



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



17/10/2019

Belediye Meclisinin 04/10/2019 tarih ve 2019/149 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İdare Mahkemesinin 08/02/2018 tarih ve 2017/986 E., 2018/131 sayılı iptal kararı ile hukuken plansız duruma düşen Fesleğen Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Feslikan Mahallesi, 4973 adada hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UIP-39229) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: “ Söz konusu imar adası, davacı Ülkü KANBAKAN vekili Av. Hatice Hülya KANBAKAN tarafından 2017/986 Esas No ile ikame ettirilen Denizli İli, 1. Bölge, Feslikan Mahallesi, 4973 ada, 3 sayılı parsel (uygulama öncesi 289 ada, 104 sayılı parsel) ile Denizli İli, Merkez İlçe, Feslikan Mahallesi, 4973 ada, 4 sayılı parselde kayıtlı bulunan ve tapuda davacı adına kayıtlı taşınmazları da kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin Pamukkale Belediye Meclisinin 07/03/2017 tarih ve 2017/117 sayılı kararının iptali istemli davada yargılama sonucunda Denizli İdare Mahkemesinin 08/02/2018 tarih ve 2017/986 E., 2018/131 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden hukuken plansız duruma düşmüştür. İzmir Bölge İdare Mahkemesinin Üçüncü İdari Dava Dairesinin 27/09/2018 tarih ve 2018/490 E. 2018/845 K. sayılı ilamında istinaf başvurumuzun reddine karar verilmiştir.

Bu nedenle, hukuken plansız kalan alanda, parsel sahiplerinin mağduriyetlerinin oluşmaması için yeniden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Söz konusu imar adası, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında sık yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması aşamasında öncelikle mahkeme kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporu incelenmiştir. Bilirkişi raporunda, davaya konu edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 4973 ada bazında incelendiği, “Bahçe Mesafeleri bağlamında; imar ve yapılaşma koşulları bakımından teknik bir zorunluluk olmamasına ve imar yollarının yapı yüksekliği farklılığı gerektirecek düzeyde en kesit farklılığı (9,50 metre ya da 7,00 metre gibi) içermemesine rağmen komşu taşınmazlar arasında ön bahçe/yan bahçe ve arka bahçe olmak üzere parsel bazında düzensizlik olduğu”, “mevcut yapılaşma düzenin Plan Paftasına aktarımı niteliğinde olduğu”, “İmar Hakkı Dağılımı bağlamında; İmar Mevzuatı esas nesnellik ilkesi bağlamında aynı imar adasında bulunan komşu taşınmazlar arasında yapı ve imar haklarının parsel bazında değişiklik gösterdiği, nesnellik ilkesi bakımından kat yükseklikleri ve bahçe mesafeleri esas parsel kullanım oranları/İNŞAAT alanı oranları esas olmak üzere İmar haklarının dengeli dağıtılmadığı”, “4973 Ada, 6 Parsel için Batı yönünde 9.50 metre en kesitli imar yolunda Ön Bahçe Mesafesiz 0 iken Kuzey yönünde 7.00 metre en kesitli imar yolunda Ön Bahçe Mesafesinin 2 metre bırakıldığı, 4973 Ada, 1 Parsel için Kuzey yönünde 7,00 metre en kesitli imar yolunda Ön Bahçe Mesafesi 0 iken Güney yönünde 9.50 metre en kesitli imar yolunda Ön Bahçe Mesafesinin 3 metre bırakıldığı”, “4973 Ada, 6 Parsel için 9.50 metre en kesitli imar yoluna cephe aldığı yönde Ön Bahçe 0 iken, 4973 Ada, 5 Parsel için 9.50 metre en kesitli imar yoluna cephe aldığı yönde Ön Bahçenin 3 metre olarak bırakıldığı, 7.00 metre en kesitli imar yoluna cephe alan taşınmazlardan 4973 Ada, 6 Parsel için Ön Bahçe 2 metre iken, aynı yola cephe alan 4973 Ada, 7 Parsel, 4973 Ada, 2 Parsel ve 4973 Ada, 1 Parsel için Ön Bahçenin 0 olduğu, dolayısıyla, ön bahçe mesafeleri bağlamında parsel bazında farklılıkların olduğu, bu farklılıkların ulaşım sistemi esas belirli ve tanımlı nesnel ve kabul edilebilir bir ölçüte dayanmadığı, dolayısıyla, düzensiz, plansız bir yapıda olduğunun anlaşıldığı” değerlendirmelerine, ayrıca, “dava konusu İmar Plan Değişikliğinin "mevcut yapılaşma durumunun herhangi bir planlama ölçütü veya ilkesi olmaksızın tamamen düzensiz kitleler ile tanımlanarak, Plan Paftasına aktarılması” içeriği bağlamında Mevzuat dayanak Kitleli İmar Planı ile örtüşmeyeceği, bu yönüyle, kuralsız ve düzensiz bir yapılaşma durumunu ifade edeceği söylenebilir.” ifadelerine yer verilmektedir.

(Handwritten signatures and stamps)

Bilirkişi raporunda yapılan incelemenin dışında, ayrıca, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde dava sonucunda plansız duruma düşen imar adasının çevresinde bulunan aynı yollara cepheli durumda olduğu diğer imar adalarının yol genişlikleri ile kitle durumları birlikte incelenerek imar adasına ilişkin planlama yapılmıştır.

İmar adasının kuzeyinden geçen yaya yolu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartların sağlanması amacıyla, 1, 2, 6 ve 7 nolu parsellerden yola terk çıkacak şekilde 7 metre genişliğinde yaya yolu olarak düzenlenmiştir. İmar adasının batısındaki otopark girişinin rahatlatılması amacıyla 5 nolu parselden yola terk çıkacak şekilde taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır.

İmar adasının diğer kısımları çevresindeki imar adalarındaki yapılaşma şartları da göz önüne alınarak 9.50 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephesinde (239, 1945, 4977 nolu imar adalarının aynı yollara cepheli parsellerinde olduğu gibi) 4 kat, kuzeyindeki otopark alanına bağlantıyı sağlayan taşıt yoluna cephesinde (4971 nolu imar adasının aynı yola cephesindeki parsellerdeki yapılaşma şartları göz önüne alınarak) 3 kat, 7 metrelik yaya yoluna cephesinde (4972 adanın aynı yola cepheli parsellerdeki kat adetleriyle uyumlu olarak) 2 kat yapılaşma şartı geçerli olacak şekilde yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

Yerleşik konut alanında yine çevresindeki diğer imar adalarının kitle durumlarıyla uyumlu olacak ve bilirkişi raporunda belirlenen aksaklıkları giderecek şekilde bina kitleleri belirlenmiştir. Buna göre, ön bahçe mesafeleri söz konusu imar adasının kuzeyindeki 7 metrelik yaya yolu cephesinde (4972 adadaki aynı yola cepheli parsellerdeki ön bahçe mesafeleri göz önüne alınarak) 2 metre, imar adasının doğusundan ve güneyinden geçen 9.50 metrelik taşıt yollarına cephesinde (239, 1945, 4977 nolu imar adalarının aynı yollara cephesindeki ön bahçe mesafeleri esas alınarak) 3 metre, batısından geçen ve kuzeybatısındaki otoparka ulaşımı sağlayan taşıt yoluna cephesinde (4971 ve 4974 adaların aynı yola cepheli kitlelerle uyumlu olarak) sıfır olacak şekilde, yan ve arka bahçe mesafeleri ise Planlı Alanlar Yönetmeliğine uygun olarak 3 metre olarak belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal gerekçesini oluşturan hususlar giderilerek 4973 adadaki gelecekte öngörülen yapılaşma şekli, çevresindeki imar adaları ile uyumlu ve düzenli olacak şekilde yeniden belirlenmiş, plan bütünlüğü sağlanmış, ileride ihtiyaç gösterebilecek yol genişlemelerine altlık oluşturacak şekilde düzenlenmiştir." denilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

1. Mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır.
2. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Fesleğen Mahallesinde Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



17/10/2019

Belediye Meclisinin 04/10/2019 tarih ve 150 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Elsan Elektrik Gereçleri San. ve Tic. A.Ş.'nin Bağbaşı Mahallesi, 530 ada, 2 nolu parsel ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,619) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesi, 530 Ada 2 numaralı Parselin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Helikopter İniş Alanı olarak planlı olduğu,

Helikopter Bakım ve Tesislerinde Ana Konaklama ve Bakım Merkezi (Üs) hizmetlerin yerine getirmeye devam edebilmesi için aynı zamanda yapılması zorunlu standart bakımlarından dolayı yeni yapılacak tesisinde ilgili kanun, talimat ve yönetmeliklerde detaylı olarak belirtildiği şekilde İdari Bina, Bekleme Salonu, Depo, Hangar Alanı, Bakım ve Onarım Alanları standartlarına uygun olarak yapılması gerektiği, hazırlanan Plan değişikliği ile Uygulama İmar Planında gerekli düzenlemelerin talep doğrultusunda yapıldığı,

Plan hükümlerinin,

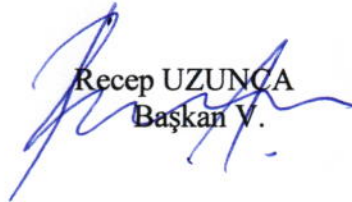
1. "Helikopter İniş Alanında, İdari Bina, Bekleme Salonu, Depo, Hangar Alanı, Bakım ve Onarım Alanı Yer Alabilir.
2. Bu Alanda Yapılaşma Koşulları; E=0.50, Yençok=15.00 metredir. Yapı Yaklaşma Mesafeleri Yollardan 5'er metre, Komşu Parsellerden 3'er metredir.
3. Pamukkale Belediyesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve 3194 Sayılı İmar Kanunu İle İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliğinin konut bölgesi içerisinde kaldığı ve çevresindeki kat yüksekliğinin 7,50 metre olmasına karşın plan değişikliği talebinin Yençok:15 metre olması gerekçesiyle ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmemiştir.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.


Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı


Recep UZUNCA
Başkan V.


Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye


Erkan TIKIRGGLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



01/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 2019/166 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Cankurtaran Mahallesi, 6748 ada, 16, 17, 18 ve 19 nolu parseller ve çevresinde, Denizli İdare Mahkemesinin 12.09.2019 tarih ve 2018/1229 E. 2019/940 K. sayılı iptal kararı ile hukuken plansız kalan bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-39593) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: “ Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6748 ada, 16, 17, 18 ve 19 nolu parseller ile güneyindeki 6754 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

Davacı Hasan TAKBAŞ vekili Av. Ümit BAHTİYAR tarafından idareimiz ve Denizli Büyükşehir Belediyesi aleyhine “Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çukurköy Mahallesi, Çamrak Mevkii, 6748 ada, 16 nolu parsel üzerindeki imar durumu ve uygulamaya dayanak oluşturan; Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 1328 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Pamukkale Belediye Meclisinin 06.12.2017 tarih ve 409 sayılı kararı ile Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2018 tarih ve 259 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının iptali” istemli dava hakkında alınan Denizli İdare Mahkemesinin 12.09.2019 tarih ve 2018/1229 E. 2019/940 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptali kararı ile sözkonusu bölge hukuken plansız duruma düşmüştür.

Mahkeme kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporunda, davacıya ait dava konusu 6748 ada, 16 nolu parselin güney kısmının, hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre yerleşime uygun olmayan alan olduğunun tespit edildiğinin görüldüğü, söz konusu rapora göre yerleşime uygun olmayan alan ile imar adalarının çakıştığı, dolayısıyla bölgede imar planı revizyonu yapılmasının zorunlu hale geldiği, bu bağlamda, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 1328 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunun yapıldığı, Pamukkale Belediye Meclisinin 06.12.2017 tarih ve 2017/409 sayılı kararı ile de üst ölçeğe uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapıldığının tespit edildiği, dava konusu planların bölgede sosyal donatı dengesine olumsuz bir etkisinin olmadığı, bölgenin gelecekteki nüfus yoğunluğu ve yerleşim alanında gerçekleşmesi öngörülen yapılaşma durumları bakımından fonksiyonellik ve hizmet etki alanı ile 5 m.’lik yaya yolu planlanmasının ulaşım arterleri arasında erişebilirliğin sağlanması ve fonksiyonel kullanımlar arasında farklılığı ayırma bağlamında davaya konu olan yaya yolunun planlanmasının uygun olduğu belirtilmekle birlikte, yapılan düzenlemenin genel itibariyle uygun ve gerekli düzenleme olduğu görülse de, davacı parseli yönünden yapılan düzenlemenin (parselin bir kısmının yola ayrılması) planlama esaslarına ve planlama tekniklerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Söz konusu değerlendirmenin gerekçesi ise: “Dava konusu imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ayrıntılı incelendiğinde, yerleşime uygun olmayan alanları belirten sınırın davacı parselinin güneyinden geçtiği görülmektedir. Bu dava konusu planda davaya konu taşınmazdan geçirilen yolun, güneye doğru kaydırılarak yerleşime uygun olmayan alan ve dolayısıyla park ve yeşil alan olarak belirlenen alan üzerinden geçirilmesi daha uygun ve daha rasyonel bir çözüm olacakken (yolun yerleşime uygun olmayan alandan geçmesine engel bir durum bulunmamaktadır.), yolun davacı taşınmazdan geçirilmesinin uygun olmadığı, diğer bir

(Handwritten signatures in blue ink)

ifadeyle davacı taşınmazın bir kısmının yaya yolunda kalmasının teknik bir zorunluluktan kaynaklanmadığı düşünülmektedir.” şeklinde belirtilmektedir. Ayrıca, dava konusu plan revizyon planı olduğu için plan bütününde yeşil alan ve sosyal donatı alanı standartları açısından olumsuz bir durum olmayacağı tespiti yapılmaktadır.

Dolayısıyla, hukuken plansız kalan bölgede, mahkeme kararı ve bilirkişi raporunda belirtilen gerekçeler karşılanacak şekilde yeniden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 6748 ada, 16 ve 19 nolu parsellerin tamamı A-2 (Ayrık, 2 kat, yan bahçe mesafesi= 3 metre), 0.20/0.40 (TAKS=0.20, KAKS=0.40) yapılaşma şartında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Yollardan yapı yaklaşma sınırları 5 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu parsellerin güneyinde, parsel sınırlarından itibaren 7 metre genişliğinde yaya yolu ayrılmıştır.

Yaya yolunun güneyinde ise büyük bir kısmı jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanda yaklaşık 6670 m² yüzölçümüne sahip alan “Park” olarak planlanmıştır. Jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre yerleşime uygun olmayan alan olarak tespit edilen bölge “Yapı Yasaklı Alan” olarak plan üzerine işlenmiştir.

İptal edilen planda “Park” alanının kuzeydoğusunda ayrılmış olan “Trafö” alanı yeni duruma göre yeniden düzenlenmiştir. Trafö alanında yapı yaklaşma sınırları doğusundaki 6751 nolu imar adasında belirlenmiş olan 5 metre ön bahçe mesafeleri de göz önüne alınarak, 7 metre genişliğindeki yaya yolundan ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolundan 5 metre, “Park” alanı ile olan fonksiyon sınırlarından 1 metre mesafe olacak şekilde belirlenmiştir.” denilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

1. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Cankurtaran Mahallesinde Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 1328 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planına Uygun Olarak Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ^{NAZİM} Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



01/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 167 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Balres Elektrik Anonim Şti'nin Kocadere Mahallesi, 202 ada, 7 parsel ile tapunun Koyunaliler Mahallesi, 592 ada, 1 nolu parsel arasından geçen Enerji Nakil Hattının işlenmesi ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,14) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda "Planlama alanının; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kocadere Mah. 202 ada 7 nolu parsel ile Koyunaliler Mah. 592 ada 1 nolu parseller arasında yer alan, enerji iletim hattının geçtiği, imar planlı alanları kapsadığı, Plan değişikliği sınırları içinde, Enerji iletim hattının geçtiği alanlarda herhangi bir mülkiyet bulunmadığı, bu alanların imar uygulaması sonucu kamuya terk edildiği, Kocadere Mahallesi 202 ada 7 nolu parsel ile Koyunaliler Mahallesi 592 ada 1 nolu parseller arasından geçen enerji iletim hattının imar planı içinden geçen kesimlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı, 202 ada 7 nolu parsel ve Koyunaliler Mahallesi 592 ada 1 nolu parsellerde mevcut Dağıtım Merkezi trafoları (DM Trafo) bulunduğu, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kocadere Mah. 202 ada 7 nolu parsel ile Koyunaliler Mah. 592 ada 1 nolu parseller arasındaki, enerji iletim hattının geçtiği alanın, 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 2. Derece yol, enerji üretim alanı, su yüzeyi ile park ve yeşil alan olarak planlı olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı, trafo alanı, park, su yüzeyi, yaya yolu ve bölgesi ile taşıt yolu olarak planlı olduğu, Ülkemizde artan enerji ihtiyacını bir nebze olsun azaltmak ve temiz enerjinin ülkemizde yaygınlaşmasını sağlamak için, mülk sahipleri tarafından güneş enerji santralleri kurulmaya başlandığı, önceki yıllarda Kocadere Mahallesi, 202 ada 4 nolu parselde Balres Elektrik Üretim Anonim Şirketi tarafından güneş enerji santrali kurulduğu, bahsi geçen parselde trafo plan değişikliği yapıldığı, Pamukkale Belediye Başkanlığı'nın 02.03.2018 Tarih ve 120 Sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.04.2018 Tarih ve 442 sayılı kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe girdiği, Kocadere Mahallesi 202 ada 4 nolu parselde yapılan imar uygulaması sonucu; 202 ada 7 nolu parsel olduğu, Koyunaliler Mahallesi 592 ada 1 nolu parselde trafo plan değişikliği yapıldığı, Pamukkale Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2018 Tarih ve 170 Sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.07.2018 Tarih ve 719 sayılı kararlarıyla onaylanarak yürürlüğe girdiği, Kocadere Mahallesi 202 ada 7 nolu parselde bulunan trafo binası ile Koyunaliler Mahallesi 592 ada 1 nolu parselde bulunan trafo binası arasında yer alan Enerji iletim hattına ait kamulaştırma işlemlerinin tamamlanabilmesi için Enerji İletim hatlarının imar planlarına işlenmesi gerektiği, bu nedenle söz konusu alanı kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiği, Kocadere Mahallesi 202 ada 7 nolu parsel ile Koyunaliler Mahallesi 592 ada 1 nolu parseller arasından geçen enerji iletim hattının uygulama imar planına işlendiği, hattın geçtiği güzergâhın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Enerji Nakil Hattı olarak gösterildiği, Enerji İletim Hattının her iki yönünde enerji nakil hattı koruma kuşağı planlandığı, bu alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı olarak gösterildiği, mevcut ulaşım sistemi ve kullanımlarda herhangi bir değişiklik öngörülmediği,

Plan hükümlerinin,

1. Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

2. Enerji İletim Hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda, ruhsat aşamasında

TEİAŞ görüşü alınacaktır." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



01/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 2019/169 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Kale Mahallesi, 181, 182 adalar ve çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,12) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: “Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi sınırları içerisinde yapılan planlama çalışmasının amacının tapunun Kale Mahallesi, 181, 182 adalar ve çevresinde yapılaşmayla ilgili tereddütlerin ortadan kaldırılması, mahkeme kararları ile imar planı ve 18. Madde uygulamaları iptal edilen alanlarda geri dönüşüm işlemlerinin, 18. Madde uygulamalarının tamamlanması, bölgedeki fonksiyonların 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi ve yapılaşmanın üst ölçekli planlara da uygun olarak iyileştirilmesi olduğu, TCDD Demiryolunun güneybatısındaki tapunun Kale Mahallesi, 181, 182 adalar ve çevresini kapsadığı, planlama alanının kuzeydoğusundan mevcut TCDD Demiryolu hattı, batısından Okçuini Deresi ve Derivasyon Kanalı, demiryolunun paralelindeki kısımlarından Yarıkaya Derivasyon Kanalının geçtiği, doğu, batı ve güneyinde tarım arazileri ile sınırlandırıldığı, bu alanların aynı zamanda planlama alanının sınırını belirleyen doğal, yapay ve idari eşikler olduğu, 181 ve 182 nolu adalarda mevcut sanayi tesislerinin yer aldığı, diğer kısımlarda ise yapılaşmanın bulunmadığı, planlama alanının içerisindeki bazı parsellerin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 ve 664 sayılı ilke kararı gereğince, Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.05.2011 tarih ve 3714 sayılı kararı ile tescilli tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, 267 nolu parselinde kayıtlı Böceli İstasyon Binası, İşçi Lojmanı, Konutlar ve Su Deposunun koruma alanında kaldığı, 664 sayılı ilke kararı ile koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına karar verildiği, bu nedenle, 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama Planının Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmasından sonra Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşüne sunulması gerektiği, planlama alanının yüzölçümünün yaklaşık 9 ha olarak hesaplandığı, kurum görüşleri, kentsel yapı, fiziki yapı, sosyo-ekonomik yapı, demografik yapı, jeolojik-jeoteknik etüd vb. planlamaya altlık olacak veriler göz önünde bulundurularak yeni imar planı kararlarının oluşturulduğu, mevcut yapılaşmalar ve kurum görüşleri de dikkate alınarak üst ölçekli plan kararlarına uygun olacak şekilde, planlama alanının batısında kalan iki adet “Sanayi Tesis Alanı”nın 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda, DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne ait kurum görüşünde belirtilen Okçuini ve Yarıkaya Derelerine ilişkin taşkın koruma amaçlı kanal güzergâhları korunarak boşaltılacak şekilde sınırlarının yeniden düzenlendiği, “Sanayi Tesis Alanı” olarak planlanan alanlarda E=0.60 ve Yençok=9.50 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarının korunduğu, planlama alanının doğusunda, kanal etrafında 3 adet, batısında, Sanayi Tesis Alanlarının arasında 1 adet “Park Alanı” planlandığı, ana ulaşım aksını sağlayacak olan 2. derece taşıt yollarının 15 metre

(Handwritten signatures in blue ink)

genişliğinde planlandığı, Yarikkaya Derivasyon Kanalı kenarlarında bakım-onarım çalışmalarının sağlanması için yaya yolları ayrıldığı, planlama alanındaki sanayi tesislerinin ihtiyacını karşılayacak olan 3 adet "Genel Otopark Alanı" düzenlendiği, planlama alanının enerji ihtiyacını karşılamak üzere ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü doğrultusunda bir adet trafo alanı ayrıldığı, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne ait kurum görüşü doğrultusunda, Yarikkaya Derivasyon Kanalının planlama alanının içerisindeki kısımlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimlere uygun olarak "Su Yüzeyi" olarak plana işlendiği belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

GENEL HÜKÜMLER:

1. Plan, plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Her bir parsel için jeolojik-jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
3. Teknik sosyal alt yapı alanları ve diğer kullanım alanları (otoparklar, yeşil alanlar, yollar, parklar, cami alanları, vb. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
5. Planlama alanı içerisinde geçen enerji nakil hatları altındaki yapılarda can ve mal güvenliği açısından elektrik kuvvetli akım yönetmeliğine uyulacaktır. Enerji nakil hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir.
6. Kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökülüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar durumunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanacaktır.
7. Katı atıklar, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği'ne uygun olarak en yakın katı atık entegre tesis alanında bertaraf edilmelidir.
8. İmar uygulaması ile oluşacak parsellerde otopark ihtiyacı otopark yönetmeliğine uygun olarak çözülecektir. Otopark ihtiyacı çözülmeyen yapılara yapı kullanma izni verilmez.
9. İmar uygulaması tamamlanmış parsellerde; yeni plandan önce yapılmış mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planı şartlarına uygun hale getirilecektir.
10. Mevcut yapılarda çekme mesafelerine bakılmaksızın bir defaya mahsus ruhsat verilebilir. Yapılacak her türlü ilave yapılarda çekme mesafelerine uyulacaktır. Ayrıca söz konusu mevcut yapılar komşu parselde bitişik ise bu komşu parselde komşu mülkiyetle sadece yapının olduğu hatta çekme mesafesi istenmez.
11. Yapı ruhsatı kesilmeden önce ÇED Yönetmeliği açısından değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır. Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulacaktır. Faaliyet tamamlandığında Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne tekrar müracaat yapılarak gerekli izinler alınacaktır.
12. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

13. Belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri, Pamukkale İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelik hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Plan hükümlerinde atıfta bulunulan kanun ve yönetmeliklerin yürürlükten kalkması halinde yürürlüğe giren kanun ve yönetmeliklerin konuyla ilgili maddelerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. SANAYİ TESİS ALANLARI:

- 1-A. Gürültülü, kokulu, patlayıcı ve yanıcı madde kullanan ve depolayan, artık madde çıkaran, çevre sağlığı yönünden sakıncalı yeni sanayi tesis edilemez, mevcut tesisler dondurulur, ek tesis ruhsatı verilmez. Taş, kil ve cam mamulleri sanayii, ana metal, saf metalden mamul makine ve teçhizat sanayiinden yukarıda yazılı sakıncaları taşıyanlar ve prina, yağ ve sabun sanayi, deri, petrol ve kömür bileşikleri ile kimya sanayii (tıbbi ilaçlar hariç) bu alanlarda (söz konusu tesisler organize sanayi bölgeleri içinde yer alacağından) yer alamaz.
- 1-B. Çekme mesafelerini aşmamak kaydıyla TAKS serbesttir.
- 1-C. Bu alanlarda komşu parsellerden çekme mesafesi 10 metredir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak ve **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak üzere** evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



01/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 171 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 2019/121 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19/08/2019 tarih ve 442 sayılı kararı ile onaylanan; Pınarkent Mahallesi Kuzeydoğusunda imar uygulaması tamamlanmış sanayi, imalathane ve ticaret alanlarının bulunduğu bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,10) kanuni askı süresi içerisinde itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

1. Elteksmak Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti. Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet POSLU; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesinde, şirketleri adına sahibi olunan 616 ada 1 parselde tarafımızca değişiklik yapıldığı, yapılmış olan yeni imar uygulamasında parselin TCDD ile komşu olan güney cephesinde yeni yol açıldığı, açılmış olan yeni yolun herhangi bir yere bağlanmadığı, sadece parsel etrafında dolandığı, mevzu bahis açılan yeni yol üzerinde TCDD tarafından tarafına 2015 yılında demiryolu kaymasını önlemek maksadıyla zorunlu olarak yaptırılan istinat perdesini ve parselin bir bölümünü içine alarak geçtiği, dönemin TCDD mühendisinin yaptırdığı istinat perdesinin o dönem için 270,000 TL + KDV ye mal olduğu, ayrıca demiryolunun diğer tarafının da çukur kalan kısımda biriken yağmur sularından arsanın ve mevcut binanın korunması için yapılan istinat duvarı sınırına 90,000 TL+KDV su drenaj hattının taraflarınca yapıldığı ve planı yapılan yolun içerisinde kaldığı, konu ile ilgili olarak TCDD 3. Bölge Müdürlüğüne özel görüş sorulması, yapılmış olan istinat perdesi ve su drenaj hattının ne olacağı, yapılmış olan imar değişikliği sebebiyle neden imarlı parselde yola terk çıkarılarak KDKÇA parselin alanının küçültüldüğü gerekçesiyle, planda açılan bu yolun iptal edilmesi talebiyle 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde, Uygulama İmar Planı “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **nazım imar planı esaslarına göre çizilen** ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde ise “**Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak** yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı

(Handwritten signatures in blue ink)

halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan” olarak tanımlanmaktadır.

Ayrıca, Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin 6. Maddesinde: “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.

Söz konusu kanun ve yönetmelik hükümlerinden anlaşılacağı gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinin **üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanması** ve Belediye Meclislerince kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinin **üst ölçekli planlara uygunluğunun sağlanması yasal bir zorunluluktur.**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlığı altındaki 7. Maddesinin (b) fıkrasında “Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, **büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak**; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak” **yetkisinin Büyükşehir Belediyelerine ait olduğu** hükme bağlanmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, itiraza konu edilen 10 metre genişliğindeki taşıt yolunun yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait bir karar olması, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının üst ölçekli planlara uygun olarak yapılmasının yasal bir zorunluluk teşkil etmesi nedeniyle Elteksmak Mak. San. ve Tic. Ltd. Şti. Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet POSLU'nun itirazı **oybirliğiyle uygun görülmemiştir.**

2. İDO Otomotiv Turizm Emlak Tar. Hayv. San. Tic. Ltd. Şti adına Anıl DURMAZ; şirketleri adına kayıtlı Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Köyü, tapunun 564 ada, 2 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerinde halihazırda faaliyetini sürdüren turistik amaçlı lokanta-restoran işletmesinin bulunduğu, işletmenin bulunduğu alanda Pamukkale Belediye Meclisince imar planları onaylanmış ve askıya çıkmış bulunduğu, askıda yapılan incelemede söz konusu parselin sınırlarının korunmadığı, parselin güneyinde bulunan imar yolunun kapatıldığı ve Çürüksu deresi ile parsel arasında imar yolu oluştuğunun tespit edildiği, parselin güneyinde bulunan 10 metrelik imar yolundan tesisin servis aldığı, işletme için hayati önem taşıyan bir yol olduğu belirtilerek bu yolun tekrar imar planına işlenmesi ve ayrıca mevcut tesis ile Çürüksu Deresi arasından geçen 7 metrelik imar yolunun trafik güvenliği bakımından fiilen açılması mümkün olmadığı gerekçesiyle bu yolun da yeşil alana dönüştürülmesi talebiyle 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde, Uygulama İmar Planı “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **nazım imar planı esaslarına göre çizilen** ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde ise

“**Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak** yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan” olarak tanımlanmaktadır.

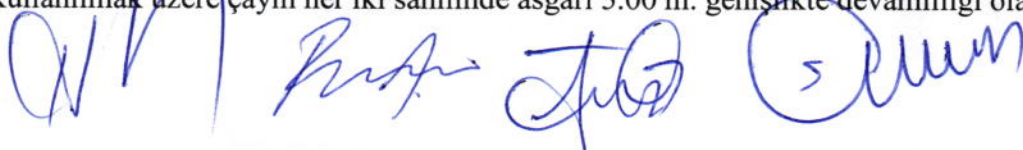
Ayrıca, Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin 6. Maddesinde: “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası **kademeli birliktelik ilkesi** uyarınca yürürlükteki **üst kademe planların kararlarına uygun olmak**, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” denilmektedir.

Sözkonusu kanun ve yönetmelik hükümlerinden anlaşılacağı gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinin **üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanması** ve Belediye Meclislerince kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinin **üst ölçekli planlara uygunluğunun sağlanması yasal bir zorunluluktur.**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlığı altındaki 7. Maddesinin (b) fıkrasında “Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, **büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak**; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak” **yetkisinin Büyükşehir Belediyelerine ait olduğu** hükme bağlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin (1) fıkrasında: “Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.” denilmektedir. Bu nedenle, gerek 1/5000 ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı ve gerekse itiraza konu edilen 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı yapımı aşamalarında alınan ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanarak Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin kararlarıyla onaylanmıştır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2018 tarih ve 64019405-754-404702 sayılı görüş yazısında, Denizli-Honaz-Pamukkale Çürüksu Çayı Mansap önlemleri raporunda yer alan ve güzergahı yazılarının ekinde gönderilen ıslah projesindeki kontrol tesislerinin uygulanmasından sonra Çürüksu Çayının bütün güzergahı boyunca gelecekte yapılabilecek temizlik ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere çayın her iki sahilinde asgari 5.00 m. genişlikte devamlılığı olan yol şeritleri



ayrılarak çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanmasının gerektiği bildirilmiştir.

Yazının ekindeki güzergâh projesinde, itiraza konu edilen parselin mevcut yapıların da olduğu kısmının asgari 5.00 m. genişliğinde öngörülen yol şeridi de dâhil olmak üzere kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığı görülmektedir. Ayrıca parselin karayoluna cepheli kısmında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda 7 metre olarak düzenlenen yaya yolu nedeniyle de yola terk çıkmaktadır.

İtiraza konu edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında aynı şekilde itiraz sahibinin parseli ile birlikte aynı şekilde kamulaştırma sınırı içerisinde kalan diğer komşu parsellerin de mağduriyetlerinin giderilmesi İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak sıfır dopla uygulama yapılacak şekilde imar adalarında yeniden düzenleme yapılmıştır.

İtiraza konu edilen ve itiraz dilekçesi ekindeki plan örneğinde 565 ada, 6 parsel içerisinde devam edecek şekilde gösterilmiş de eski plandaki 10 metrelik yaya yolu çıkmaz yol niteliğinde olup imar adalarına servis sağlaması mümkün değildir. Ayrıca dilekçe ve ekinde yeşil alan olarak kullanılması talep edilen alan kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığından kamu kullanımı haricindeki kullanıma konu edilmesi mümkün değildir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının üst ölçekli planlara ve ilgili kurum görüşlerine uygun olarak yapılmasının yasal bir zorunluluk teşkil etmesi nedeniyle, İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılacak imar uygulaması ile mağduriyetler giderileceğinden İDO Otomotiv Turizm Emlak Tar. Hayv. San. Tic. Ltd. Şti adına Anıl DURMAZ'ın itirazı oybirliğiyle uygun görülmemiştir.

Konu hakkında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı