



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



15/06/2023

Belediye Meclisinin 02/06/2023 tarih ve 2023/100 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

N K 'ın; Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Mevkii, 424 ada, 12 parselde tevhit şartının kaldırılması ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Köyü, 424 Ada, 12 nolu parselin maliki tarafından Pamukkale Belediye Başkanlığına yapılan başvuru dilekçesinde, Pamukkale Belediyesine vergi yapılandırması için başvuru yaptığı sırada mevcut arsasının üzerinde imar planı yapıldığını, arsasının yan parsel ile tevhide tabi olduğunu öğrendiği, daha önce 500 m² olan arsasının 321 m²'ye düşürülmüş olduğu, buna rağmen tarafına tebliğ edilmeden 424 ada, 10 parsel ile arsasının tevhide tabi olduğu, hâlihazırda imara açık olmasına rağmen özgür iradesi ile tasarruf yetkisine sahip olması gereken arsasına işlem yapamayacağını Pamukkale Belediyesinden öğrenmiş bulunduğu, arsasının tevhide tabi tutulduğu 424 ada, 10 nolu parselin yıllardır mesken olarak kullanıldığı, fakat kendi arsasına mesken yapma durumunun engellenmiş olduğu, dolayısıyla kendi arsasının imara açık olmasına rağmen işlem yapmadığı, tasarrufta bulunmadığı belirtilerek bu bilgiler ışığında mağduriyetinin giderilmesi için tevhide tabi olan 424 ada, 12 parsel nolu arsasının tevhit kapsamından çıkarılması ya da tevhit kapsamını gerektirecek şartlarda düzenleme yapılması talep edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlığı altındaki 4. Maddesinin birinci fıkrasının kkk bendinde: "**Parsel cephesi**"nin "Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)", III bendinde ise: "**Parsel derinliği**"nin "**Parsel ön cephe hattına** arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen **dik hatların uzunluklarının ortalamasını**" ifade ettiği, "Parsel Büyüklükleri" başlığı altındaki 6. Maddesinin üçüncü fıkrasının a bendinde **parsel derinliklerinin ön bahçesiz nizamda (13.00) metreden, ön bahçeli nizamda ön bahçe mesafesi+(13.00) metreden az olamayacağı, beşinci fıkrasında ise parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği** hüküm altına alınmıştır.

Talebe konu edilen tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Köyü, 424 ada, 12 nolu parsel yukarıda belirtildiği gibi eski planda 25 metre genişliğinde ve 10 metre genişliğinde taşıt yollarına cepheli olup buna göre 25 Sokağa olan cephesinin parsel ön cephesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Buna göre, 5 metre ön bahçe mesafesi ile birlikte hesaplandığında parsel derinliğinin en az 18 metre olması gerekmektedir. Oysa, yönetmelikteki tanımına göre parsel derinliği 17 metre olup eski plandaki haliyle de yönetmelikteki parsel büyüklüğü şartı sağlanmamaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise 424 ada, 12 nolu parselin ön cephesini oluşturan 25 Sokak üzerinden geçen taşıt yolunun 35 metre eninde "Erişme Kontrollü

(Handwritten signatures and stamps)

Karayolu" olacak şekilde genişletme yapılmış olması sonucundaki mağduriyetin kamulaştırma yoluyla giderilmesi mümkün olabilecektir.

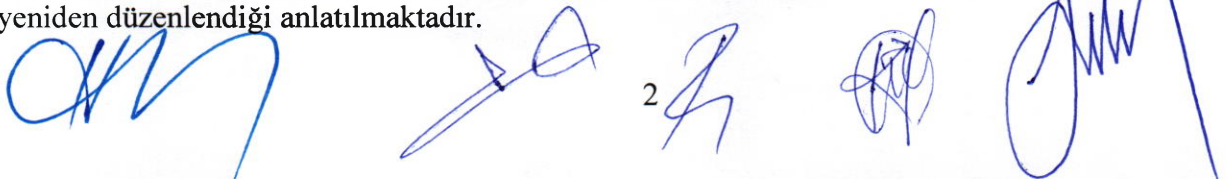
Parselin yol genişletmesi yapılan alandan kalan kısmı için inceleme yapıldığında, kamulaştırma veya yola terk sonrasında oluşacak yeni parselin yürürlükteki planda 35 metre genişliğindeki "Erişme Kontrollü Karayolu" ve 10 metre genişliğinde yaya yolundan cepheli olduğu, yeni plana göre de geniş yol özelliği taşıyan 25 Sokağa olan cephenin parsel ön cephesi olarak ortaya çıktığı, yapı yaklaşma sınırının bu yola cephesinden sıfır olacak şekilde belirlendiği, ön bahçe mesafesi öngörülmediği görülmektedir. Yönetmeliğindeki tanımına göre en az 13 metre olması gereken parsel derinliği 10.78 metre olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sonuç olarak, parsel sahibinin belirttiğinin aksine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesinin beşinci fıkrası gereğince yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğinden; gerek eski planda, gerekse yürürlükteki yeni planda tevhit şartının getirilmemesi halinde yapılaşma açısından asıl mağduriyet ortaya çıkacaktır. Bu nedenlerle, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki tevhit şartının parsel maliklerinin mağduriyetini giderilmesine, daha uygun şartlarda yapılaşmanın sağlanmasına yönelik olduğu açıktır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Mevkii, 424 ada, 12 parselde tevhit şartının kaldırılması ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi söz konusu parselin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki parsel büyüklüğüne ilişkin şartları sağlamadığından, bu haliyle yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkün olmadığından, tevhit şartı ile mağduriyet giderilebileceğinden, ayrıca tevhit şartının kaldırılması halinde fonksiyon ve yapılaşma şartlarındaki değişiklikten dolayı 10 nolu parselde de mağduriyet oluşacağından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi gereğince 10 ve 12 nolu parselin her ikisinin de maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından A Grubu Özel Sektör Plan Yapımı Yeterlilik Belgesini haiz şehir plancısına hazırlatılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası ile başvurulması gerektiğinden komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmemiştir.**

Ancak, konuyla ilgili yapılan incelemede, 24/10/2008 tarihli tevhit işlemi sonucunda **424 ada, 9 nolu parselin 424 ada, 12 nolu parselde dönüştürülerek** tapuda tescil edildiği, ancak Pınarkent Mahallesinde, Eski Çömleksaz ve Koyunaliler Yerleşimlerinin İmar Uygulaması Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Bölgesi ve Güneyinde İmar Uygulaması Tamamlanmış Bölgesinde Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılarak onayının ve kesinleştirilme işlemlerinin tamamlanması sürecinde parselin yürürlükteki haliyle henüz işlenmemiş olması nedeniyle plan üzerine sehven "9-10 tevhit" ibaresi eklenerek bu plana ait Plan Hükümlerinin "Özel Hükümler" kısmının "3.Ticaret-Konut Alanları" maddesinin 3-G. Bendinde: "423 ada, 7 ve 8; **424 ada, 9 ve 10;** 116 ada, 2 ve 5 nolu parseller tevhide tabidir." şeklinde plan hükmü belirlendiği tespit edilmiştir.

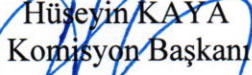
Sehven oluşan maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla dairesince hazırlanan Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Köyü, 424 Ada, 10 ve 12 nolu parselleriyle ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (**Plan İşlem Numarası: UIP-2010.2.0225.**) Açıklama Raporunda mevcut planda parseller üzerinde yer alan "**9-10 tevhit**" ibaresinin "**10-12 tevhit**" şeklinde değiştirildiği, ayrıca, Pınarkent Mahallesinde, Eski Çömleksaz ve Koyunaliler Yerleşimlerinin İmar Uygulaması Mahkeme Kararıyla İptal Edilen Bölgesi ve Güneyinde İmar Uygulaması Tamamlanmış Bölgesinde Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planına ait Plan Hükümlerinin "Özel Hükümler" kısmının "3.Ticaret-Konut Alanları" maddesinin 3-G. Bendindeki "423 ada, 7 ve 8; **424 ada, 9 ve 10;** 116 ada, 2 ve 5 nolu parseller tevhide tabidir." şeklindeki plan hükmünün "423 ada, 7 ve 8; **424 ada, 10 ve 12;** 116 ada, 2 ve 5 nolu parseller tevhide tabidir." olarak yeniden düzenlendiği anlatılmaktadır.

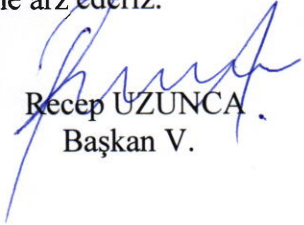


Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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.

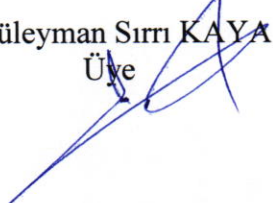

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı


Recep UZUNCA
Başkan V.

Kudret İNCESÖZ
Üye




Server MUNİS
Üye


Süleyman Sırrı KAYA
Üye

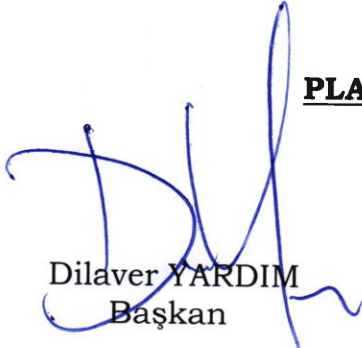
MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediyesi Meclisinin 07.07.2023 tarihli toplantısında incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz sınırları içerisinde yer alan Hürriyet, Kayıhan ve Asmalevler Mahallesi altyapı nedeniyle bozulan yolların Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması için Belediyemiz ile Denizli Büyükşehir Belediyesi arasında protokol yapılması, protokol şartlarını belirlemek ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

Pamukkale İlçemiz sınırları içerisinde yer alan Hürriyet, Kayıhan ve Asmalevler Mahallesi altyapı nedeniyle bozulan yolların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27.maddesinin 4.fıkrasına istinaden Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması, bu hususta Belediyemiz ile Denizli Büyükşehir Belediyesi arasında protokol yapılması ve protokol şartlarını belirlemek ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye 5393 sayılı Belediye Kanununun 38.maddesinin (g) bendine göre yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 07/07/2023

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Dilaver YARDIM
Başkan

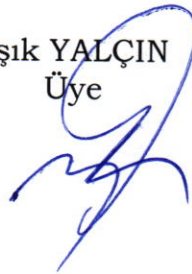
Emin TEKİN
Başkan Vekili



Birol KONAK
Üye

(İzinci)

Işık YALÇIN
Üye



Bilal GÜNER
Üye

