



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



21/08/2019

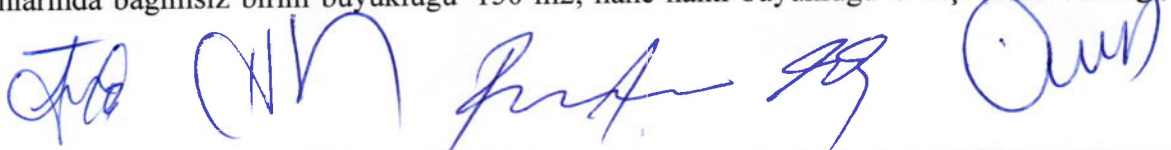
Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 2019/113 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi imar uygulaması yapılmamış bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,11) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: “Pınarkent Mahallesi doğusunda kalan bölgede henüz imar uygulamasına geçilemediği, bu bölgede imar planlama çalışmalarının tamamlanmasından sonra 18. madde uygulamasının tamamlanmasının hedeflendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin 1. Fıkrasında: “Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.” denildiği, bu çerçevede, Pınarkent Mahallesi imar uygulaması yapılmamış olan bölgesinin iki etapta ele alındığı, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.03.2019 tarih ve 9317 sayılı kararıyla Pınarkent-Honaz Yolu, Km: 0+000-7+456 km kesiminde yol standartlarını yükseltmek amaçlı yapılan projenin, Kurulun 12.01.2018 tarih ve 7510 sayılı kararı ile tescilli II. (İkinci) ve III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunan kesiminin iptaline, Alternatif Karayolu Proje önerilerinin Kurula iletilmesi gerektiğine karar verildiği, bu durumda yol güzergâhının bulunduğu güneydoğu kesiminde yer alan bölgede yeni oluşacak yol güzergâhına göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunun gerektiği, sözkonusu revizyonun yapılarak kesinleşmesinin ardından yol güzergâhını kapsayan alanların 2. Etap olarak ele alınarak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılmasının öngörüldüğü, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi, kuzeyinden TCDD demiryolunun, kuzeydoğusundan Honaz Çayı, batısından Fatih Caddesi, 43. ve 61. Sokakların sınır oluşturduğu, genel olarak, İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak imar uygulaması yapılmamış ve yapılması planlanan kadastro parsellerinin bulunduğu üst ölçekli planlarda konut, ticaret ve ticaret-konut alanı kullanışlarının yer aldığı eski Koyunaliler yerleşimi ve çevresini kapsadığı, Pınarkent Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı yerleşimin doğusunda yer aldığı, Denizli’ye (üçgen kavşağa) yaklaşık 12 km. uzaklıkta ve Denizli İlinin kuzeydoğusunda bulunduğu, planlama alanının büyüklüğünün yaklaşık 89 ha olduğu, planlama alanı içinden kuzeyinden TCDD demiryolunun geçtiği, planlama alanının batısında daha önce İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak imar uygulaması tamamlanmış çoğunluğunu meskûn ve gelişme konut alanlarının oluşturduğu bölgenin, kuzeydoğusunda ise Honaz Çayı ve Denizli Organize Sanayi Bölgesinin yer aldığı, revizyona konu olan planlama bölgesinin henüz İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak imar uygulaması yapılmamış konut, ticaret ve ticaret-konut alanlarının bulunduğu kadastro parsellerini kapsadığı, bahsi geçen parsellerde imar uygulaması ve yapılaşma taleplerinin yoğunlaşması nedeniyle bu bölge planlama etaplarının seçiminde öncelikli bölgeler arasına alındığı, planlama alanı sınırının çeşitli eşiklerden oluştuğu, Kuzeydoğusunda Çürüksu Çayı’nın kollarından biri olan “Honaz Çayı” ve “Denizli Organize Sanayi Bölgesi” sınırının, kuzeyinde TCDD Demiryolunun, doğusunda tarım arazilerinin, doğusunda, güneyinde ve güneydoğusunda Arkeolojik Sit Alanlarının doğal, yapay ve idari eşik niteliği taşıyan önemli sınırlayıcılar olduğu, planlama alanını da kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında sözkonusu alanların “Kentsel Yerleşik Alan”, “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Mezarlık Alanı” ve “İkinci Derece Yol”, Denizli İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında sözkonusu alanların “Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı”, “Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı”, “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret-Konut Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı”, “Park”, “Ağaçlandırılacak Alan”, “İkinci Derece Yol” ve “Demiryolu”, 1/5000 ölçekli Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi Revizyon

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

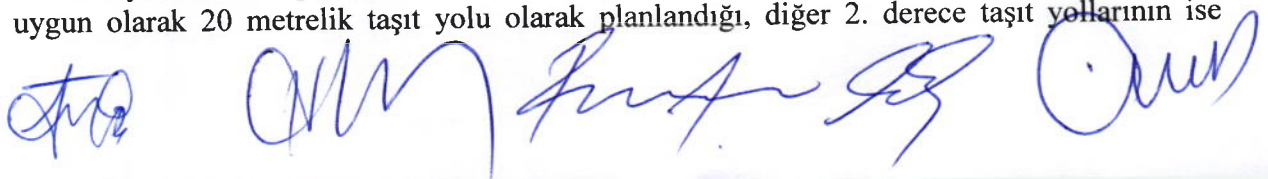
Nazım İmar Planında ana ulaşım aksı niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi boyunca bu caddeye cepheli alanlarda ve ayrıca planlama alanının kuzey doğusunda 2 adet olmak üzere karma kullanım niteliğindeki Ticaret-Konut Alanları ile 2 adet "Ticaret Alanı" planlandığı, eski Koyunaliler Yerleşiminin "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı", etrafının ise "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığı, bu alanlara hizmet etmek üzere "Eğitim Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "İbadet Alanı" gibi donatı alanlarının yanısıra "Mezarlık Alanı", "Park ve Yeşil Alan" gibi açık yeşil alan kullanımlarının da arttırıldığı, ulaşım akslarının yol hiyerarşisi sağlanacak şekilde yeniden düzenlendiğinin görülmekte olduğu, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi'ne ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2018 tarih ve 745 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ait Açıklama Raporunda, Pınarkent Mahallesi 2040 yılı nüfusu, nüfus projeksiyonuna göre yaklaşık 11.100 kişi kabul edilmekle beraber Pınarkent Mahallesi'ne ait mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planının nüfus kapasitesinin plan üzerindeki inşaat hakları açısından incelendiği zaman konut alanları ve ticaret- konut alanlarında yaşaması planlanan kişi sayısının yaklaşık olarak 25.077 kişi olarak hesaplandığının belirtildiği, söz konusu hesaplamanın Pınarkent Mahallesi'nin mevcut yapılaşma düzeni dikkate alındığında ve yeni yapılan yapılar incelendiğinde ortalama 150 m² dairelerden oluştuğu, 2 katlı yapıların bulunduğu bölgelerde ise yapıların dubleks (2 Kat) yapı tarzında olduğu, bu nedenle gelişme konut alanlarında 2 katlı yapılaşma önerilen alanlarda 1 bağımsız bölüm oluşacağı, yani 2 katlı yapılaşmaların bulunduğu alanlarda 1 ailenin yaşayacağı, bunun sonucunda 150 m²'lik bir dairede ya da 300 m²'lik iki katlı bir konut biriminde 3,00 (hane halkı) kişinin yaşayacağı kabulüyle yapıldığının anlaşıldığı, ancak mevcut imar planlarında iki katlı konut alanlarında tek bağımsız bölüm yapılması ile ilgili bir kısıtlama bulunmadığı, tek parsel içerisinde ayrı katlarda birden fazla bağımsız bölüm yapılabileceği de göz önüne alınarak bölgeyle ilgili 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasında mevcut planların nüfus potansiyeli değerlendirilirken çok yönlü analiz yapıldığı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde, oluşturulan konut adalarının yapılaşma şartlarının genel olarak 15 metrelik taşıt yollarına cephelerinde A-4, 0.30/1.20, 12 metrelik taşıt yollarına cephelerinde A-3, 0.30/0.90, diğer yollara olan cephelerinde A-2, 0.30/0.60 olacak şekilde düzenlendiğinin, mevcut konut alanlarında da aynı prensiple A-4, A-3, A-2 yapılaşma şartında konut adalarının oluşturulduğunun, bazı konut adalarında ise bu prensibe de uyulmaksızın yapılaşma şartlarının belirlendiğinin, ana ulaşım aksı niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi boyunca bu caddeye cepheli alanlarda ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önceki eski planlama tekniği ve mevzuata göre "yol boyu ticaret" ya da "konut altı ticaret" şeklinde tanımlanan, zemin katta ticaret, üst katlarda konut olarak yapılaşmayı öngören A-4 ve B-4 yapılaşma şartında ticaret alanlarının oluşturulduğunun, oluşturulan adalarda herhangi bir ada ayırım çizgisi ya da fonksiyon sınırı ile yapılaşma şartlarının ayrılmadığının görüldüğü, bu durumun ise aynı imar adası içerisinde 4 katlı ve 3 katlı yapıların arasında 2 katlı yapılaşmaların oluşmasına, çarpık, düzensiz, kentsel estetiğe aykırı bir yapılaşmaya yol açacağına gözlemlendiği, ayrıca aynı imar adalarının içerisinde ve genel olarak da değerlendirildiğinde, 4 katlı ve 3 katlı ticaret ve konut alanlarının içerisinde 2 katlı yapılaşmaların oluşturulduğunun, bu durumun temel planlama ilkelerinden olan "eşitlik ilkesi"ne aykırılık oluşturduğunun açıkça görüldüğü, mevcut planda gözlenen olumsuzluklardan birisinin de yaya yollarının, açık yeşil alanların ve diğer donatı alanlarının önerilmiş olan konut alanları ve ticaret alanlarının ihtiyacı göz önüne alındığında oldukça yetersiz olması olduğu, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelenirken revizyon çalışmasına altlık oluşturması amacıyla mevcut alan kullanımları ile mevcut plandaki yapılaşma şartlarına göre planın barındırabileceği konut sayısı ve nüfus potansiyelinin hesaplandığı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre inşaat alanı, konut sayısı ve nüfus potansiyeli analiz edilirken öncelikle 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporundaki tespitler ve kabullerin irdelendiği, buna göre iki katlı konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü=300 m², hane halkı büyüklüğü=3 kişi, üç veya dört katlı konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü=150 m², hane halkı büyüklüğü=3 kişi kabul edildiği,



ancak 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda iki katlı konut alanlarında 300 m² birim büyüklüğü kabulünün her parsel üzerinde tek bağımsız bölüm olacak şekilde dubleks yapı tarzında olacağı varsayımı ile yapıldığının anlaşıldığı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili yapılan incelemede, bu konuda plan şartları ile getirilmiş herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığının tespit edildiği, güncel nüfus verileri de incelendiğinde, Denizli İlinde ortalama aile büyüklüğünün 3 kişi civarında kaldığı, genel olarak çekirdek aile düzenine geçildiğinin görüldüğü, sosyo-ekonomik gruplar açısından değerlendirildiğinde, büyük alan kullanımına sahip dubleks konutların genellikle yüksek gelir grupları tarafından tercih edildiğinin, orta ve düşük gelir grubundaki kullanıcıların ise daha küçük yüzölçümüne sahip olan bir bina içerisinde birden fazla bağımsız birim özelliğinde de olabilecek konut alanlarını tercih edebileceğinin görüldüğü, kullanıcı tercihlerinin iki katlı konut alanlarındaki konut adedi ve barındıracağı nüfusu etkileyeceğinin değerlendirildiği, bu nedenle, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki konut sayısı ve nüfus potansiyelinin tespitinde iki katlı konut alanlarının ortalama bağımsız birim yüzölçümünün 300 m² ve 150 m² olması halinde olmak üzere iki ayrı hesaplamanın yapıldığı, buna göre mevcut planın barındırabileceği konut sayısı ve nüfus aralığının tespitinin yapıldığı, zemin kat ticaret olan alanlarda ise sadece üst katlarda konut yapılabileceğinden inşaat alanı ve konut sayısı buna göre hesaplandığı, bu alanlarda da bağımsız birim büyüklüğü=150 m², hane halkı büyüklüğü=3 kişi olarak kabul edildiği, her iki hesaplamadaki toplam değerlerin aritmetik ortalamaları alındığında, toplam konut sayısının 2750 adet, nüfusun ise 8250 kişi civarında olduğunun görüldüğü, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının planlama bölgesi bazında konut sayısı potansiyelinin 2500-3000, nüfus potansiyelinin ise 7500-9000 aralığında olduğunun görüldüğü, Pınarkent Mahallesi'nin karayolu üzerinde olmasının, Denizli merkezine yakın olmasının, özellikle Denizli Organize Sanayi Bölgesine çok yakın olmasının bu mahallenin cazibesini artırdığı, bu nedenle bu mahallede sürekli nüfus artışı olduğu, planlama yapılan alanda yerleşim merkezi niteliği taşıması nedeniyle yoğun yapılaşma talebi ve baskısı ile karşılaştığı, yapılan planlama ile bu alanda olan yapılaşma taleplerine gelecekte düzenli yapılaşmasının oluşmasına imkân sağlayacak şekilde yön verileceği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama bölgesi için ayrılmış olan konut alanlarının toplam yüzölçümünün 46.62 ha olduğu, hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına da uygun olarak yapılan düzenleme ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının, eğitim alanlarının, açık yeşil alanlarının, taşıt, yaya yolları ve diğer kamusal alanların artırılması sonucunda, 18. Madde Uygulaması ile imar adasına dönüşecek olan konut alanları toplamı 36.50 ha olduğu, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile karşılaştırıldığında, konut alanlarının yaklaşık % 22 oranında azaldığı, bu durumun mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki aynı konut adasında üç farklı yapılaşma şartı bulunmasından kaynaklanan olumsuzlukların ve mevcut plandaki yapılaşma şartlarıyla ilgili eşitsizliklerin ortadan kaldırılması imkânını doğurduğu, bu nedenle, ulaşım hiyerarşisi göz önüne alınarak aynı konut adasında en fazla iki farklı yapılaşma şartı olacak şekilde konut alanlarını yapılaşma şartlarında yeniden düzenleme yapıldığı, söz konusu düzenleme yapılırken mevcut plandaki inşaat alanı, konut sayısı ve nüfus potansiyelinin göz önüne alındığı, inşaat ve nüfus yoğunluğunda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tespit edilen potansiyel inşaat alanı, konut sayısı ve nüfuslara ait maksimum değerlerde herhangi bir artışa gidilmediği, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı" olarak planlanmış alanların 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak "Yerleşik Konut Alanı" olarak ayrıldığı, eski Koyunaliler yerleşimi ile ayrıca, planlama alanının batısında, Cumhuriyet Caddesi, Fatih Caddesi, 43, 54 ve 12 Sokakların arasında kalan bölgede, içerisinde mevcut nüfusun yaşadığı, genelde tek ve iki katlı yapılaşmaların bulunduğu, mevcut yaşam alanını içeren yerleşik konut alanlarının mümkün olduğunca korunduğu, bu alanlarda ileride düzenli yapılaşmanın, sosyal ve teknik altyapı tesislerinin, açık yeşil alanların, taşıt ve yaya yollarının gelişmesi sağlanacak şekilde düzenleme yapıldığı, yerleşik konut alanlarında yapılaşma şartlarının belirlenmesinde yol hiyerarşisi dikkate alınarak



ana arter niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile ring oluşturan ikinci derece yol niteliğindeki taşıt yollarına cepheli kesimlerde Ençok: 4 kat, TAKS=0.40'ı geçemez, E=1.20 olarak, bu yollar arasındaki erişimi sağlayan ara yol niteliğindeki taşıt ve yaya yollarına cepheli kesimlerde ise Ençok: 3 kat, TAKS=0.40'ı geçemez., E=0.90 olarak belirlendiği, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmış alanların 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olarak "Gelişme Konut Alanı" olarak ayrıldığı, bu alanlarda da yapılaşma şartlarının yol hiyerarşisi dikkate alınarak, ana arter niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile ring oluşturan ikinci derece yol niteliğindeki taşıt yollarına cepheli kesimlerde Ayrık, 4 kat, ön bahçe mesafesi=5 m., yan bahçe mesafesi=3 m., TAKS=0.30, KAKS=1.20, bu yollar arasındaki erişimi sağlayan ara yol niteliğindeki taşıt ve yaya yollarına cepheli kesimlerde ise Ayrık, 3 kat, ön bahçe mesafesi=5 m., yan bahçe mesafesi=3 m., TAKS=0.30, KAKS=0.90 olarak belirlendiği, ayrıca planlama alanının doğusunda 168 ve 169 nolu kadastro parselleri üzerinde yer alan konut adasının da trafik akışını rahatlatarak şekilde yeniden düzenlenerek planlama alanına dâhil edildiği, bu alanda yapılaşma şartının mevcut plandaki haliyle, Ayrık, 2 kat, ön bahçe mesafesi=5 m., yan bahçe mesafesi=3 m., TAKS=0.30, KAKS=0.60 şeklinde korunduğu, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda 2 adet "Ticaret Alanı" planlandığı, planlama alanının güneydoğusunda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunan alanın üst ölçekli plana uygun olarak "Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği, bu alanın yapılaşma şartının aynı cadde üzerindeki diğer kullanımlardaki yapılaşma şartlarına uyumlu olacak şekilde Blok, 4 kat, 0.30/1.20, ön bahçe mesafeleri 5 metre, yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak belirlendiği, planlama alanının doğusunda yer alan 561ada, 1 nolu parsel imar uygulaması görmüş olup imar parseli niteliğinde olduğu, bu alanın mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Hayvancılık Alanı (Bildircın Çiftliği) olarak planlı olduğu, bu alanın da planlama alanına dâhil edilerek 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararı doğrultusunda "Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma şartının Ençok: 2 kat, E=0.50 olarak belirlendiği, yapı yaklaşma sınırının her yönden 5 metre mesafe olacak şekilde düzenlendiği, planlama alanının ve Pınarkent Mahallesi'nin ana ulaşım aksını oluşturan ve Denizli-Ankara karayolundan en önemli bağlantı yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi üzerinde 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak "Ticaret-Konut Alanları" planlandığı, bu alanların aynı zamanda, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde planlanmış olan alanlar olduğu, bu alanlarda yapılaşma şartının Blok, 4 kat, 0.30/1.20 şeklinde belirlendiği, ön bahçe mesafelerinin 5 metre, yan bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde düzenlendiği, ayrıca, planlama alanının kuzeydoğusunda da 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına uygun olarak iki adet "Ticaret-Konut Alanı" oluşturulduğu, bu alanlardaki yapılaşma şartlarının ise E=0.90, Ençok=3 kat şeklinde belirlendiği, Ticaret-Konut Alanlarının tamamında sadece üst katlarında olmak üzere emsal alanının en fazla % 80'inde konut yapılabileceği, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda Ençok: 4 kat, TAKS=0.40'ı geçemez., E=1.00 yapılaşma şartında 1 adet Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez), 1 adet İdari Hizmet Alanı, 1 adet "Anaokulu Alanı", 1 adet "İlkokul Alanı", 1 adet "Lise Alanı", 2 adet "Sağlık Tesisi Alanı", 1 adet "Sosyal Tesis Alanı", 1 adet mevcut, 1 adet yeni cami alanı olmak üzere E=1.00 yapılaşma şartında 2 adet "Cami" planlandığı, planlama alanında bir kısmı imar adaları arasında bu alanlara hizmet edecek olan, bir kısmı büyük alan kullanımına sahip toplam 24 adet "Park Alanı" önerildiği, sözkonusu alanların tamamının imar uygulaması ile kamunun kullanımına açık yeşil alanlar haline geleceği, "Park Alanları"nın toplamda yaklaşık 6,27 ha yüzölçümü ile mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına kıyasla yaklaşık %64 oranında arttırıldığı, planlama alanının kuzeyinde yer alan mezarlık alanının korunarak 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planındaki şekliyle bütüncül olarak yeniden düzenlendiği, "Mezarlık Alanı" olarak planlandığı, Pınarkent Mahallesi'nin içerisine Denizli-Ankara karayolu üzerinden bağlantı yolu ve en önemli ana arter niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi güzergahının 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 20 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı, diğer 2. derece taşıt yollarının ise

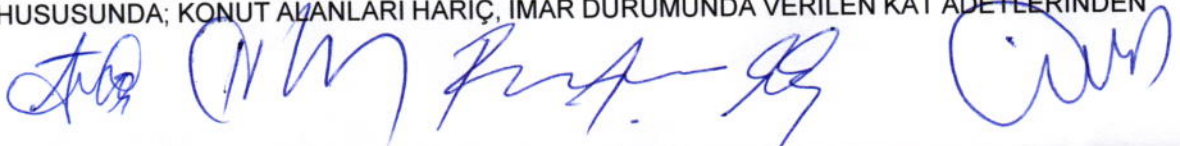


15 metre, 12 metre ve 10 metre olacak şekilde planlandığı, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında öngörülen ulaşım kademelenmesi ve kavşak düzenlemelerinin plana yansıtıldığı, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü kurum görüşü ile gönderilen Aydın-Dinar Rehabilitasyon Demiryolu hattının plana işlendiği, üst ölçekli planlarda belirlenmemiş olan ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında oldukça yetersiz olan yaya yollarının yaya ulaşımının daha sağlıklı olması için arttırıldığı, komşuluk birimlerinin içerisinde, mümkün olduğu kadar yaya ulaşımına ağırlık verildiği, yaya yollarının çoğunlukla 10 metre ve daha geniş yollar şeklinde planlanmasına özen gösterildiği, planlama alanının enerji ihtiyacını karşılamak üzere TEİAŞ ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşleri doğrultusunda mevcut enerji nakil hatları ve mevcut trafo alanlarının korunduğu, enerji nakil hatları ve belirlenen 12 adet trafo alanının plan üzerine işlendiği, planlama alanının içerisindeki su ve kanalizasyon hatlarının DESKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda korunarak imar planı üzerine işlendiği, planlama nüfusu hesaplanırken mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde yapılan analiz çalışmasında göz önüne alınan hususlar doğrultusunda değerlendirme yapıldığı, buna göre planlama alanı içerisindeki tüm konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü=150 m², hane halkı büyüklüğü=3 kişi olarak kabul edildiği, Ticaret-Konut Alanlarında sadece emsalin % 80'inde konut yapılabileceğinden ve zemin katlarda sadece ticaret yapılabileceğinden inşaat alanı, konut sayısı ve nüfus dağılımının buna göre hesaplandığı, yine bu alanlarda da bağımsız birim büyüklüğü=150 m², hane halkı büyüklüğü=3 kişi olarak yansıtıldığı, sonuç olarak, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre tespit edilmiş olan 2500-3000 aralığındaki konut sayısı ile 7500-9000 aralığındaki nüfus potansiyelinin aşılmamış olduğu, toplam konut sayısının 2760 civarında kaldığı, planlama nüfusunun ise en fazla 8281 kişi olabileceğinin görüldüğü, dolayısıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile hiçbir inşaat alanı, konut sayısı ve nüfus artışına gidilmeden mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma şartlarındaki düzensiz yapılaşmanın önünü açabilecek sorunlar ile mevcut plandaki planlamanın eşitlik ilkesine aykırı hususların giderildiğinin nüfus hesapları ile de doğrulandığı, planlama nüfusunun ihtiyacı olan kamusal alanların da artması sonucu planlama alanında yaşayacak halkın yaşam kalitesinin büyük oranda artacağı belirtilmektedir.

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

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HER BİR PARSEL İÇİN JEOLJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. TEKNİK SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, CAMİ ALANLARI, VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TEİAŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
6. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN



DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLİDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR.

7. PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMEMİŞ İSE KOMŞU VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAHÇE MESAFELERİ İLE İLGİLİ MADDESİ GEÇERLİDİR.
8. KATI ATIKLAR "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE" UYGUN OLARAK EN YAKIN KATI ATIK ENTEGRE TESİS ALANINDA BERTARAF EDİLMELİDİR.
9. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞACAK PARSELLERDE OTOYAK İHTİYACI OTOYAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇÖZÜLECEKTİR. OTOYAK İHTİYACI ÇÖZÜLMİYEN YAPILARA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.
10. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; YENİ PLANDAN ÖNCE YAPILMIŞ MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AIT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANI ŞARTLARINA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.
11. MEVCUT YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN BİR DEFAYA MAHSUS RUHSAT VERİLEBİLİR. YAPILACAK HER TÜRLÜ İLAVE YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR. AYRICA SÖZ KONUSU MEVCUT YAPILAR KOMŞU PARSELLE BİTİŞİK İSE BU KOMŞU PARSELDE KOMŞU MÜLKİYETLE SADECE YAPININ OLDUĞU HATTA ÇEKME MESAFESİ İSTENMEZ.
12. YAPI RUHSATI KESİLMEYEN ÖNCE ÇED YÖNETMELİĞİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMEK ÜZERE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. FAALİYET TAMAMLANDIĞINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE TEKRAR MÜRACAAT YAPILARAK GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
13. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİ GEÇERLİDİR.
14. PLAN HÜKÜMLERİNDE ATIFTA BULUNULAN KANUN VE YÖNETMELİKLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN VE YÖNETMELİKLERİN KONUSUYLA İLGİLİ MADDELERİNE UYULACAKTIR.

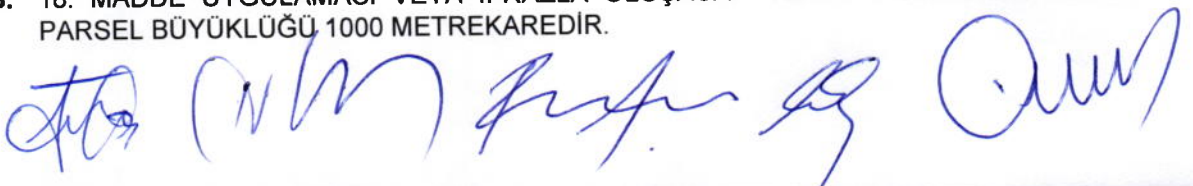
ÖZEL HÜKÜMLER:

1. KONUT ALANLARI:

- 1-A. GELİŞME KONUT ALANLARI İÇERİSİNDEKİ ADA AYRIM ÇİZGİLERİ YAPILAŞMA ŞARTLARINI BİRBİRİNDEN AYIRMAK VE GEÇERLİ OLDUĞU YOL CEPHESİNİ BELİRTMEK AMACIYLA ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP KESİN SINIRLAR DEĞİLDİR. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARINA GÖRE ADA AYRIM ÇİZGİLERİNDE DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. ANCAK, BİRDEN FAZLA, FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINI İÇEREN PARSELLER ÜRETİLEMEZ VE FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP PARSELLER TEYHİD EDİLEMEZ.
- 1-B. GELİŞME KONUT ALANLARINDA 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DİR.
- 1-C. YERLEŞİK VE GELİŞME KONUT ALANLARINDA BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.

2. TİCARET ALANLARI:

- 2-A. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.
- 2-B. 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 METREKAREDİR.



2-C. BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.

3. TİCARET-KONUT ALANLARI:

3-A. ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

3-B. BU ALANLARDA TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE KULLANILMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIMI EMSAL YAPI ALANININ %80'İNİ GEÇEMEZ.

3-C. BU ALANLARIN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

3-D. BİR PARSELDE BİRDEN ÇOK BİNA YAPILABİLİR.

3-E. BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.

3-F. CUMHURİYET CADDESİ ÜZERİNDEKİ TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI 500 M²'DİR. E=0.90, ENÇOK: 3 KAT YAPILAŞMA ŞARTINDAKİ TİCARET-KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI 1500 M²'DİR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli 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 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



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



21/08/2019

Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 116 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İdare Mahkemesinin 2019/94 esas ve 2019/829 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi 5075 ada, 15 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,614) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Muhammet GÜL, Mustafa GÜL ve Deniz KIYMAZ'ın söz konusu parseller ile ilgili olarak hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Pamukkale Belediye Meclisi'nin 04/01/2019 tarih ve 2019/09 sayılı kararı ile değerlendirilmiş olup, talep reddedilmiştir. Söz konusu meclis kararında; taşıt yoluna cepheli 5075 ada, 1 ve yaya yoluna cepheli 5075 ada, 2 parsellerin 22/07/2015 tarihinde satın alma yoluyla edinildiğinin, daha sonra söz konusu parseller için ayrı ayrı imar durumu alınarak 28/05/2018 tarih, 12138 yevmiye ile tevhit işlemi sonucunda 5075 ada, 15 nolu parselin oluştuğunun, tevhit işleminin her iki parselin de aynı yapılaşma şartında olması nedeniyle gerçekleştiğinin, ilk yapılan planlarda da söz konusu parsellerin A-2 yapılaşma şartında planlandığının tespit edilmesi; ayrıca, talebin plan bütünlüğünü bozucu, emsal teşkil edici ve yoğunluk artırıcı nitelik taşıması nedenleriyle uygun görülmediği belirtilmiştir. Ancak Denizli İdare Mahkemesinin 2019/94 Esas ve 2019/829 K. sayılı kararı ile Pamukkale Belediye Meclisi'nin 04.01.2019 tarih ve 2019/09 sayılı kararı iptal edilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararında "Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5075 ada, 15 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda davacılar tarafından talep edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik talebinin 3194 sayılı İmar Kanunu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili yönetmelik hükümleri ile hizmet gerekleri, planlama esasları, şehircilik ilkeleri, ve kamu yararına uygun olduğu yönünde ortak görüş ve kanaat belirtilmiştir.

Davacıların maliki olduğu Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5075 ada, 15 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 1/1000 ölçekli imar planında değişiklik yapılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin Pamukkale Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğü'nün 09.01.2019 tarih ve 304 sayılı yazısı ile bildirilen Pamukkale Belediye Meclisi'nin 04.01.2019 tarih ve 2019/09 sayılı kararında hukuka, kamu yararına, hizmet gereklerine, planlama ve şehircilik ilkelerine uyarlık bulunmamaktadır." denilmektedir.

Mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; söz konusu parselde 5075 ada, 3 nolu parselden sıfır, güneyindeki 15 metrelik taşıt yolundan 3 metre, doğu ve batısındaki yaya yollarından 2 metre bahçe mesafeleri olacak şekilde kitle durumu belirlenmiştir. Parselde yapılaşma şartları Ayrıık Nizam, 3 Kat, TAKS:0,40, KAKS:1,20 olacak şekilde düzenlenmiştir." denilmektedir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir;
1. Pamukkale İlçesi Genel Plan Hükümleri ile Dokuzkavaklar Mahallesinde Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapılaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri geçerlidir.
 2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.

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

(Handwritten signatures in blue ink)

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

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06.09.2019 tarih ve 2019/132 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca hazırlanan Pamukkale Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planı, Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

Buna göre;

Pamukkale Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planında Misyonumuz; Tarihi ve kültürel değerleri koruyarak, etkili yönetim, daha iyi hizmet performansı, katılımcı planlama ve sürdürülebilir gelişim ile yaşam kalitesi yüksek bir kent oluşturmak,

Vizyonumuz; Vatandaş memnuniyetini öne çıkararak, kendisini sürekli geliştiren, etkin ve katılımcı yönetim anlayışına sahip, çevresel değerleriyle yenilikçi bir belediye olmak,

Temel Değerlerimiz; yenilikçi, çözüm odaklı, gönüllere dokunan, üretime yön veren, adaletli, katılımcı ve şeffaf olarak belirlenmiştir.

Stratejik Planda 8 amaç ve 20 hedef belirlenmiştir.

Amaç 1: Katılımcı, şeffaf, hesap verebilir ve modern bir yönetim modelini Belediyemizde etkin hale getirerek çağdaş ve sürdürülebilir kurumsal yapıya ulaşmak.

Hedef 1: Vizyona ulaşmak için gerekli olan kaynak ihtiyacının karşılanması, finansman yönetiminin yapılması ve planlama – programlama ve bütçeleme ile raporlama kapasitesinin geliştirilmesi için idari, mali, hukuki ve kalite yönetiminin güçlendirilmesini sağlamak

Hedef 2: Teknolojileri etkin ve verimli kullanıp veri güvenliğini oluşturarak kaliteli ve sürekli hizmet sağlamak

Hedef 3: Belediye personelinin tanımlanmış işin niteliğine göre istihdam edilmesini sağlamak ve çalışanların verimliliğini ve motivasyonunu artırmak için destek hizmetleri ile sosyal imkânları geliştirmek

Hedef 4: Kurumsal karar verme sürecini etkin yönetmek ve kararların şeffaf, erişilebilir olmasını sağlamak

Amaç 2: Sosyal belediyecilik anlayışımızla, bir arada ve eşit yaşamak için farklılıklarımızı ve değerlerimizi bütünleştiren sosyal hizmetler üretmek vatandaşlarımızın yaşam standardını yükseltmek

Hedef 1: İlçemizde yaşayan dezavantajlı grupların toplumsal yaşamla bütünleşmesine katkıda bulunmak

Hedef 2: Sosyal yardımdan yararlandırılacak ihtiyaç sahibi kişilerin tespitini yapmak, ihtiyaçlarını belirlemek ve refah düzeylerini yükseltmek

Amaç 3: Sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda halkın her kesimini kapsayacak şekilde kültürel-sosyal-ekonomik-teknolojik avantajlar sunacak çalışmalar yapmak

Hedef 1: Sosyal, bilişsel ve eğitsel alanda hizmetler geliştirmek ve yaygınlaştırmak

Hedef 2: Çocuk ve gençlere yönelik sosyal amaçlı tesisler inşa edilmesini sağlamak

Hedef 3: Dezavantajlı gruplar için sosyal yaşam merkezleri yapmak ve yaşam kalitelerini yükseltmek

Amaç 4: İlçemizin doğal, tarihi ve kültürel dokusuna uygun, sosyal ve ekonomik gelişimine yön vererek planlı, modern, estetik ve yaşanabilir bir kent oluşumunu sağlamak

Hedef 1: İlçemizin imar planına ve mevzuatına uygun gelişimini sağlayarak kent estetiğini tasarlamak

Hedef 2: Tarımsal ve hayvansal üretimi artırmaya ve markalaşmaya yönelik faaliyetlerde bulunmak

Amaç 5: Afet ve acil durum süreçlerini etkin yönetmek ve toplum düzeninin iyileştirilmesi, geliştirilmesi, yaygınlaştırılması amacıyla etkin, güvenli bir denetim mekanizması oluşturmak

Hedef 1: Etkin risk yönetimi ile afetlere müdahale kapasitesini geliştirmek

Hedef 2: Kent düzeni, huzuru ve güvenliğini sağlamaya yönelik hizmetlerimizi geliştirmek

Amaç 6: Doğayla bütünleşik sistemleri hayata geçirerek, sağlıklı, sürdürülebilir ve yaşam kalitesi yüksek bir kent oluşturmak

Hedef 1: Temiz ve sağlıklı bir kent için toplumsal bilinci artırmak, atık yönetimini etkinleştirmek

Hedef 2: Yeşil alanların bakımlarını yapmak ve miktarını artırmak

Hedef 3: Halk sağlığı ile ilgili gerekli analiz ve denetimleri yapmak ve halkın bilinçlenmesini sağlamak

Amaç 7: İlçemizin doğal, tarihi, kültürel, sanatsal ve turistik değerlerinin korunması ve tanıtılmasını sağlayarak İlçemizin kültür, turizm ve sanat kenti özelliğini artırmak

Hedef 1: Kültürel ve tarihi değerleri koruyarak, ilçemizin ulusal ve uluslararası alanda tanıtımına destek verecek projeler üretmek ve bunları hayata geçirmek

Hedef 2: İlçe sınırlarında yaşayan vatandaşlarımızın birlikteliğini ve paylaşımını artıracak organizasyonlar ve faaliyetler düzenlemek

Amaç 8: Kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetler düzenleyerek sosyal yaşamı geliştirmek

Hedef 1: Kültür ve sanat etkinliklerini yaygınlaştırarak farklı kültürlerden insanların birlik içinde yaşadığı bir ilçe oluşturmak

Hedef 2: İlçemiz içindeki sportif faaliyetleri destekleyerek gelişimine katkıda bulunmak

Olarak belirlenmiştir.

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığınca hazırlanan Belediyeler İçin Stratejik Planlama Rehberi'ne uygun ve Rehberde belirtilen hususlara eksiksiz olarak yer verildiği tespit edilmiştir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca hazırlanan ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-a ve 41. maddeleri gereğince Meclis'e havale edilen Pamukkale Belediyesi 2020-2024 Stratejik Planı yapılan değerlendirmeler neticesinde Komisyonumuzca oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

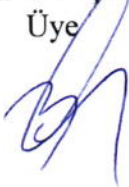
Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 09.09.2019

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan



Işık YALÇIN
Üye

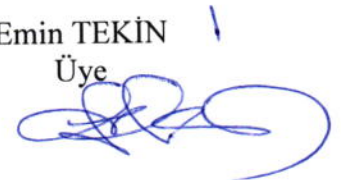


İlmi KÖSE
Üye
(Katılmadı)

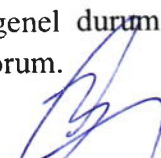
Dilaver YARDIM
Başkan Vekili



Emin TEKİN
Üye



Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN): Durum Analizi kısmında İlçenin genel durumuyla ilgili ayrıntılı istatistiksel verilerin yer almaması nedeniyle çoğunluk görüşüne katılmıyorum.





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/09/2019

Belediye Meclisinin 06/09/2019 tarih ve 2019/133 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Fatmana TARĞİL, Bekir TARĞİL, Fatih TARĞİL ve Gülsüm ÖZALP'in Denizli İli Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde tapunun Merkezefendi İlçesi, Eskihisar Mahallesi 2116 ada, 17-18 nolu parseller ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,618) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; Planlama alanının, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, (Tapunun Merkezefendi İlçesi, Eskihisar Mahallesi), M22A-23A-1B paftası, 2116 ada 17-18 nolu parsellerini kapsadığı, 2116 ada 17 nolu parselin Ayrık Nizam 2 kat (A-2) yapılaşma koşulunda, yapı yaklaşma mesafelerinin 12 metrelik taşıt yolundan 5 metre, 2116 ada 16 nolu komşu parselden 3 metre, 2116 ada 19 nolu komşu parselden 3.25 metre olduğu, 2116 ada 18 nolu parselin Ayrık Nizam 3 kat (A-3) yapılaşma koşulunda, yapı yaklaşma mesafelerinin 12 metrelik taşıt yolundan 5 metre, 2116 ada 19 nolu komşu parselden 3.5 metre olduğu, mevcut imar planında 2116 ada 18 nolu parselin güneybatısında yaklaşık 48 m² yola terki bulunduğu, 2116 ada 17-18 nolu parsellerin maliklerinin söz konusu parselleri tevhit ederek parsellerinde mevcut yapılaşma haklarını 3 katlı tek yapıda kullanmayı hedeflediği, 2116 ada 17-18 nolu parsellerin uygulama imar planında farklı kat nizamına ve farklı yapı kitlelerine sahip olmaları nedeniyle tevhit işlemi gerçekleştirmediği, sözü geçen parsellerin tevhit edilebilmesi için parsellerin aynı yapılaşma koşullarına ve kat nizamına sahip olması gerektiği, bu nedenle 2116 ada 17-18 nolu parsellerde uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiği belirtilerek, hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile; 2116 ada 17-18 nolu parsellerin maliklerinin toplam yapılaşma haklarını 3 katta kullanmayı hedeflediği için taban alanı 210.5 m² toplam yapılaşma hakkı 631.5 m² alana sahip, 18 metrelik taşıt yolundan 2m, 12 metrelik taşıt yolundan 5m, 2116 ada 16 nolu komşu parselden 6.5m, 2116 ada 19 nolu komşu parselden 3.25m. çekmeli yeni bina kütlesi planlandığı, mevcut ulaşım sisteminin aynen korunarak, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmediği,

Plan hükümlerinin,

1. "Pamukkale İlçesi Genel Plan Hükümleri İle Karşıyaka Mahallesinde Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri Geçerlidir.
2. Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Maddeleri Geçerlidir.
3. 2116 Ada 17-18 Nolu Parseller Tevhide Tabidir. İfraz Yapılamaz." 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



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/09/2019

Belediye Meclisinin 06/09/2019 tarih ve 2019/135 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Akhan Mahallesi, 370 ada, 1 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,617) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Akhan Mahallesi, 370 ada 1 nolu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu parsel, Akhan Mahallesi Ankara asfaltının kuzeyinde kalan ve Denizli İdare Mahkemesi'nin 2013/1110 Esas 2017/772 Sayılı Kararı ile 18. Madde uygulaması iptal edilen kısımda kalmaktadır. Söz konusu mahkeme kararında;

"Dava konusu alanda bulunan Ağaçlandırılacak Alanın KOP'tan değil DOP'tan karşılanması gerektiği halde dava konusu alanda bulunan Ağaçlandırılacak Alan'ın 18. Madde uygulamasında KOP olarak değerlendirildiği görülmüştür.

Bu durumda, Denizli İli, Merkez, Akhan Köyü, 344 ada 14 sayılı parselde yer alan davacıya ait taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin 29.04.2010 tarih ve 983 sayılı Denizli Belediye Encümeni Kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olması nedeniyle dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır." denilmektedir. Mahkeme Kararına istinaden uygulamanın eski haline getirilebilmesi için geri dönüşüm uygulaması düzenlenmiştir. Böylece yeniden 18. Madde uygulaması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Denizli Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 15.12.2016 tarihli yazısında bahsi geçen alanda geri dönüşüm uygulama dosyası ile birlikte yeni yapılacak olan 18. Madde Uygulaması dosyasının gönderilmesi istenmiş olup, uygulama süreci başlatılmıştır. Söz konusu alanda daha önce 13/06/2016 tarih ve 800 sayılı Denizli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu gerçekleştirilmiş olup bu kararlar, Akhan Mahallesi 370 ada 1 parsel Ağaçlandırılacak Alan'dan Rekreasyon Alanı'na çevrilmiştir. Devam eden süreçte 04/05/2017 tarih ve 191 sayılı Pamukkale Belediyesi Meclis Kararı ile 12/06/2017 tarih ve 627 sayılı Denizli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmıştır. Bahsi geçen bölgede 18. Madde Uygulaması süreci henüz tamamlanmadan 10/07/2019 tarih 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Madde 9 ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklikte;

"(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, **özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı** olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." denilmektedir. Dolayısıyla, mevcut haliyle KOP olarak düzenlenmiş olan rekreasyon alanı yeni kanuna göre DOP tan sayılmaktadır.

18. madde uygulaması iptal edilen alanda yeni yapılacak düzenlemede mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre DOP oranı %50 civarındadır. Ancak İmar Kanunu'nda bu oran %45'i geçemez denilmektedir. Bu durumda Rekreasyon Alanı olarak planlı olan Akhan

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Mahallesi 370 ada 1 parsel özel tesis yapılmasına konu olması halinde DOP hesabına dahil edilmeyecektir. Böylece yeni ortaya çıkacak olan DOP oranı ise %45'i geçmeyecektir.

Özetle 18. Madde uygulamasına konu olan alanda, DOP oranının %45'i geçmesi sorununun çözülebilmesi için, Akhan Mahallesi 370 ada 1 parselin DOP hesabı dışına çıkarılması gerekmektedir. Söz konusu parselin özel mülkiyete konu olduğu tespit edilmiş olup, özel tesis yapılabilmesi için parselde yapılaşma koşullarının tanımlanması gereği ortaya çıkmıştır. Bu amaçla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; mevcutta Rekreasyon Alanı olarak planlı olan Akhan Mahallesi 370 ada 1 parselde E:0,05, En çok 1 Kat, Yençok:4,50 m, yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik taşıt yolundan 25m, diğer cephelerden 5m olacak şekilde yeni yapılaşma koşulları tanımlanmıştır." denilmektedir.

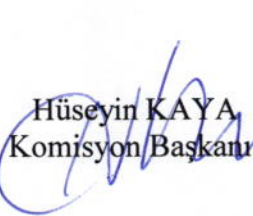
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Ait Plan Hükümleri şu şekildedir;

1. Bu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanlarına ilişkin maddelerinde belirtilen tesisler yer alabilir.
2. Rekreasyon alanında uygulama ile oluşturulacak parsel, tek ada tek parsel şeklinde üretilecektir. Yukarıda belirtilen tesisler özel kişi ve kuruluşlarca da yapılabilir.
3. Pamukkale İlçesi Genel Hükümleri geçerlidir.
4. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

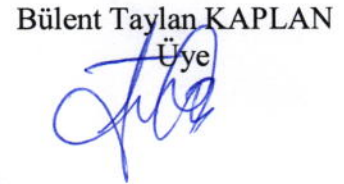
Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

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