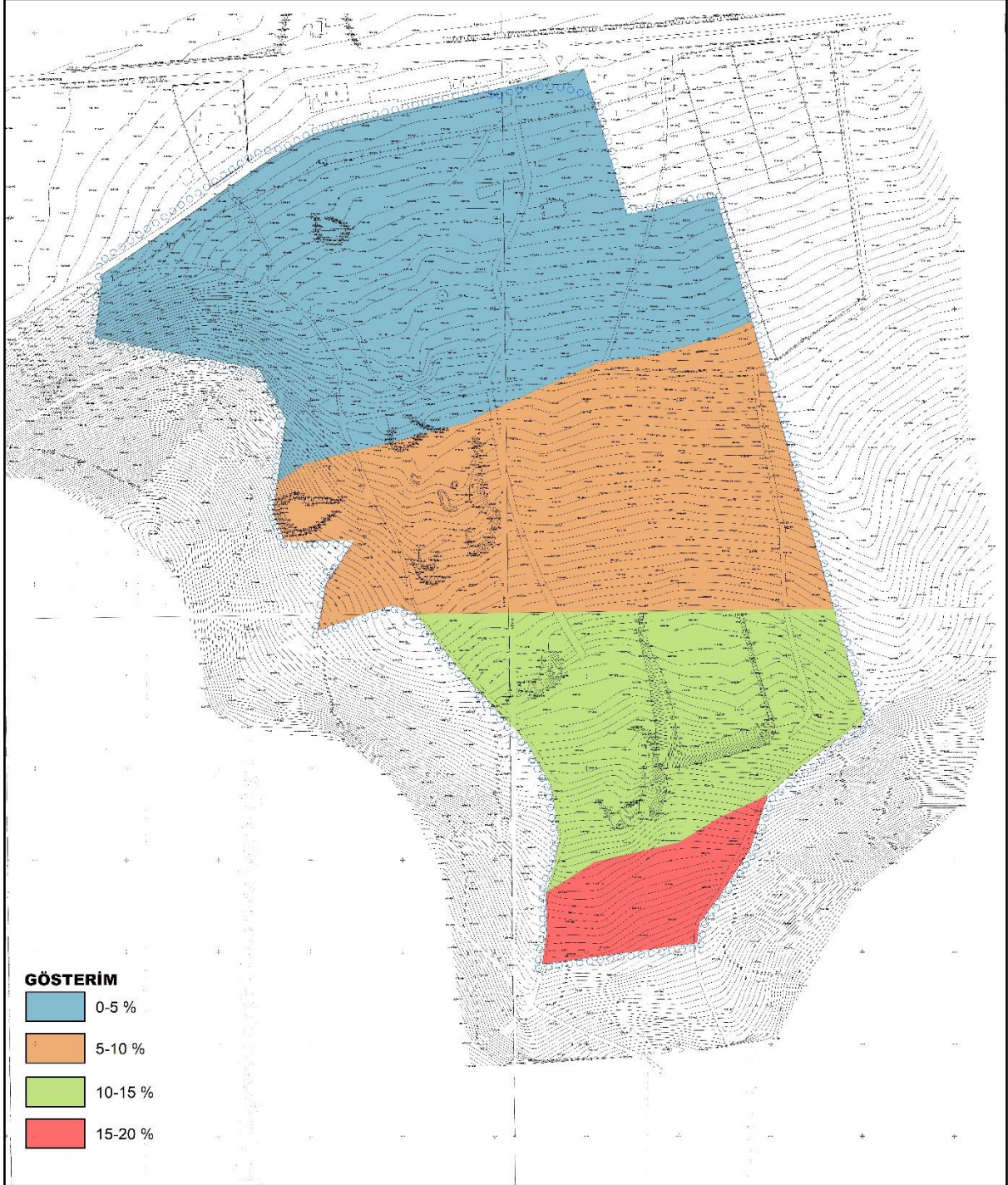
Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik İle Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Şekil 4. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



Kaynak: Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 41,36 Ha Alana Sahip Bölgenin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt-Büro Çalışması

Şekil 5. Planlama Alanı Eğim Haritası



Kaynak: Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 41,36 Ha Alana Sahip Bölgenin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt-Büro Çalışması

Şekil 6. İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Onay Sayfası

İLİ	KAHRAMANMARAŞ
İLÇESİ	ELBİSTAN
MAHALLESİ	KALEALTI
MEVKİİ	
PAFTA	L38-D-07-B
ADA / PARSEL	
PLAN TÜRÜ	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
RAPOR ÖLÇEĞİ	1/1000 – 1/5000

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Bayram CAN
Jeolojik Mühendis
13.06.2022

Ahmet DEMİR
Jeoloji Mühendisi
13.06.2022

Hüseyin
Jeofizik Mühendisi
13.06.2022

Ömer ER
İmar Şube Planlama
Şube Müdürü
13.06.2022

Müd.Yrd.

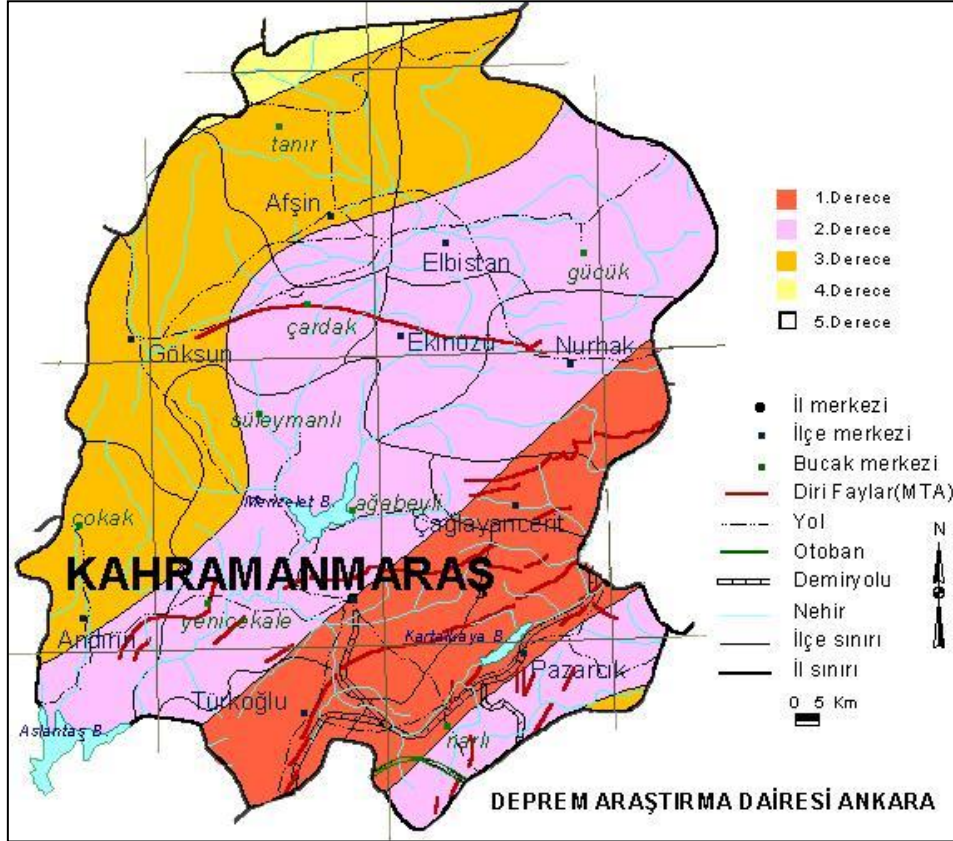
28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

13.06.2022
Vali Yardımcısı Müd.

Kaynak: Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 41,36 Ha Alana Sahip Bölgenin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Şekil 8. Kahramanmaraş İli Deprem Bölgeleri Haritası



Kaynak: Afet İşleri Genel Müdürlüğü

2.1.3. DSİ VE TAŞKIN DURUMU

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün yazısında; Kahramanmaraş ili, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi, 456 parsel ve 628 parsel numaralı taşınmazın Kalealtı 1. Merhale Pompaj Sulaması içerisinde yer aldığı belirtilmiştir. İstiklal Üniversitesi Kalealtı Yerleşkesinin kurulacağı alandaki sulama hatlarının korunması ve yerleşke kurulacak alan içerisinde geçen kuru derelerde, dere mihverinden itibaren 4 m solda, 4 m sağda olmak üzere toplam 8 m genişliğin dere yataklarına terk edilmesi şartıyla söz konusu alanda İstiklal Üniversitesi yerleşkesi kurulmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2. TOPRAK KABİLİYETİ

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısında; görüşe konu olan, 0 ada 456 parsel nolu taşınmaz 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci Maddesinin a) bendi kapsamında mera olarak, tespit, tahdit, tescil ve tahsisi yapılan yerlerde olduğu, ancak üniversitenin 15.02.2021 tarihli ve E.803 sayılı bahse konu mera vasıflı taşınmazın tamamında kampüs niteliğinde eğitim birimleri kurmak, uygulama ve araştırma alanları oluşturmak üzere 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü Maddesinin c) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliği talebinde bulunduğu, söz konusu talep Valilik Makamının 22.09.2021 tarihli ve E.2749445

sayılı oluru ile uygun bulunduğu, bu nedenle bahse konu taşınmazda imar planı yapılabilmesi için Mera Yönetmeliğinin 8 inci Maddesinin b) bendi gereğince 20 yıllık ot gelir tutarının Müdürlüğün 24.09.2021 tarihli ve E.2778576 sayılı yazısında belirtilen süresi içerisinde yatırılması gerektiği, görüşe konu olan 0 ada 628 parsel nolu taşınmaz ise 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesinin b) bendi kapsamında tespit, tahdit ve tahsisi yapılan yerlerden olduğu, ancak Mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğünün 05.10.2009 tarihli ve 1340-6623 sayılı yazısı ile 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü Maddesinin d) bendi kapsamında toprak muhafaza çalışması yapmak üzere tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulduğu, bahse konu talebin, İl Mera Komisyonunun 23.11.2009 tarihli ve 432 sayılı kararı ve Valilik Makamının 31.12.2009 tarihli ve 2469 sayılı oluru ile uygun bulunduğu Müdürlük kayıtlarının tetkiki neticesinde anlaşıldığı belirtilmiştir.

Görüşe konu olan taşınmazların 5403 sayılı Kanun kapsamında kalmadığı, yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı Elbistan İlçesi Kalealtı Mahallesi sınırları dahilinde bulunan ve Üniversite tarafından 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü Maddesinin c) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliği talebinde bulunulan 0 ada 456 parsel nolu mera vasıflı taşınmaz ile ilgili 20 yıllık ot bedelinin süresi içerisinde yatırılıp İl Müdürlüğüne bilgi verilmesi durumunda 4342 sayılı Mera Kanunu ve Mevzuatı kapsamında iş ve işlemlere devam edileceği, aynı yerleşim birimi sınırları dahilinde bulunan 0 ada 628 parsel nolu taşınmazın tamamı Valilik Makamının 31.12.2009 tarihli ve 2469 sayılı Oluru ile Mülga İl Çevre ve Orman Müdürlüğü'ne tahsis edildiği belirtilmiştir.

2.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 0 ada 456 parsel ve mülkiyetinde 0 ada 628 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün yazısında; Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesinde bulunan 456 numaralı 214.256,56 m² yüzölçümlü, mera vasıflı iken eğitim birimleri kurmak amacıyla ham toprak vasıfıyla tescil edildiği bildirilen taşınmazın, ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullandırılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70, ve 73/a maddelerine göre işlem yapılması, kaydıyla b5018 sayılı Kanunun 47 inci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca “Kampüs alanı olarak kullanılmak üzere (Üniversite eğitim birimleri kurmak ve uygulama araştırma alanları)” Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğüne 2 (iki) yıl süreli ön tahsisinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarih ve 781176 sayılı yazısında; Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesinde bulunan, imarsız alanda kalan hali arazi vasıflı mülkiyeti Hazineye ait 628 parsel numaralı 852.604,00 m² yüzölçümlü taşınmazın ilgi (a) yazı eki krokide işaretli 200.431,57 m²'lik kısmının ticari

amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullandırılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddelerine göre işlem yapılması, kaydıyla 5018 sayılı Kanununun 47 nci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca “Kampüs alanı olarak kullanılmak üzere (Üniversite eğitim birimleri kurmak ve uygulama araştırma alanları)” Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğüne 2 (iki) yıl süreli ön tahsisinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Şekil 9. 0 Ada 456 Parsel Tahsis Yazısı



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-66844966-400[3303.201957]-4008890

Konu : Elbistan, Kalealtı Mah.456 parsel Tahsis

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (2.Milli Emlak Müdürlüğü)'nün 09.06.2022 tarihli ve E-51018870-400-3844050 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile tahsisi talep edilen ve 2018/11 sayılı İç Genelge ile tahsis işlemlerinin 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca teşkil ettirilen Komisyondan alınacak izinden muaf tutulduğu belirlenen, Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi'nde bulunan 456 parsel numaralı 214.256,56 m² yüzölçümlü, mera vasıflı iken eğitim birimleri kurmak amacıyla ham toprak vasfıyla tescil edildiği bildirilen taşınmazın, **ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullandırılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddelerine göre işlem yapılması, kaydıyla 5018 sayılı Kanunun 47 nci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca "Kampüs alanı olarak kullanılmak üzere (Üniversite eğitim birimleri kurmak ve uygulama araştırma alanları)" Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğüne 2 (iki) yıl süreli ön tahsisi uygun görülmüştür.**

Söz konusu taşınmazın 2 (iki) yıl süre içerisinde yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/bina inşaatına başlanması halinde ön tahsisin hizmet süresince devamı için kesin tahsise dönüştürülmesi yönünde talepte bulunulacaktır. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir işleme ve yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE (Çevre,
Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bilgi:

Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D80B7F8C-C144-4E51-B275-35E3F81C7EC5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Erkan GÜRSOY
Çevre ve Şehircilik Uzmanı



Şekil 10. 0 Ada 628 Parsel Tahsis Yazısı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-66844966-401-781176

28.04.2021

Konu : Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi
(3121-140480)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 09.04.2021 tarihli ve E-759892 sayılı yazısı.
b) Bakanlığımızca (Bakan Müşavirliği) yayımlanan 2018/11 Sayılı İç Genelge.

İlgi (a) yazı ile talep edilen, ilgi (b) İç Genelge ile 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca teşkil ettirilen komisyondan alınacak izinden muaf tutulduğu bildirilen, Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesinde bulunan, imarsız alanda kalan hali arazi vasıflı mülkiyeti Hazineye ait 628 parsel numaralı 852.604,00 m² yüzölçümlü taşınmazın ilgi (a) yazı eki krokide işaretli 200.431,57 m²lik kısmının **ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullanılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddelerine göre işlem yapılması, kaydıyla 5018 sayılı Kanununun 47 nci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca "Kampüs alanı olarak kullanılmak üzere (Üniversite eğitim birimleri kurmak ve uygulama araştırma alanları)" Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğüne 2 (iki) yıl süreli ön tahsisi uygun görülmüştür.**

Söz konusu taşınmazın 2 (iki) yıl süre içerisinde yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/bina inşaatına başlanması halinde ön tahsisin hizmet süresince devamı için kesin tahsise dönüştürülmesi yönünde talepte bulunulacaktır. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir işleme ve yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:

Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi
Rektörlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2F28DDCE-7068-4EC0-98AD-0D8A4574F29B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Bilgi için: Neslihan YARAMIŞ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,

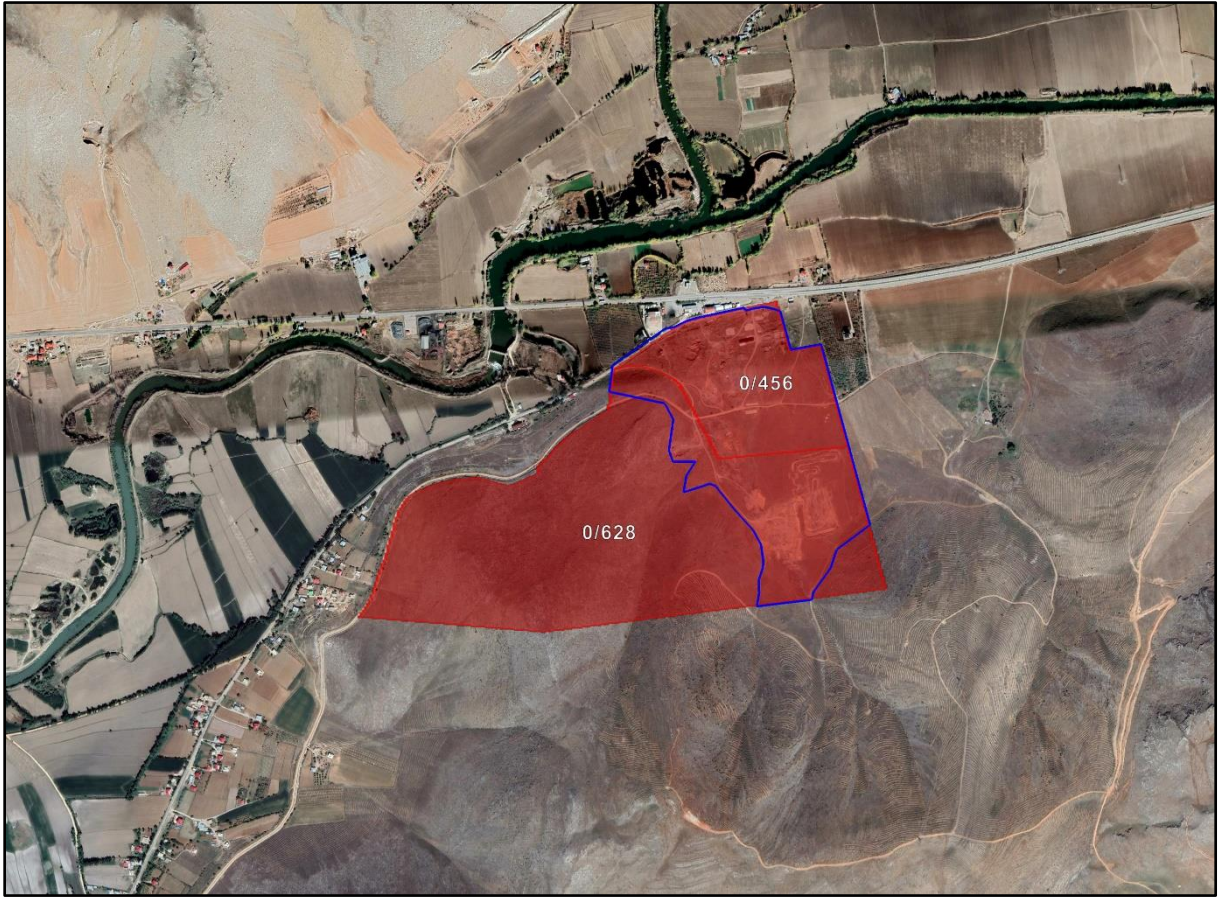


2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 0 ada 456 parsel (mera) ve 0 ada 628 parselin (hali arazi) 200.431,57 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Mevcut 1/5000 ölçekli halihazır haritanın L38-D-07-B ve 1/1000 ölçekli halihazır haritanın L38-D-07-B-2-A, L38-D-07-B-2-B, L38-D-07-B-2-C ve L38-D-07-B-2-D paftalarında yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde Göksun-Elbistan yolu, doğusunda bahçe ve ekilebilir araziler, güneyinde dağlık alan, güneybatı yönünde taş ocağının ve batısında yaklaşık 3000 metre uzaklıkta Kalealtı Köyü, taşlık tepelik arazi ve meyve bahçeleri bulunmaktadır.

Şekil 11. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Kaynak: Büro Çalışması

2.5.KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. Kentsel Ulaşım

Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında; yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu 628 no'lu parselin karayolu ağında bulunan mevcut ve tasarı projelerinden etkilenmediği belirtilmiştir.

Söz konusu 456 no'lu parsel üzerinde yapılacak imar planı çalışması, Göksun-Elbistan Devlet Yolu Km:59+600'e denk geldiği, yapılacak olan tüm çalışmalarda ekte gönderilen KGM Tasarı Kamulaştırma Sınır Uygulaması ve aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- İmar planında kavşak olarak tasarlanan alanların "Karayolu Trafik Güvenliği Kontrolü El kitabına göre kavşaklar arasındaki mesafe; geometrik değişikliğin başladığı noktadan diğer noktaya en az 1750 m. ve yerleşim yeri dışında 3-5 km'de bir "U" dönüşüne imkan verecek tasarım yapılması,
- Güzergaha bağlanacak olan imar yollarının kavşak bölgelerine örülme mesafesi kadar (300 m) uzaklıkta olması,
- Kavşak bölgelerindeki ticari tesislerin kavşak alanına belediye sınırları içerisinde 100 m, belediye sınırları dışında 200 m mesafeye kadar olması,
- İmar planı içerisinde bulunan ve güzergahımızı kesen dere yataklarının ileride oluşabilecek su baskınlarının önlenmesi amacıyla korunması gerektiği belirtilmiştir.

2.5.2. Teknik Altyapı

Haberleşme

İlçede telefon ve internet erişiminin yanı sıra tüm GSM operatörlerine erişim sağlanabilmektedir.

Elektrik

AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yazısında; sahada yapılan çalışmalar sonucu bahse konu Kalealtı 456 parsel ve 628 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Şirket sorumluluğunda bulunan AG Köy Şebekesinin bulunduğu belirtilmiştir. Sahada net verilerin alınarak ve mevcut tesislerin korunarak yapılacak olan İmar Planına Trafo Binaları 5x10 m² ebatında, Direk Yerleri Pilon Yeri vasfında 3x3 m² ebatında, hat altı İrtifak Alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olmak üzere 9 metre genişliğinde koridor şeklinde taranarak gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ancak; ilgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesinde tanımlanan yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü (Gaziantep), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün yazısında; yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 3. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında; bahse konu Kahramanmaraş İli Elbistan İlçesi Kalealtı Mahallesi 456 nolu parselin tamamı ile 628 nolu parselin ekte belirtilen kısmında, Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Elbistan Kalealtı Yerleşkesi oluşturulması amacı ile imar planı yapılması ile ilgili Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Rektörlüğü'nün ilgi yazılarına Tedaş Genel Müdürlüğü ile şirket arasında imzalanan İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi uyarınca Kurum hakları korunarak süresi içerisinde cevap verilmesi ve Bölge Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Doğalgaz

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün yazısında; yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazların 16" çapındaki yüksek basınçlı Afşin-Elbistan Doğal Gaz Boru Hattına yaklaşık 2.4 km mesafede bulunduğu, bu parseller üzerinde "Üniversite Yerleşkesi" amaçlı nazım ve uygulama imar planları hazırlanmasında doğal gaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin yazısında; çalışma yapılacak alan sınırı içerisinde mevcut doğalgaz dağıtım şebekesinin bulunmadığı belirtilmiştir. Söz konusu parsellerde planlama çalışmalarının yapılmasında teknik bir engel bulunmadığı belirtilmiştir.

İçme Suyu

Elbistan Belediyesi'nin Dünya Bankası'ndan aldığı kredi ile gerçekleştirdiği İçme Suyu Rehabilitasyon Projesi tamamlanmış, içme suyu yeni bir kaynaktan ve Avrupa standartlarındaki borular kanalıyla Elbistan halkına sunulmaya başlamıştır.

Çöp

Katı atıklar belediye tarafından her gün toplanmakta ve vahşi depolama yöntemiyle bertaraf edilmektedir.

4. PLAN KARARLARI

4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi 0 ada 456 parsel (mera) ve 0 ada 628 parselin (hali arazi) 200.431,57 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Taşınmazlar üzerinde Kahramanmaraş İstiklal Üniversitesi Elbistan Kalealtı Yerleşkesi kurulacaktır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda üst ölçekli plan kararları doğrultusunda planlama alanını oluşturan parsellerin bulunduğu bölgede E=2.00 ve Yençok:23.50 m yapılaşma koşullu "Yüksek Öğretim Tesisi Alanı", "Park", "Teknik Altyapı Alanı" ve "Genel Otopark" planlanmıştır.

Tablo 1. Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi Üniversite Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ALAN (M2)	HA	%
YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI	395,022.42	39.50	95.17
PARK	1,170.26	0.12	0.28
PASİF YEŞİL ALAN	2,339.23	0.23	0.56
TEKNİK ALTYAPI ALANI	447.68	0.04	0.11
SU YÜZEYİ	1,000.67	0.10	0.24
OTOPARK ALANI	4,190.51	0.42	1.01
YOL ALANI	10,921.15	1.09	2.63
TOPLAM ALAN	415,091.92	41.51	100

Kaynak: Büro Çalışması

Yol alanının 1,679.97 m²'lik kısmı kadastral yoldur.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda plan, plan notları ve plan raporu hazırlanmıştır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş İli, Elbistan İlçesi, Kalealtı Mahallesi, Üniversite Alanı Amaçlı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD’de yer almaktadır.