

**KAHRAMANMARAŞ İLİ, ONİKİŞUBAT İLÇESİ,  
HACIMUSTAFA MAHALLESİ, 112 ADA 47 VE 48  
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN: MUZAFFER AKYOL**  
**ŞEHİR PLANCISI**  
Oda No: 3662

## İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU .....	4
3. MEVCUT İMAR PLAN DURUMU .....	6
3.a. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	6
3.b. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı .....	7
3.c. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı.....	8
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUM BİLGİSİ .....	8
5. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	9
6. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	9
7. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....	9

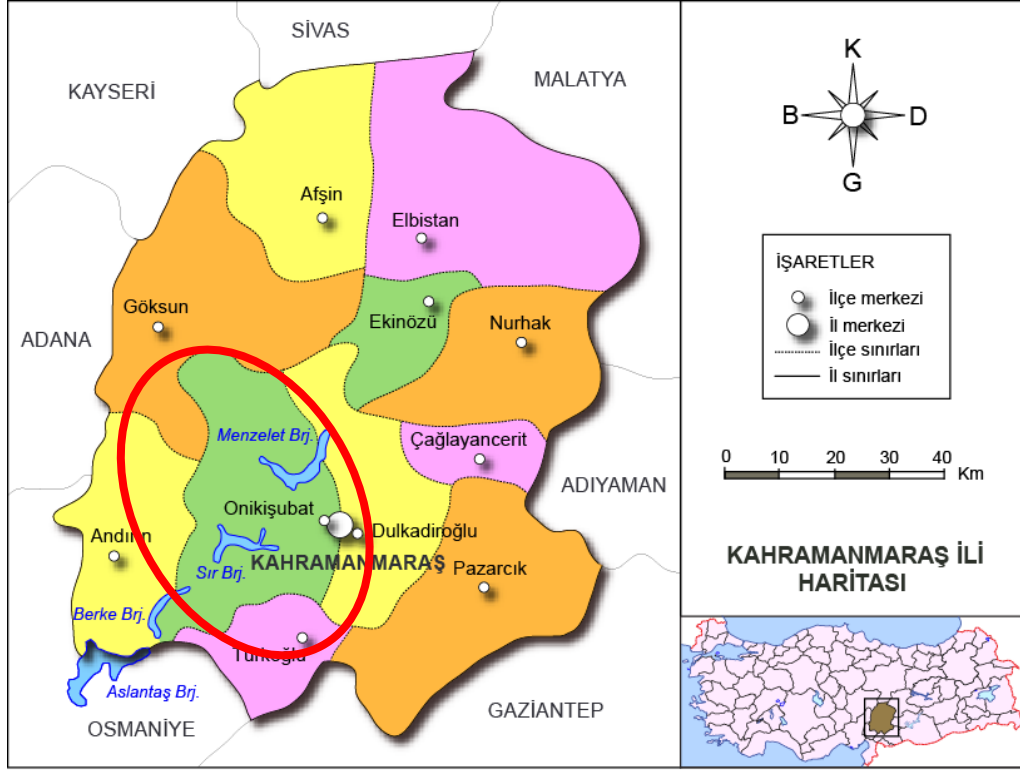
## Şekiller Tablosu

Şekil 1: Kahramanmaraş Mülki İdare Bölümleri Haritası .....	3
Şekil 2: Uydu Görüntüsü (Yakın) .....	3
Şekil 3: Uydu Görüntüsü (Uzak).....	4
Şekil 4: Yerleşime Uygunluk Haritası .....	5
Şekil 5: Çevre Düzeni Planı .....	7

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, M37-c-24-a-4-b ve M37-c-24-a-4-c paftaları içerisinde, ITRF 36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4155700–4156000, Y:580200–580600 koordinatları arasındadır.

Şekil 1: Kahramanmaraş Mülki İdare Bölümleri Haritası

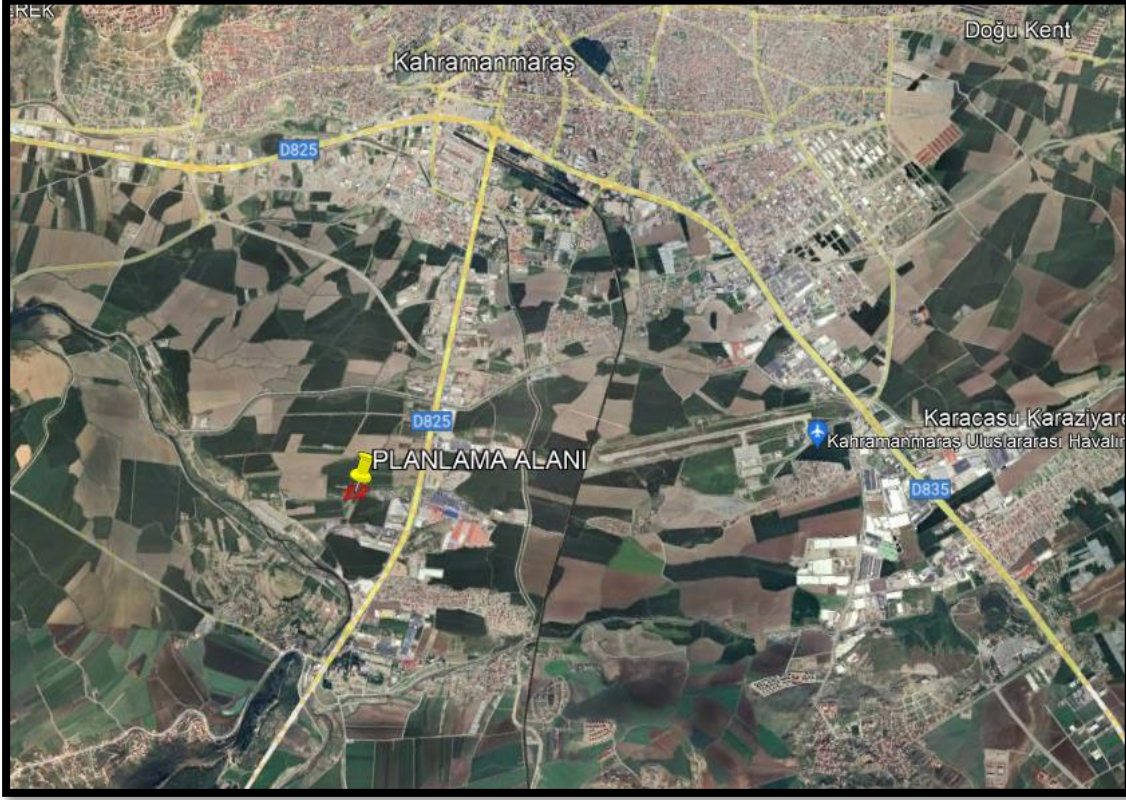


cografyaharita.com R.SAYGILI 2020

Şekil 2: Uydu Görüntüsü (Yakın)



Şekil 3: Uydu Görüntüsü (Uzak)



## 2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU

Planlama alanı içerisinde hazırlanan Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21/11/2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu verilere göre; Önemli Alan 5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Topoğrafik eğimin genellikle %0-10 arasında olduğu ve bu alanlarda yapılan sondajlarda yer altı su seviyesinin olmadığı belirlenmiştir.

Yerel sınıfı **ZD** olarak belirlenmiştir.

Yerbis sisteminde Terzaghi tarafında hesaplanan en düşük taşıma gücü **7.12kg/cm<sup>2</sup>**dir.

Bu alanlarda;

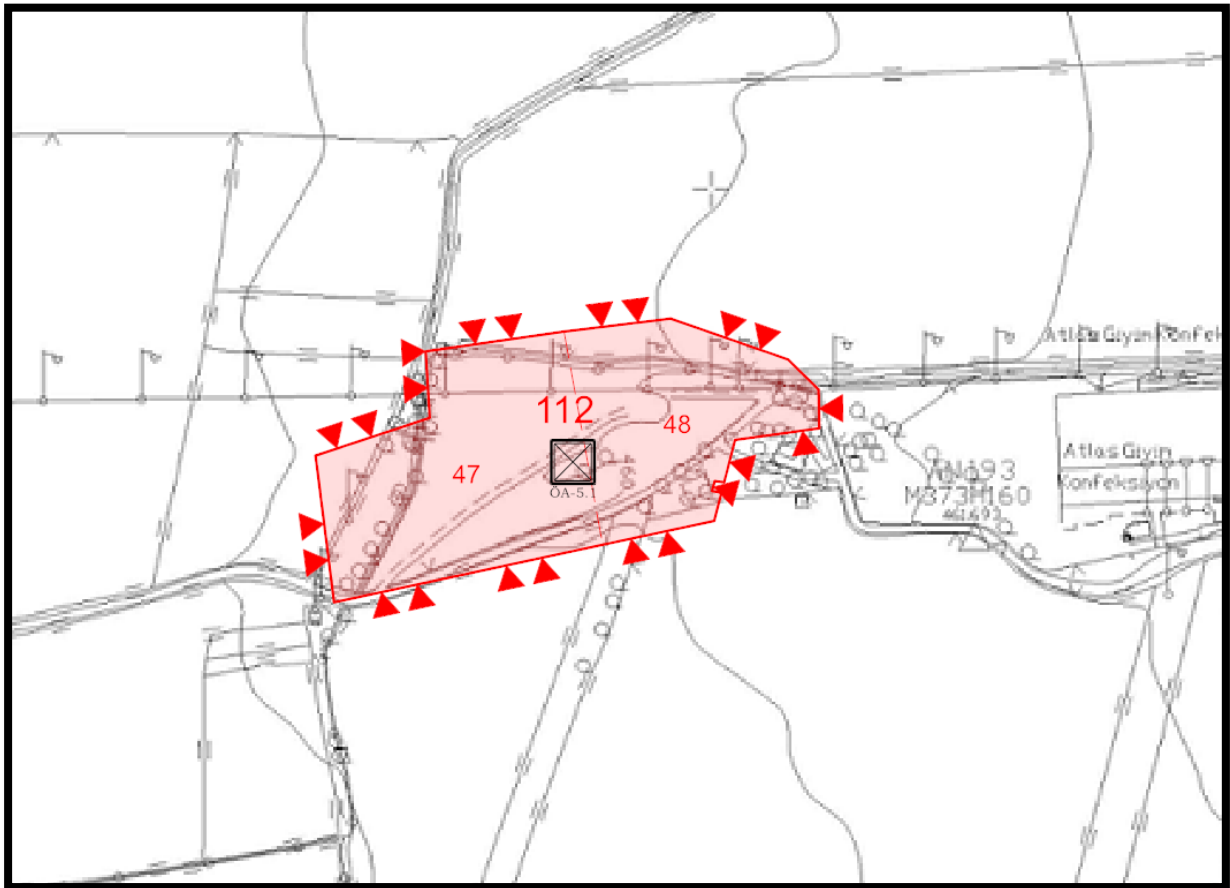
Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yüzey suları, yeraltı suları ve atık sularını inceleme alanında toplanmasını engelleyecek drenaj sistemleri, yamaçlara kafa hendekleri, şevleri teraslama ile oluşturulmalı ve bu sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

Planlama alanının bir kısmında Önlemler alan-5.1 olması sebebiyle yapı inşaat öncesinde zayıf zeminlerin zemin etüdü ve sondajlarıyla belirlenip zemine iyileştirme, kazı ile sıyırma, drenaj gibi yöntemlerle ve yapı inşaatı sırasında temelin oturacağı zeminin Şişme–oturma karakteristiklerinin uygun deneylerle belirlenmesi, gerekli önlemlerin alınması ve uygun temel sisteminin seçilmesi ile bu zemin probleminin etkilerini en aza indirmek mümkündür.

Planlama alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle stabiliteye yönelik önlemler alınmalıdır. İnşaat öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

**Şekil 4: Yerleşime Uygunluk Haritası**



### 3. MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

#### 3.a. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

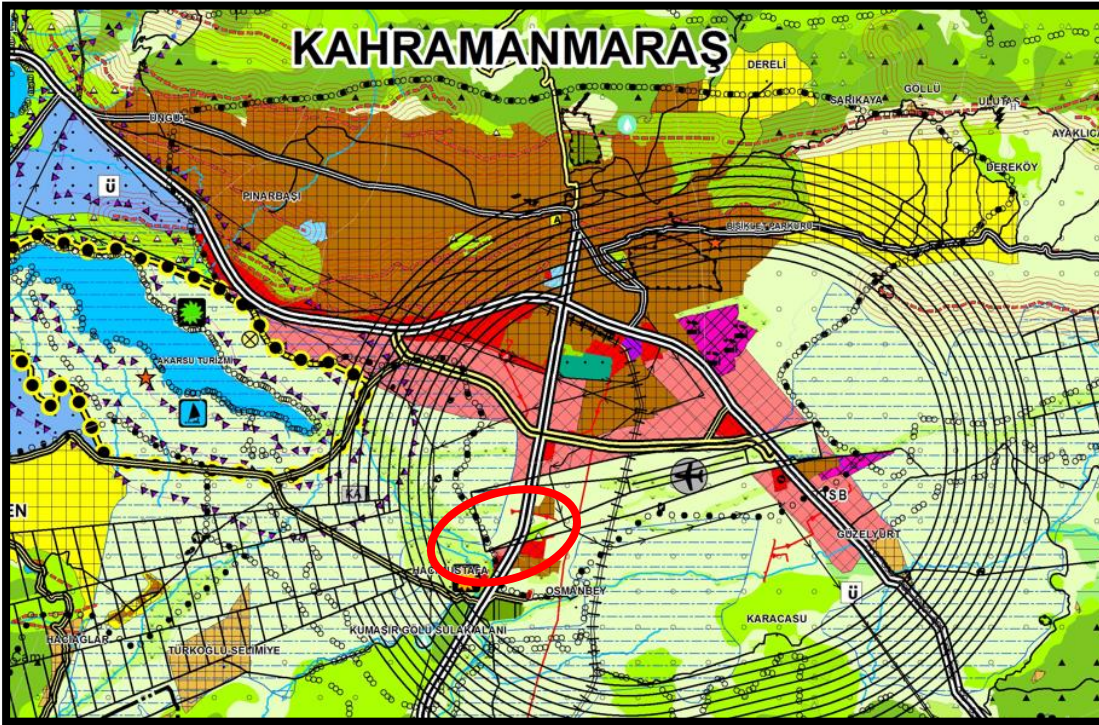
Kahramanmaraş İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanan Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, planlama alanı bir kısım Sulama Alanı ve bir kısım Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak tanımlıdır.

Plan çalışmaları kapsamında 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliğine gerek olup olmadığı konusunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü sorulmuş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) 24.01.2024 tarihli ve E-55117952-000-172679 sayılı görüşünde 1/100.000 ölçekli çevre düzeni plan kararları ve uygulama hükümlerinde yer alan;

“3.1.3. Planlama alanı içerisinde yer alan sulama alanları ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınmadan amaç dışında kullanılmayacaktır.

3.4. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar: Sahip olduğu özellikler nedeniyle (Kayalık, Taşlık, Bataklık, Sazlık, Kumullar, Kumsallar, Plajlar vb.) bugünkü kullanımı devam ettirilecek alanlardır.” hükümlerine yer verilmiş olup, söz konusu görüşte 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği gerektiğine ya da gerekmediğine dair açık bir ifadeye yer verilmemesi sebebiyle 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği teklifinin hazırlanmamıştır.

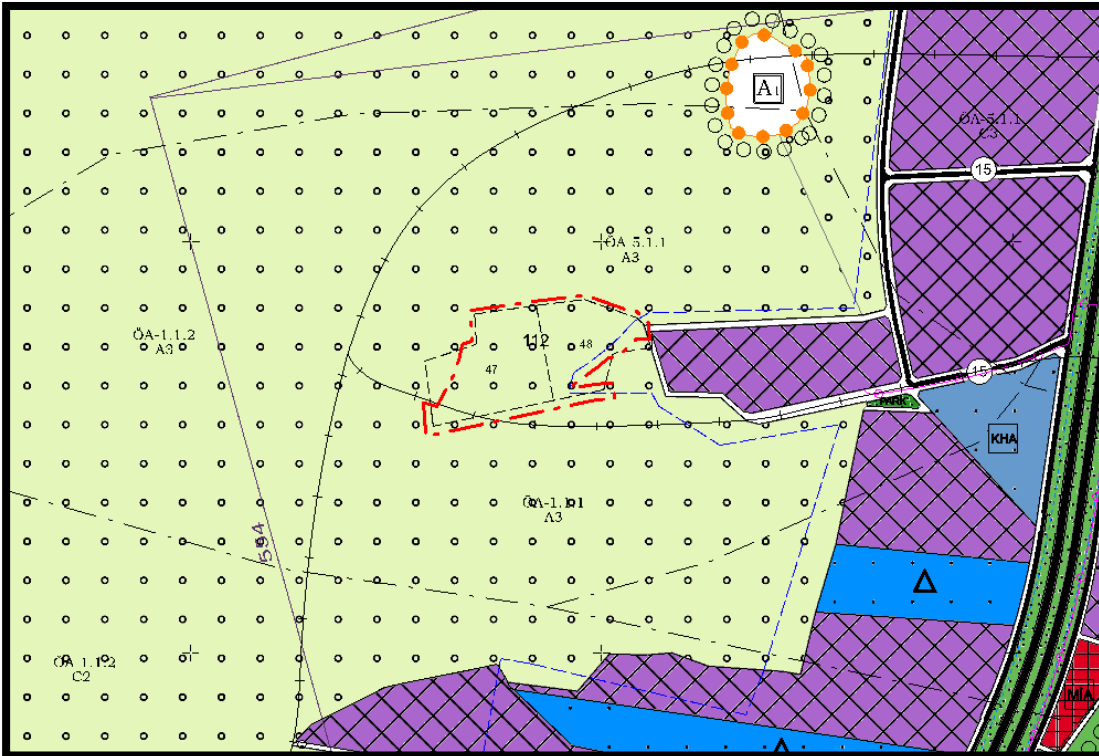
Şekil 4: Çevre Düzeni Planı



### 3.b. 1/5000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı

Mer'î 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 47 ve 48 no'lu parseller Tarım Alanı olarak tanımlıdır.

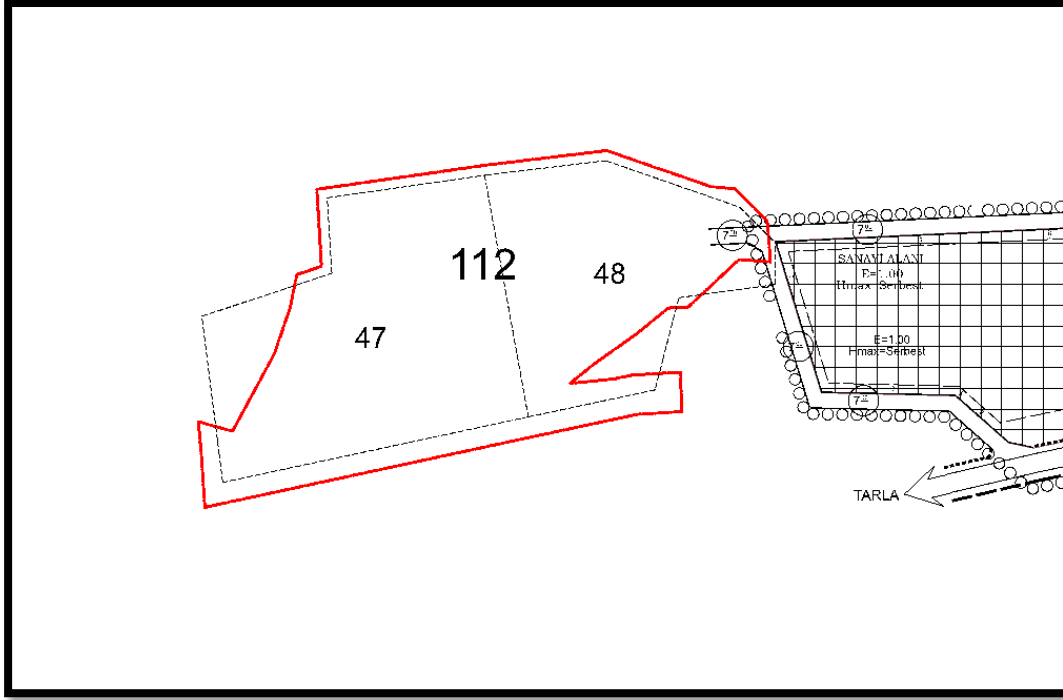
#### *Mer'î 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*



### 3.c. 1/1000 Ölçekli Mer'î Uygulama İmar Planı

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 47 ve 48 no'lu parsel içerisinde onaylı Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup çevresindeki imar planında; doğusunda E(Emsal): 1.00, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip Sanayi Alanı tanımlıdır.

#### *Mer'î 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*



### 4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUM BİLGİSİ

Planlama alanı sınırlarını oluşturan Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 47 ve 48 no'lu parseller Maliye Hazinesi adına tapuda tescillidir.

Planlama alanı sınırları içerisinde kurulacak olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı için söz konusu taşınmazın üzerinde 100 kişiye en az beş yıl boyunca istihdam sağlayacak yatırım teşvik belgesinde belirtilen "Başka Yerde Sınıflandırılmamış Tekstil Yatırımı" yapılması ve ileride kurulacak irtifak hakkına esas ve hazırlık olması amacıyla, yoksa imar planlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması ve yetkili birimlere onaylatılması ve gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla bedelsiz olarak Şirikçioğlu Mensucat San. Ve Tic. A.Ş. adına ön izin verilmiştir.



## 5. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilĉesi, Hacımustafa mahallesi, sınırları iĉerisinde yer alan 112 ada, 47 ve 48 parsellere ilişkin hazırlanan imar planlarına esas temin edilen kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki olan CD iĉerisinde yer almaktadır.

## 6. PLANLAMANN AMACI VE GEREKĉESİ

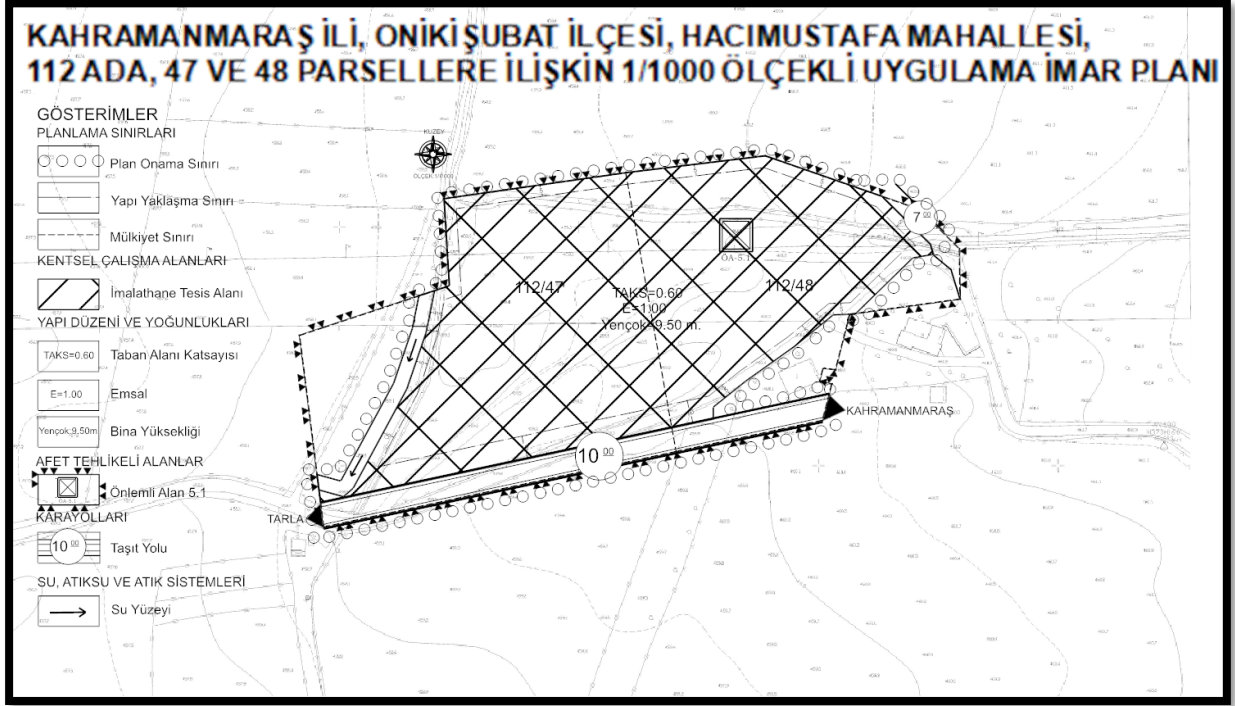
Konut Dışı Kentsel ĉalıŐma Alanları, yeni iŐ fırsatları ve istihdam oluŐturma potansiyeline sahiptir. Bu alanları Őirketler; fabrika, atölye ve diğer ticari faaliyetler iĉin kullanabilmektedir. Üretim ve ticari faaliyetlerin yođunlaŐtıđı bu bölgelerde iŐletmelerin faaliyet göstermesi, bölge ekonomisini canlandırarak ekonomik büyümeye katkı sağlar.

Bu avantajlar, Konut Dışı Kentsel ĉalıŐma Alanlarının ekonomik, sosyal ve çevresel açılardan önemli faydalar sağlaması sebebiyle Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilĉesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 47 ve 48 no'lu parseller iĉerisinde Konut Dışı Kentsel ĉalıŐma Alanı tanımı iĉerisine giren yapıların yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı hazırlanmıŐtır.

## 7. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilĉesi, Hacımustafa mahallesi, 112 ada, 17 ve 18 no'lu parsellerde yaklaşık 20.602,44 m<sup>2</sup> alana sahip İmalathane Tesis Alanı ve söz konusu parsellerin güney cephesine 10 metrelik taşıt yolu tanımlanmıŐtır. Plan ĉalıŐmaları kapsamında temin edilen DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 22/10/2021 tarih ve 1684514 sayılı kurum görüşünde belirtilen hususlar doğrultusunda planlama alanının batısında su yüzeyi düzenlenmiŐ olup ayrıca AKEDAŐ Elektrik Dağıtım A.Ő.'nin 08/09/2022 tarih ve 134636 sayılı kurum görüşünde; "31,5 kV iŐletme gerilimine sahip Enerji Nakil Hattının deplase iŐlemi halen devam etmekte olup, sahadaki ĉalıŐmalar yapılacak olan imar planı ĉalıŐmasına herhangi bir engel teŐkil etmemektedir." görüşü yer alması sebebiyle Enerji Nakil Hattı plana iŐlenmemiŐtir. Planlama alanı iĉerisinde oluŐturulan İmalathane Tesis Alanı yapılaşma Őartları TAKS= 0.60, E(Emsal)= 1.00 ve Yenĉok: 9,50 metre olarak belirlenmiŐ olup yol cephesinden 10 metre diğer cephelerden 5'er metre yapı yaklaŐma mesafesi verilmiştir.

## 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı



**Müellifi tarafından hazırlanan Kahramanmaraş İli,  
Onikişubat İlçesi, Hacımustafa Mahallesi, 112 Ada 47  
ve 48 Parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR**  
**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır-**