



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

11/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/382 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş'nin; Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, M22D09B2B Pafta, 7053 ada, 24 no.lu kadastral parselde bulunan park alanında trafo alanı tesis edilmesi ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-1782,18**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 7053 ada, 24 no.lu parsel "Park Alanı ve Yol" olarak planlı olup kadastral parsel niteliğindedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, planlama alanının; Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, M22-D-09-B-2-B paftasında yer alan mevcut imar planında park olarak planlı alanda trafo alanı ayrılması ile ilgili plan değişikliğinin yapıldığı, plan değişikliğinin ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin talebi ve bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına yönelik hazırlandığı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinde; "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlığı merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez." ifadesine yer verildiği, bu yönüyle trafo için park alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk gösterdiği, TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin talebi ve bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacı yönüyle hazırlanan trafo amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notlarında ise;

1. "Tesis edilecek trafo yerinde trafik güvenliği için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
2. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur." denildiği belirtilmektedir.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

11/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/401 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Fayıma İYİCE Vekili Serkan ÖZDEN'in; Pamukkale ilçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5003 ada 8 ve 9 no.lu parselleri ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası:UİP-759,502) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam, 5 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı (B-5) olarak planlanan 5003 ada, 9 no.lu ve Bitişik Nizam, 5 Kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak planlanan 5003 ada, 8 no.lu parseli de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 07/03/2017 tarih, 121 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2017 tarih ve 322 sayılı kararı ile kitlelerin parsellere işlenmesi ile ilgili plan değişikliği onaylanmış olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, planlama alanının; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, tapunun M22A-23A-1D no.lu paftası, 5003 ada, 8-9 no.lu parsellerini kapsadığı, söz konusu alanın yaklaşık 0.06 ha alandan ibaret olduğu, 5003 ada 8 (348.71 m²), 9 (264.74 m²) no.lu parsellerin mülkiyetinin Fayıma İYİCE'ye ait olduğu, planlama alanının tamamının özel mülkiyetten oluştuğu, sözü geçen parsellerin; imar uygulaması görmüş müstakil imar parseli oldukları, planlama alanına ait halihazır haritaların 07.10.2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylandığı, 5003 ada, 8 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı ve boş arsa niteliğinde olduğu, 5003 ada 9 no.lu parsel üzerinde, 3 katlı eski yapı bulunduğu, 5003 ada 8-9 no.lu parsellerin bulunduğu alanın; 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret - konut alanı (TİCK) olarak planlı olduğu, 5003 ada 8 no.lu parselin, 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planında ticaret-konut alanı (TİCK) olarak planlı olup, bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma şartlarına sahip olduğu, 5003 ada, 9 no.lu parselin bulunduğu alanın; 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planında meskun konut alanı olarak planlı olup, bitişik nizam 5 kat (B-5) yapılaşma şartlarına sahip olduğu, 5003 ada 8-9 no.lu parsellerin maliki söz konusu parsellerini tevhit ettirmeyi, parsellerinde tek bina kitlesinde yapı yapmayı amaçladığı, 5003 ada 8-9 no.lu parsellerin farklı fonksiyonlara sahip olmaları nedeniyle tevhit işlemi gerçekleştirmediği, sözü geçen parsellerin tevhit edilebilmesi için aynı fonksiyona sahip olması gerektiği, bu nedenle 5003 ada 9 no.lu parselin bulunduğu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret-konut (TİCK) olarak planlanması gerektiği, bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğinin; Denizli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.10.2017 tarih, 1071 sayılı B.M.K ile onaylanarak yürürlüğe girdiği, bu nedenle Denizli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.10.2017 tarih 1071 sayılı B.M.K ile onaylanan nazım imar planı değişikliğine uygun, uygulama imar planı değişikliğinin yapılması gerektiği, plan kararlarında; 5003 ada 8-9 no.lu parsellerin tevhit edilmesine yönelik imar planı değişikliği teklifi hazırlandığı, 5003 ada 9 no.lu parselin, meskûn konut alanından ticaret - konut alanına (TİCK) dönüştürüldüğü, 5003 ada 8-9 no.lu parsellerin tamamının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ticaret-konut alanı (TİCK) olarak planlandığı, ticaret-konut alanında (TİCK) yapılaşma koşullarının korunduğu, bitişik nizam 5 kat (B-5) olarak planlandığı, 5003 ada 8-9 no.lu parsellerde, tek bir bina kitlesinde yapı yapılmasına imkan sağlamak için plan hükümlerinde "**5003 ada 8-9 no.lu parsellerin tevhit edilerek tek parsel olarak yapılması zorunludur.**", Ticaret+Konut Alanı için; Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/04/2015

(Handwritten signatures and stamps)

41

tarix, 178 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/04/2015 tarih, 437 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmü ve Dokuzkavaklar Mahallesi'nde Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun Ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." denildiği, mevcut ulaşım sisteminin korunduğu, imar hatlarında herhangi bir değişikliğin öngörülmediği belirtilmektedir.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞCI
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

11/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/386 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

KUNDURACI YATAĞAN KARDEŞLER Petrol, Turizm, Tekstil, Ayakkabıcılık, Gıda, Emlak, San. ve Tic. Ltd. Şti'nin; Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, 5306 ada, 3 no.lu parselin içerisinde trafo alanı ayrılması ile ilgili hazırladığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin **(Plan İşlem Numarası:UİP-759,513)** onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, planlama alanının; Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, M22A19D3D pafta, Kınıklı Mahallesi, İnceoğlu Pınarı Mevkii, 5306 ada, 3 no.lu parseli kapsadığı, parselin yüzölçümünün 1 291 m² olduğu, söz konusu parselin imar parseli özelliğinde olup niteliğinin arsa olduğu, parselin konum olarak Denizli-Acıpayam yolu, Süleyman Demirel Bulvarı üzerinde, yer aldığı, parselin kuzeyinde 6607 Sokak ve doğusunda 6601 Sokak'ın olduğu, Süleyman Demirel Bulvarı'nın genişliğinin 50 metre, 6607 Sokak'ın genişliğinin 15 metre ve 6601 Sokak'ın genişliğinin 12 metre olduğu, parselde imar planında belirtilmiş olan yapılaşma koşullarına uygun olarak 07.07.2017 tarih ve 31/43 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile yapılan binanın yer aldığı, parselde bulunan mevcut binanın düğün salonu olarak hizmet vereceği, düğün salonunda kullanılacak elektrik enerjisi ihtiyacı ile ilgili olarak trafo binasının yapılmasına gereksinim olduğu, bu amaç doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde yerinde yapılan değerlendirmeler ışığında trafo yapılmasının en uygun olan alanın imar planı üzerinde trafo alanı olarak gösterildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne" uygun olarak hazırlandığı belirtilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 08/12/2017 tarih ve 56849 sayılı görüş yazısı da dikkate alınarak 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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAŞ
Üye

Oran BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12./12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/388 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Şükrü KANBAKAN'ın; Pamukkale İlçesi, tapunun Fesleğen Mahallesi, 3542 ada, 3 nolu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-759,512**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; imar planı değişikliği düzenleme alanının Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Fesleğen Mahallesi, tapunun 17L-II pafta, 3542 ada, 3 nolu parseli ve çevresini kapsamakta olduğu, 3542 ada, 3 nolu parselin 264 m² yüzölçümlü ve Şükrü KANBAKAN adına kayıtlı olduğu, söz konusu taşınmazın mevcut uygulama imar planına göre (A-5) yapılaşma şartında "Konut Alanı" olarak düzenlenmiş ve imar uygulamasının tamamlanmış durumda olduğu, 3542 ada, 3 nolu parsel için Pamukkale Belediyesinden alınan 04.12.2017 tarih ve 20192 sayılı imar durumu belgesinde, söz konusu parselin Ayrık Nizam, 5 katlı konut alanında kaldığı, 20 metrelik yoldan 5 metre, 10 metrelik yoldan 2 metre, parsel köşesinden ise 10 metre yapı yaklaşma mesafesi verildiğinin görüldüğü, bu durumda parsel için verilen TAKS:0.40 yapılaşma hakkının kullanılmadığı, parselin 105 m² yasal hakkı olmasına rağmen 94 m² yapı yapabildiği, imar planı değişiklik teklifinde bu mağduriyetin giderilmesi ve 3542 ada, 3 nolu parselin 0.40 yapılaşma hakkını kullanabilmesi için, parselin köşesinden verilen 10 metrelik çekme mesafesi, 5 metre olarak düzenlenmiş olup parselin güney köşesinden 3 metre (yaklaşık 21 m²) yola terkin sağlandığı, parselin güneyinde oluşan kavşak dönüş mesafesinin rahatlatıldığı, yapılan imar planı değişikliğinde, mevcut imar planı bütünlüğünün korunduğu, sadece 3542 ada, 3 nolu parselin yasal yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için bir düzenleme yapıldığı, bu düzenlemenin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliklerine uygun bir düzenleme olduğu belirtilmiş olup imar planı değişiklik teklifinde "Fesleğen mahallesinde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmü belirlendiği açıklanmaktadır.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞCI
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

13/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/394 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale İlçesi, Tekkeköy Mahallesi, 268-270-275 nolu imar adaları ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP – 759,500) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; “Söz konusu plan değişikliği sınırı; Tekkeköy Mahallesi, 268 ada, 1-2-3 nolu parseller ile 269 ada, 4-5-6 nolu parselleri kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda; 268 ada, 1-2-3 nolu parsellerin 12 metrelik yola bakan kısımları B – 3 yapılaşma şartında “Ticaret Alanı” olarak, “Cami Alanı”na bakan cepheleri ise A- 2 yapılaşma şartında “Konut Alanı” olarak ve 269 ada, 4-5-6 nolu parseller ise A – 2 , TAKS:0,40 KAKS:0,80 yapılaşma şartında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla 268 adada ifraz hattının belirlenmesi ve daha düzgün yapılaşmaya olanak sağlamak amacıyla imar adalarının imar hatlarının yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; 268 nolu imar adasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Parsel Büyüklükleri başlıklı kısmının ilgili maddesine istinaden ifraz hattı belirlenerek plan üzerine işlenmiş olup 1 ve 2 nolu parsellerin 12 metrelik yol bakan cephelerinde imar hatları düzenlenmiştir. Ayrıca; 268 ada ile Cami Alanı arasındaki yol 7 metre olarak genişletilmiş olup 268 adanın yapı yaklaşma sınırları belirlenerek plan üzerine işlenmiştir. Cami Alanı ile 269 ada arasından geçen yol 7 metre olacak şekilde düzenlenerek yol genişliği plan üzerine işlenmiştir.

Plan Hükümleri:

1. Yeni plana göre yola terk işlemleri yapıldıktan sonra kalan yeni tapu üzerinden ruhsat talebinde bulunulduğunda; mülkiyet sahibi tarafından eski tapu (ifraz edilmemiş hali ile) miktarını dairesine ibraz etmesi ile eski tapu miktarı üzerinden Emsal, TAKS-KAKS alanları ile çıkmalar eski parsel sınırına göre korunarak yapı ruhsatı düzenlenecektir. Ancak bu alanlarda terk sonucunda yola sıfır oluşacak olan yapı kitlelerinde kapalı ve açık çıkma hakları yol kotu dikkate alınarak giriş altı minimum 4.5 metredir.

2. Mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar, yola terk yapılacak cephede var olan mülkiyetine uygun yapılmış ön bahçe duvarlarının da bina yıkılıncaya kadar hakkı saklı kalır.

3. Binalara kot verilirken parselin terk öncesi durumu esas alınacaktır.

4. 268 ada, 2 nolu ve 268 ada, 3 nolu parseller ifraza tabidir.

5. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.” denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca **oybirliğiyle uygun görülmüştür.**

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

11/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/383 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin; Pamukkale ilçesi, Kale Mahallesi, M22A19D3D pafta, 350 ada, 1 no.lu parselin kuzeyinde bulunan park alanında trafo alanı tesis edilmesi ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-759,542**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 350 ada, 1 no.lu parselin kuzeyi "Park Alanı" olarak planlı olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, planlama alanının; Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, M22-A-19-D-3-D paftasında yer alan mevcut imar planında park olarak planlı alanda trafo alanı ayrılması ile ilgili plan değişikliğinin yapıldığı, plan değişikliğinin ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin talebi ve bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacına yönelik hazırlandığı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinde; "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlığı merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmez." ifadesine yer verildiği, bu yönüyle trafo için park alanında yapılan yer seçimi açıklanan ilgili mevzuata uygunluk gösterdiği, TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin talebi ve bölgenin elektrik altyapısı ihtiyacı yönüyle hazırlanan trafo amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notlarında ise;

1. "Tesis edilecek trafo yerinde trafik güvenliği için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
2. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur." denildiği belirtilmektedir.

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.

Nihat AKD
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Fatma DURMAZ'ın; Pamukkale ilçesi, Deliktaş Mahallesi, 4391 ada, 4 ve 9 no.lu parseller ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası:UİP-759,516) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam, 4 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı (B-4) olarak planlanan 4391 ada, 4 ve 9 no.lu parselleri de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/04/2017 tarih, 146 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/04/2017 tarih ve 426 sayılı kararı ile kitlelerin parsellere işlenmesi ile ilgili plan değişikliği onaylanmış olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; planlama alanının; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi, M22A23A4A pafta, 4391 ada, 4 ve 9 nolu parselleri kapsadığı, 4 nolu parselin yüzölçümünün 178 m² ve 9 nolu parselin yüzölçümünün 376 m² olduğu, parsellerin toplam yüzölçümünün 554 m² olduğu, parsellerin imar parseli özelliğinde olduğu, niteliklerinin arsa olduğu, parsellerin kuzeyinde Şehit Er İlker Kocabıyık Caddesi'nin (Eski 2031 Sokak), batısında ise 1998 Sokak'ın yer aldığı, Şehit Er İlker Kocabıyık Caddesi(Eski 2031 Sokak)'nin genişliğinin 15 metre, 1998 Sokak'ın genişliğinin ise 7 metre olduğu, belediyesinden alınmış olan imar durumu belgelerine göre parsellerin Konut Alanında kaldığı, inşaat nizamlarının bitişik olduğu, kat adetlerinin 4 olduğu, bina yüksekliklerinin imar yönetmeliğinin 16. Maddesinin, 11. bendine göre belirlendiği, bina derinliklerinin ise imar durumunda gösterilmiş olan bina kitlelerine göre tespit edildiği, 4 nolu parselde ön bahçe mesafesinin 2 metre, komşu bahçe mesafesinin 3 metre ve arka bahçe mesafesinin ise 3 metre olduğu, 4 no.lu parselde 5 no.lu parsel tarafından komşu bahçe mesafesinin bırakılmadığı, 9 no.lu parselde ön bahçe mesafesinin 2 metre ve komşu bahçe mesafesinin 3 metre olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanış nedeninin; 4 ve 9 no.lu parseller üzerinde ayrı ayrı bina yapmak yerine bu parseller üzerinde tek bir bina yapılmak istendiği, özellikle 4 nolu parselde belirlenmiş olan bina kitlesinin yüzölçümünün standart bir bina yüzölçümünden az olması sebebiyle kullanılabilir ölçülerde bir bina yapmak mümkün olmadığı, dolayısıyla kullanışsız bir binanın ortaya çıkmasının söz konusu olduğu, bu olumsuzluğu ortadan kaldırmak için 4 ve 9 nolu parseller üzerinde tek bir bina yapılmasının daha uygun bir uygulama olarak ön plana çıktığı, bu sayede hem projelendirme açısından avantaj sağlanmış olacak hem de standartlar ölçüsünde bir bina yapmanın mümkün olacağı, daha geniş ve rahat bir bahçe alanının kazanılmasının da söz konusu olduğu, bu değerlendirmeler ışığında hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde ilk olarak 9 no.lu parselin batısında yer alan yaya yolunun, 7 metrelik yol genişliğini sağlayacak şekilde düzenlendiği ve ada köşesinin araç dönüşlerini rahatlatmak amacıyla bir miktar kırıldığı, Bunun dışında 4 ve 9 nolu parseller üzerinde tek bir bina kitlesi önerildiği, yeni bina kitlesinin yüzölçümünün, eski bina kitlelerinin yüzölçümleri toplamı ile aynı olacak şekilde bir düzenleme yapıldığı, öneri bina kitlesinde yollardan (Aynı zamanda 9 nolu parselin terk öncesi sınırından) 2 metre, 1, 6 ve 8 nolu komşu parseller tarafından 3 metre ve 5 nolu komşu parselden ise 6 metre yapı yaklaşma sınırı(komşu bahçe mesafesi) bırakılarak düzenlendiği, plan değişikliği talebinde son olarak "Deliktaş Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir." Plan hükmünün belirlendiği,1/1000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne" uygun olarak hazırlandığı belirtilmektedir.

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

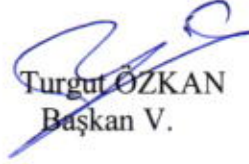
Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı



Turgut ÖZKAN
Başkan V.



İsmail BALABAN
Üye



Oral BAŞ
Üye



Ferhat ASLAN
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/7 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Ahmet BAYDOĞAN'ın; Pamukkale ilçesi, Deliktaş Mahallesi, 5185 ada, 3 no.lu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-759,515**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam, 2 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı (A-2) olarak planlanan 5185 ada, 3 no.lu parseli de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/04/2017 tarih, 146 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/04/2017 tarih ve 426 sayılı kararı ile kitlelerin parsellere işlenmesi ile ilgili plan değişikliği onaylanmış olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; uygulama imar planı değişikliği düzenleme alanının Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Deliktaş Mahallesi, tapunun M22A23D1D pafta, 5185 ada, 3 no.lu parselini kapsadığı, söz konusu taşınmazın, Pamukkale İlçesi Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre (A-2) konut alanı olarak düzenlenmiş ve imar uygulaması yapılmış durumda olduğu, Pamukkale Belediyesinden alınan, 11.12.2017 tarih ve 20688 sayılı imar durumu belgesine göre, Deliktaş Mahallesi, 5185 ada, 3 no.lu parsel için, 4 no.lu parsel ile "Tevhide Tabidir" denildiği, ekteki fotoğraf ve hâlihazır belgesinde de görüldüğü üzere, 4 no.lu parsel üzerinde, betonarme 2 katlı yapının bulunduğu, bu nedenle 3 ve 4 no.lu parsellerin tevhit edilmesinin mümkün olmadığı, bu sorunun giderilmesi için, hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, 3 ve 4 no.lu parsellerin ayrı ayrı ruhsatlandırma işleminin yapılabilmesi için, mevcut plan kararlarına ilave olarak;

- "5185 ada, 3 no.lu parsel, müstakil olarak ruhsatlandırılacaktır.
- Deliktaş Mahallesinde Yer Alan, Muhtelif İmar Adalarında, Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notlarının eklendiği belirtilmektedir.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞCI
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/33 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün; Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5009 ada, 1 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,540) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Dokuzkavaklar Mahallesi, 5009 ada, 1 nolu parseli kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 5009 ada, 1 nolu parsel, Denizli-Ankara Karayolu cephesinden 7 metre, kuzey ve güney cephelerinden 5 metre, doğu cephesinden 2 ve 5 metre yapı yaklaşma sınırları bulunan ve E=0.70 yapılaşma şartında, "İlkokul Alanı" olarak planlanmıştır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12/12/2017 tarih ve 28100794-754-21338646 sayılı yazısında, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5009 ada, 1 nolu 5.245,00 m² yüzölçümlü, imar planında "Eğitim Alanı" olarak planlanan taşınmaz üzerinde Yardımsevenler Derneği İlkokulu'nun bulunduğu, okul bahçesine eski okul binasının yıkılarak yerine yeni okul binası yapılmasının planlandığı bildirilmekte olup imar durumunda E=0.70 olan yapılaşma şartının E=1.50 olarak değiştirilmesi istenmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebinin incelenmesi doğrultusunda 5009 ada, 1 nolu parselin doğu cephesindeki 2 metrelik yapı yaklaşma sınırı 5 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiş olup söz konusu parsel ile ilişkin TAKS:0,35 ve E:1,50 şeklinde yapılaşma şartı belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca **oy birliğiyle uygun görülmüştür.**

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

51

04/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/32 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi, 5367 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde kitle düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,537) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; “ Deliktaş Mahallesi, 5367 ada, 8 ve 9 nolu parselleri kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 5367 ada, 8 ve 9 nolu parsellerin bulunduğu bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/04/2017 tarih, 146 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/04/2017 tarih ve 426 sayılı kararıyla onanan “Deliktaş Mahallesinde Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile söz konusu parsellerde kitlelerin işlenmediği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerde kitlelerin belirlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/04/2017 tarih, 2017/146 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/04/2017 tarih, 426 sayılı kararıyla onaylanan 5367 adadaki onaylı kitleler dikkate alınarak 5367 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde kitle belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.

PLAN HÜKMÜ:

- Deliktaş Mahallesinde Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.” denilmektedir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/5 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy Gölemezli Kesimi hariç Belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında plan notu belirlenmesi (**Plan İşlem Numarası: UIP-759,538**) hususu komisyonumuzca incelenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent, Irlıganlı, Uzunpınar, Gözler Mahallerinin imar planlarında plan notları belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Denizli Belediye Meclisinin muhtelif kararlarıyla onaylanarak uygulamaya geçirilen plan notlarının 2014 Yerel Seçimleriyle birlikte belediye tüzel kişiliğini kaybederek Pamukkale Belediyesine katılan Pınarkent, Irlıganlı, Uzunpınar, Gözler Mahallerinin imar planlarında da geçerli olması, uygulamada farklılıklar ve eşitsizlikler oluşmaması amacıyla aşağıdaki şekilde plan notları belirlendiği açıklanmaktadır:

1. Açık otoparklara ait 6 metrekareyi geçmeyen pvc, alüminyum, ahşap v.b. malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için inşaat ruhsatı ve iskân ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir.
2. 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 kent estetiği komisyonu tarafından projeler incelenerek karara bağlanacaktır.
3. "Ticaret Alanı" olarak ayrılan parsellerde istenildiği takdirde bodrum ve zemin katlarda arka bahçe mesafesini doldurmaksızın üst katlar konut olarak kullanılabilir.
4. Konut alanlarında günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir.
5. Her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak işlenmesi şarttır.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAKIRAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 03.01.2018 tarihli ve 2018/35 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen konu görüşülmüş olup;

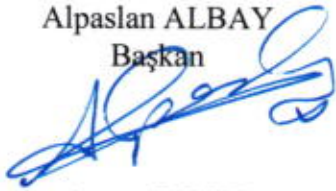
Buna göre;

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (f) fıkrası gereğince hazırlanan ve Pamukkale Belediye Meclisi'nin 04.10.2017 tarih ve 2017/339 sayılı Kararı ile kabul edilen Pamukkale Belediyesi 2018 Yılı Ücretler Tarifesinin "Sağlık İşleri Müdürlüğü İle İlgili Ücretler (KDV Hariç)" bölümündeki "Besihanelerden haşeratla mücadele için yılda 1 kez alınan haşere ilaçlama ücreti" kısmının, Sağlık İşleri Müdürlüğü'nün 28.11.2017 tarih ve 379 sayılı yazısına istinaden kaldırılması ve "Emlak ve İstimlak Müdürlüğü İle İlgili Ücretler (KDV Dahil)" bölümündeki "Kapalı Pazar Yeri Devir Ücreti" başlığının "Tahsis devir işlemlerinde Pazaryerleri Hakkında Yönetmeliğin 16.maddesi hükümleri dışında kanuni mirasçılara yapılan devir işlemlerinden herhangi bir ücret alınmaz" kısmının, "Tahsis devir işlemlerinde Pazaryerleri Hakkında Yönetmeliğin 16.maddesinin, 1. fıkrasında belirtilen nedenlerden dolayı yapılan devir işlemlerinden herhangi bir ücret tahsil edilmez." olarak değiştirilmesi hususları komisyonumuza sunulduğu şekliyle oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04.01.2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan



Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili



Aysun TONEL
KARAASLAN

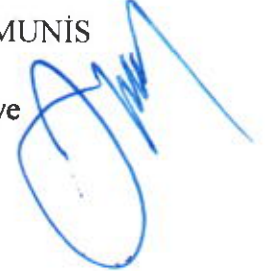


Özkan ASLAN



Server MUNİS

Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarih ve 2018/36 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen;

İlimiz sahip olduğu Kültür ve Turizm değerleri açısından her yıl iki milyona yakın yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilen, ülkemizin ve bölgemizin en önemli turizm merkezlerinden birisi konumundadır. Bu değerler dâhilinde, ilçemiz sınırları içerisinde UNESCO Dünya miras listesinde yer alan Pamukkale Örenyeri ve Termal Kür Merkezi, Karahayıt özel bir yer tutmaktadır. Bu nedenle Avrupa Tarihi Termal Kentler Birliği (EHTTA)'de Avrupa'da bu temelde çalışmalar yürüten önemli termal turizm Merkezlerinin üye olduğu bir kuruluştur.

Belediyemizin bu birlikle çalışmalar yürütmesi, araştırma ve bilgi toplamak için gerekli başvuruları yapması, Avrupa Tarihi Termal Kentler Birliği (EHTTA)'ye üye olunması, üyelikle ilgili aidat vb. giderlerin Belediye Bütçesinden ödenmesi hususu Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 04/01/2018

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan V.

Kadir KESKİN
Üye

Zeynep KURAL

Üye

Mahmut CAHİT
Üye

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 2018/37 sayılı kararı ile İdari ve Diğer İşler Komisyonuna havale edilen mevcut dolu-boş kadrolarda değişikliklerin yapılmasına dair İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 29.12.2017 tarih ve 1666 sayılı yazısı İdari ve Diğer İşler Komisyonunun 04.01.2018 tarihli oturumunda görüşüldü. Söz konusu teklif gereğince yapılan inceleme değerlendirmeler sonucunda;

Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına dair yönetmelik 22 Şubat 2007 gün ve 26442 Sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yönetmeliğin 11. Maddesinin 1. Paragrafında "Boş memur kadrolarının sınıf, unvan ve derece değişikliği ile boş memur kadrolarının iptali ve dolu kadrolarda derece değişikliği meclis kararıyla yapılır." denilmektedir. Ayrıca; 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 49. Maddesinde Belediyenin ve Bağlı Kuruluşların Norm Kadrolarının söz konusu Norm Kadro İlke ve Standartları çerçevesinde Belediye Meclisi kararıyla belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 49 uncu maddesi gereğince II sayılı Boş Kadro değişiklik cetvelinde,

Mimar kadrosundaki 6. Derecedeki 1 adet kadronun ve Mimar kadrosundaki 7. Derecedeki 2 adet kadronun kaldırılarak Tekniker kadrosundaki 8.dereceye 3 adet kadronun aktarılması,

Şehir Plancısı kadrosundaki 3. Derecedeki 1 adet kadro ve 4. Derecedeki 1 adet kadronun kaldırılarak Tekniker kadrosundaki 3. Dereceye 2 adet kadroya aktarılacak mevcut boş kadrolarda değişikliğe gidilebilmesi için anılan Yönetmelik eklerine uygun olarak düzenlenen Ek 1 – I Sayılı Kadro İhdas Cetveli Ek 2- II sayılı Boş Kadro değişiklik cetveli ve EK 3- IV sayılı Dolu Boş Kadro Durumu Cetveli 5393 sayılı Belediye Kanununun 49 uncu maddesi ile adı geçen Yönetmelik hükümleri gereğince İdari ve Diğer İşler Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yüce Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04.01.2018

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan Vekili

Kadir KASKIN
Üye

Zeynep KURAL
Üye

Mahmut ÇATLIK
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediyesi Meclisinin 03.01.2018 tarihli ve 2018/37 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen; Başkanlığımızca **01.01.2018 – 31.12.018** tarihleri arasında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49. maddesinin 3. Fıkrası ve İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 31.10.2005 tarih ve B050MAH0710001/11493 sayılı Genelgesi ve 16.01.2007 tarih ve B050MAH0710001/902/974 sayılı Genelgesi hükümleri gereği Belediyemizde memur kadro karşılığı gösterilerek çalıştırılacak Sözleşmeli 3 Avukat, 3 Mimar, 10 Mühendis, 3 Şehir Plancısı, 5 Tekniker, 2 Teknisyen, 3 Çözümleyici ve 4 Ekonomistin ücret ve ek ücret ödemelerinin tespitinin yapılmasının hakkındaki konu Plan ve Bütçe Komisyonunun 04.01.2018 tarihli oturumunda görüşüldü.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğünün 29.12.2017 tarihli ve 1661 sayılı teklifi yazısı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Başkanlığımız bünyesinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49. maddesinin 3. fıkrası ile İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 31.10.2005 tarih ve B050MAH0710001/11493 sayılı Genelgesi ve 16.01.2007 tarih ve B050MAH0710001/902/974 sayılı Genelgesi hükümleri gereği sözleşmeli personel çalıştırılabilecek kadrolar Genelgesi hükümlerine göre memur kadro karşılığı gösterilerek çalıştırılacak Sözleşmeli 3 Avukat, 3 Mimar, 10 Mühendis, 3 Şehir Plancısı, 5 Tekniker, 2 Teknisyen, 3 Çözümleyici ve 4 Ekonomist kadrolarının çalıştırılması uygun görülmüş olup Personelin Ücretleri,

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49. maddesinde belirtilen ***"Bu fıkra uyarınca sözleşmeli olarak istihdam edileceklere ödenecek net ücret, söz konusu kadro unvanı için birinci derecenin birinci kademesi esas alınmak suretiyle 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre tespit edilecek her türlü ödemeler toplamının net tutarının yüzde 25 fazlasını geçmemek üzere belediye meclisi kararıyla belirlenir."*** hükmü uyarınca meclis kararıyla belirlenmektedir.

Yukarıda bahsedilen Kanun ve Genelge gereğince, ve 2017 yılı içerisinde yayınlanan Mahalli İdare Sözleşmeli Personeli Ücret Tavanlarına ilişkin 10.07.2017 tarihli ve Genelge Sıra No:7 sayılı tebliği ekindeki (I) Sayılı Cetvelde belirtilen Avukat kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.717,95– TL** ve (2) sayılı Cetvelde belirlenen **1.268,42-TL** ek ödeme,

Çözümleyici kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.339,01 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **975,71 TL** ek ödeme,

Mühendis, Mimar, Şehir Plancısı kadrosunun sözleşmeli taban maaşı **2.940,32 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **1.268,42 TL** ek ödeme,

Tekniker kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.333,27 TL**, ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **829,35 TL** ek ödeme,

Teknisyen kadrosunun sözleşmeli taban maaş **1.879,51 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **829,35 TL** ek ödeme,

Ekonomist kadrosunun sözleşmeli taban maaş **1.884,83 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **829,35 TL** ek ödeme olarak tespit edilmiş olup,

25.08.2017 tarih ve 30165 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Görevlilerinin Geneline ve Hizmet Kollarına Yönelik Mali ve Sosyal Haklara ilişkin 2018 ve 2019 Yıllarını Kapsayan 4. Dönem Toplu Sözleşmesinin 5. Maddesinin ç bendine istinaden mevcut brüt sözleşme ücretleri % 4 oranında artırılarak taban maaşlarının,

Avukat kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.826,67- TL** ve (2) sayılı Cetvelde belirlenen **1.319,16-TL**,

Çözümleyici kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.432,57 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **1.014,74 TL**,

Mühendis, Mimar, Şehir Plancısı kadrosunun sözleşmeli taban maaşı **3.057,93 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **1.319,16 TL**,

Tekniker kadrosunun sözleşmeli taban maaş **2.426,60 TL**, ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **862,52 TL**,

Teknisyen kadrosunun sözleşmeli taban maaş **1.954,69 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **862,52 TL**,

Ekonomist kadrosunun sözleşmeli taban maaş **1.960,22 TL** ve (2) sayılı cetvelde belirlenen **862,52 TL** olarak belirlenerek 01.01.2018 – 31.12.2018 tarihlerinde geçerli olmak üzere ekte sunulan kadro karşılığı sayılarda sözleşmeli personellere ödenecek ücret ve ek ödeme yapılması Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülmüş olup; işbu rapor Meclis'e sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Meclisin takdirlerine arz ederiz. **04.01.2018**

Ek1: Çalıştırılacak Kadrolar(1 sayfa)

Ek2: Sözleşmeli Personele Unvan Bazında ödenecek ücretler(6 sayfa)

Alpaslan ALBAY
Plan ve Bütçe Kom. Başkanı

Muharrem ÖZEN
Kom. Başkan Vekili

Aysun Tonel KARAASLAN
Üye

Özkan ASLAN
Üye

Server MUNİS
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 03.01.2018 tarihli ve 3 sayılı kararı ile İdari ve Diğer İşler Komisyonuna havale edilen;

PAMYAPI İNŞAAT SAN. Ve TİC.A.Ş. hisselerini bedelsiz olarak Pamukkale Belediyesine hibe etmek istediğinden, söz konusu Şirketin hisselerinin bedelsiz olarak hibe kabulü konusu ile ilgili toplanan Komisyonumuz yapılan müzakereler neticesinde;

Denizli Ticaret Sicilinde 39404 sicil no ile kayıtlı, 50.000,00-TL sermayeli PAMYAPI İNŞAAT SAN. Ve TİC.A.Ş. hisselerinin tamamını bedelsiz ve şartsız olarak Pamukkale Belediyesine hibe etmek istemektedir. Söz konusu Şirketin hisselerinin Pamukkale Belediyesine bedelsiz ve şartsız olarak hibe olarak kabulüne, ayrıca yaptığımız değerlendirme sonucunda yapılacak hibeyi kabul edecek, Pamukkale Belediyesi tüzel kişiliğini şirket nezdinde temsil edecek Belediye Meclis Üyeleri arasından bir kişinin seçilmesi gerektiği tespitinde bulunulmuş olup, komisyonumuzca oybirlikle kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04.01.2018

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Başkan

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan Vekili

Kadir KESKİN
Üye

Zeynep KURAL
Üye

Mahmut CATLIK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

11/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/400 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Şaban SALUK ve Fahri KÖROĞLU'nun; Pamukkale ilçesi, Topraklık Mahallesi, 278 Ada 87 ve 88 no.lu parselleri ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-759,504**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 4 Kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı olarak planlanan 278 Ada 87 ve 88 no.lu parselleri de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 07/03/2017 tarih, 124 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2017 tarih ve 325 sayılı kararı ile kitlelerin parsellere işlenmesi ile ilgili plan değişikliği onaylanmış olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda planlama alanının; Pamukkale İlçesi, Topraklık Mahallesi, tapunun M22A22B3A pafta, 278 ada 87 ve 88 no.lu parsellerini kapsadığı, 278 ada 87 no.lu parselin 550.00 m², 88 no.lu parselin 423.00 m² yüzölçümlü olduğu ve her bir parselin özel mülkiyete ait olduğu, 278 adanın, kadastronun M22A22B3A paftasında yer aldığı, yukarıda bahsi geçen parsellerin uygulama görmüş olup imar parseli niteliğinde olduğu, planlama alanına ait halihazır haritaların 07/10/2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Daire Başkanlığı'na onaylandığı, 278 ada 87 ve 88 no.lu parsellerin bulunduğu alanın; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlı olduğu, 278 ada 87 ve 88 no.lu parsellerin; 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında ön bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin 5'er mt., arka bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin 6.25'er mt., komşu bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin 3'er mt., 4 Kat yapılaşma şartında Ticaret Alanı olarak planlı olduğu, söz konusu parsellerin maliklerinin aynı kişiler olduğu; iki parsel üzerinde bulunan yapılaşma haklarını birleştirmek istedikleri, mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında; parseller üzerindeki kütlelerin, meclis kararıyla belirlenmiş olduğu, yeni kütle alanının belirlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği, plan kararlarında; 278 ada 87 ve 88 no.lu parsellerin ayrı ayrı olan inşaat alanlarının tek bir kütlede toplanmasını sağlamaya yönelik yaklaşık 0.09 ha alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin hazırlandığı, her iki parselin yapılaşma hakları birleştirilerek tek bir kütlede kullanmak amacıyla, parseller için yeni bina kütlelerinin önerildiği, 278 ada 87 ve 88 no.lu parseller için, 9.50m.'lik taşıt yolundan 5 mt., 278 ada 219 ve 86 no.lu parsellerden 3'er mt. arka bahçe çekme mesafesi 5.75 mt. olarak belirlenerek her iki parselin yeni bina kütlelerinin önerildiği, mevcut ulaşım sisteminin korunduğu, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmediği,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında ise;

1. 278 ada 87 ve 88 no.lu parseller tevhit edilmeden kati ruhsat verilemez.
2. ~~Deliktaş~~ Topraklık Mahallesiinde Yer Alan, Muhtelif İmar Adalarında, Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." denildiği belirtilmektedir.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/6 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi, 5403 ada, 1-2-3-6-7 nolu parseller ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,539) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " Söz konusu plan değişikliği sınırı, Deliktaş Mahallesi, 5403 ada, 1-2-3-6-7 nolu parselleri kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 5403 nolu imar adası 15/09/1995 tarih ve 8 nolu Mahalli Çevre Kurulu kararına göre Mutlak Mesafeli Koruma Alanında kalmakta iken Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı DESKİ Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığının 29.09.2017 tarih ve E.10869 sayılı yazısında, Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliğinin 19.06.2017 tarih ve E.7333 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü yazısı ve 14.07.2017 tarih ve 14-15 sayılı DESKİ Genel Kurulu Kararı ile söz konusu yönetmeliğin Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylandığı belirtilmiş olup Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca yapılacak tüm iş ve işlemlerde yönetmeliğin ilgili maddelerine uyulması hususu belirtilmiştir. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 12.10.2017 tarih ve E.21462 sayılı yazısında, söz konusu yönetmelik üzerinde yapılan incelemede yönetmeliğin imar planlarını ve plan kararlarını etkilediği görüldüğünden söz konusu yönetmeliğin ilgili maddelerine uyulması hususu belirtilmiştir. 5403 ada, 1-2-3-6-7 nolu parsellerin bulunduğu bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih, 373 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/11/2017 tarih ve 1254 sayılı kararıyla onaylanan "Deliktaş-Fatih-Cumhuriyet-Hürriyet-Kayhan Mahallelerinde Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Kısa Mesafeli Koruma Alanı içinde kalan bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği" ile söz konusu parsellerde yapı yaklaşma sınırlarının işlenmediği ve plan hükümlerinin belirlenmediği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerde yapı yaklaşma sınırlarının ve plan hükümlerinin belirlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; yönetmelik şartlarına ve Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih, 2017/373 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/11/2017 tarih, 1254 sayılı kararıyla onaylanan bölgedeki yapı yaklaşma sınırları dikkate alınarak 5403 ada, 1-2-3-6-7 nolu parsellerde yapı yaklaşma sınırları belirlenerek plan üzerine işlenmiş olup plan hükümleri belirlenmiştir.

PLAN HÜKMÜ:

- Deliktaş-Fatih-Cumhuriyet-Hürriyet-Kayhan Mahallelerinde Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Kısa Mesafeli Koruma Alanı içinde kalan bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALIKCI
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 11 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Akhan Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,514) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Akhan Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır.

İmar planı değişikliği çalışmasına başlamadan önce Akhan Mahallesi sınırları içinde konu bölgesel açıdan ele alınarak mevcut imar planında yol genişliklerine göre analiz çalışmaları yapılmış olup yol hiyerarşisi ve parselasyon durumları ile yapılaşma şartları irdelenerek detaylı bir çalışma yapılmıştır.

Plan değişikliği sınırları içinde araç sirkülasyonunu ve yolların devamlılığını sağlamak, trafik akışını ve dönüş noktalarını rahatlatmak, kaldırım ve yol düzenlemelerini sağlıklı bir şekilde oluşturabilmek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddenin gerekliliğini yerine getirebilmek ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden yapılaşmaya olanak sağlamak amacıyla plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İmar planlarının hazırlandığı yılların şartlarında söz konusu mahalledeki konut, ticaret ve sanayi alanlarına yaya ulaşımının ara yollarla sağlandığı görülmektedir. Söz konusu imar planları doğrultusunda da imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur. Günümüz ile mevcut planların yapıldığı tarih arasında yıllar geçtiği göz önüne alındığında imar planında günün değişen şartlarına göre değişiklikler yapılmasının kaçınılmaz olduğu anlaşılabacaktır. Özellikle o günün şartlarına göre oluşturulan ulaşım altyapısının bugünkü şartlarda yeterli olamayacağı açıktır. Aynı şekilde mevcut planlardaki ulaşım kurgusu da hazırlandığı dönemin şartlarındaki öngörülere göre biçimlenmiştir. Bu nedenle artan nüfusun, artan araç sayısının, otopark ihtiyaçlarına cevap veremediği ortadadır. Mevcut imar planındaki yaya yolları 7 m., hatta bazı kısımlarında daralarak 7 m.nin altındaki ara yollar olarak planlanmıştır. Aynı şekilde trafik yolları da dönemin ulaşım anlayışına göre şekillenmiştir. Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır.

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Akhan Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde "Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayırık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir." Denildiğinden planlama alanında mevcut imar planında A1 (Ayrık - İkiz) nizam olan adalarda yapı nizamı Ayrık Nizam olarak düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1- 0 ada, 112 nolu parsel imar uygulaması görmemiş kadastro parseli niteliğindedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin cephe derinliği ile ilgili maddesine istinaden parselasyon yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla yapılaşma şartı yeniden belirlenmiştir.

2- 373 ada, 1 nolu ve 359 ada, 1-2-3 nolu parseller mevcut imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak imalathane alanı olarak düzenlenmiştir.

3- Mevcut imar planında Akaryakıt+LPG olarak planlı olan 286 ada, 4 nolu ve 310 ada, 3 nolu parseller Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır. Denizli belediye Meclisinin 11.04.2012 tarih ve 278 sayılı kararına istinaden 286 ada, 4 nolu parselde yapılaşma şartı E=0.30 olarak imar planı üzerine işlenmiştir.

4- Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle 7 metrelik, 8 metrelik ve 10 metrelik yollar önerilmiştir. Ayrıca mevcut imar planında kısmen 12 metre kısmen 10 metreden dar yol olarak planlı olan 188 sokağın devamlılığının sağlanabilmesi için 12 m olarak önerilmiştir. Planlama sınırı içine giren muhtelif parsellerin imar hatlarında düzenleme yapılarak mevcut imar planındaki yolların devamlılığı sağlanmıştır.

5-287 ada, 2 nolu ve 301 ada, 1 nolu parsellerde mevcut imar planında 10 metrelik yaya yoluna sıfır olan yapı yaklaşma sınırları 10 m olacak şekilde plan üzerine işlenmiştir.

6-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden uygulama aşmalarında tereddütlere sebebiyet vermemek ve mağduriyetleri gidermek amacıyla Akhan Mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planı üzerine işlenmiştir.

7- Akhan Mahaltesinde ticaret, sanayi ve imalathane olarak planlı imar adalarında yapılaşma şartlarında değişikliğe gidilmeden h ve hmax şeklinde belirlenen yapılaşma şartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok olarak düzenlenmiştir.

8- Akhan Mahaltesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup Akhan Mahaltesinde konut, ticaret, imalathane ve sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1.PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

2.HER BİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

3.PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

4.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN

BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

5.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.

6.MEVcut İMAR PLANLARINDA ÜÇ KAT VE ÜÇ KATA KADAR OLAN YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP PARSELLERE İLİŞKİN; İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ RUHSATLI, GÜNCEL PLANA GÖRE YOLA VEYA KOMŞUYA TECAVÜZ ETMEYEN BİNALARDA; İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

7.İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VAR OLAN İLGİLİ BELEDİYESİNCE TEMEL VE SU BASMAN VİZESİ YAPILMIŞ BİNALARDA; KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

8.AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)

9.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 BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

10. 03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

11.PLANLAMA BÖLGESİNDE YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

11.A.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

11.B.MEV CUT RUHSATLI BİNALARA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR, YOLA
TERK YAPILACAK CEPHEDE VAR OLAN MÜLKİYETİNE UYGUN YAPILMIŞ ÖN
BAHÇE DUVARLARININ DA BİNA YIKILINCAYA KADAR HAKKI SAKLI KALIR.

11.C.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

12.TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA
CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA
ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK
OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR.
(DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)

13.TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN PARSELLERDE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN
KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT
OLARAK KULLANILABİLİR.

14.KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN
KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI
KARARI)

15.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN
DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ
BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI YOL KOTU
DİKKATE ALINARAK KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

15.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN
İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 15. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

15.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL
SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 15. MADDEDE
BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

16.AKHAN MAHALLESİNDE;

16.1. MEVCUT İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP ANCAK BLOK NİZAM
YAPILMASI GEREKEN YERLERDE, DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK MAKSADI İLE BİR
KAÇ DAR PARSELİ BİRLİKTE MÜTALAA EDEREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KARAKTERİNE
UYACAK BİR TERTİPTEN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA
TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOKLAR
TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

16.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİİ OLAN YERLERDE
İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

17.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL
GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT
RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI
KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA
İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

18.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL
GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

19. 03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNİN DE BAHSEDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMAYAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ." ŞARTI ARANMAZ.

20.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

21.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. İZMİR II NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 28.03.2001 TARİH VE 9902 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN AKHAN MAHALLESİ 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE İLGİLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇİN GENEL VE ÖZEL HÜKÜMLER GEÇERLİ DEĞİLDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

- 1.MEVCUT İMAR PLANINDA KAKS(EMSAL)= 0.80 YAPILAŞMA ŞARTINDA PLANLI OLAN KONUT ALANLARINDA TABAN ALANI KAT SAYISI(TAKS) %40 DIR.
- 2.207 ADA, 1-2 NOLU; 207 ADA, 4-5-13; 207 ADA, 8-9 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.
- 3.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 400 METREKAREDİR.

TİCARET ALANLARINDA;

376 ada, 1-2-3 nolu;379 ada, 1 nolu parsellerde;

- 1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.
- 2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 METREKAREDİR.
- 3.BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

287 ada 1 nolu parselde;

- 1.BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 2.PARSELİN OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK KENDİ PARSELİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 3.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 METREKAREDİR.

İMALATHANE TESİS ALANLARINDA;

- 1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.
- 2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2500 METREKAREDİR.
- 3.BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

2.İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL ŞARTI 5000 METREKAREDİR. İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 5000 M2 DİR.

3.BU ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ.

4.BLOK BOYU TANIMLANMAMIŞ EMSALLİ YAPI ADALARINDA PLAN ŞARTI AYNI KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU SERBESTTİR.” denilmektedir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 13 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Güzelköy Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,532**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; Söz konusu plan değişikliği sınırı; Güzelköy Mahallesi sınırları içerisinde M22A19D2A-M22A19D2D paftalarda muhtelif imar adalarını kapsamaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama sınırı içine giren imar adaları, A-2 yapılaşma şartında konut alanı ve B-2 yapılaşma şartında ticaret alanı olarak planlanmış olup imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur.

Plan değişikliği sınırları içinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden yapılaşmaya olanak sağlamak amacıyla plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Güzelköy Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve ada ayrımların belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmınının 23. Maddesinde,

(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden uygulama aşamalarında tereddütlere sebebiyet vermemek ve mağduriyetleri gidermek amacıyla Güzelköy Mahallesi mevcut imar planında 161-162-163-164 imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planı üzerine işlenmiştir.

2-161-163 adalarda ve 172 ada, 4 nolu, 184 ada, 6 nolu parsellerde ada ayırımı mülkiyete göre belirlenmiştir.160 ada, 3 nolu parselin ada ayırımı hattı parsel oluşumuna olanak sağlamak amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine istinaden yeniden düzenlenmiştir.

3-Muhtelif imar parsellerin de trafik dönüşlerini rahatlamak amacıyla köşe kırığı oluşturularak 184 ada, 6 nolu parselin imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

4-Güzelköy Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

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.PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

4.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

5.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.

6.MEVcut İMAR PLANLARINDA ÜÇ KAT VE ÜÇ KATA KADAR OLAN YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP PARSELLERE İLİŞKİN; İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ RUHSATLI, GÜNCEL PLANA GÖRE YOLA VEYA KOMŞUYA TECAVÜZ ETMEYEN BİNALARDA; İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

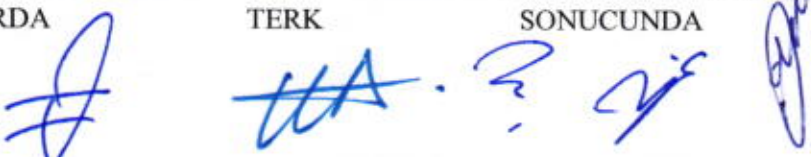
7.İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VAR OLAN İLGİLİ BELEDİYESİNCE TEMEL VE SU BASMAN VİZESİ YAPILMIŞ BİNALARDA; KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

8.AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)

9.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 BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

10. 03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. 11.PLANLAMA BÖLGESİNDE YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

11.A.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK



11.B.MEVcut RUHSATLI BİNALARA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR, YOLA TERK YAPILACAK CEPHEDE VAR OLAN MÜLKİYETİNE UYGUN YAPILMIŞ ÖN BAHÇE DUVARLARININ DA BİNA YIKILINCAYA KADAR HAKKI SAKLI KALIR.

11.C.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

12.KONUT ALANLARINDA TİCARET YAPILAMAZ.

13.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI YOL KOTU DİKKATE ALINARAK KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

13.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 13. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

13.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 13. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

14.GÜZELKÖY MAHALLESİNDE;

14.1. MEVCUT İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP ANCAK BLOK NİZAM YAPILMASI GEREKEN YERLERDE, DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK MAKSADI İLE BİR KAÇ DAR PARSELİ BİRLİKTE MÜTALAA EDEREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KARAKTERİNE UYACAK BİR TERTİPTEN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

14.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

15.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

16. 03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNİN DE BAHSİDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYmayan ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ." ŞARTI ARANMAZ.

17.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

18.MEVcut YAPILAŞMALARIN İMAR YASASI VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLANLARIN MUHAFAZA EDİLEREK UYGUN OLMAYANLARIN ZAMAN İÇERİSİNDE VEYA İMAR UYGULAMASI SONRASI KAMULAŞTIRMA, TAKAS VEYA RIZA EN YIKILMASI HALİNDE İMAR PLANINA UYGUN HALE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

19. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:



YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 400 METREKAREDİR.
2. 184 ADA, 1-2-3-4 NOLU; 160 ADA, 3 NOLU PARSELLER İFRAZA TABİİDİR.

GELİŐME KONUT ALANLARINDA;

- 1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 750 METREKAREDİR.
- 2.HER PARSELDE TEK BAĐIMSIZ BİRİM YAPILACAKTIR.

TİCARET ALANLARINDA;

1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 400 METREKAREDİR.” denilmektedir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/9 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Pelitlibağ Mahallesi, Şehit Numan Konakçı Caddesi, Fevzi Çakmak Bulvarı ve İstiklal Caddesi arasında kalan imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine istinaden imar uygulaması aşamasında tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,536) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Pelitlibağ Mahallesi, M22A22C2C-M22A23D1D pafta, 893 ve 894 imar adalarında muhtelif parselleri kapsamaktadır.

Mevcut imar planında plan değişikliği sınırı içine giren imar adaları ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara ilişkin Hükümler başlığının ;

Parsel büyüklükleri kısmının 6. Maddesinde,

"a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden , az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkan yapılması halinde):

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden , az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir." denilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden imar uygulaması aşamasında tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla Pelitlibağ Mahallesi, 893 ve 894 imar adalarında yol silüetini bozmayacak şekilde yapı yaklaşma sınırları imar planı üzerine işlenmiş olup ada ayrımlı sınırları yeniden belirlenmiştir. Ayrıca mevcut imar planında A1 (ayrık nizam) yapılaşma şartında olan imar adası Blok (BL) nizam, TAKS=0.40 olacak şekilde imar planı üzerine işlenmiştir.

Pelitlibağ mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1 / 1 000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan hükümleri geçerlidir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine göre onanmak ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/1 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Ayhan PEKER'in; Pamukkale İlçesi, Pelitlibağ Mahallesi, 296 ada, 9 no.lu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası:UİP-759,543**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 4 Kat yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak planlanan 296 Ada 9 no.lu parseli de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 07/03/2017 tarih, 123 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2017 tarih ve 324 sayılı kararı ile kitlelerin parsellere işlenmesi ile ilgili plan değişikliği onaylanmış olup imar uygulaması tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda planlama alanının; Pamukkale İlçesi, Pelitlibağ Mahallesi, 296 ada, 9 ve 10 no.lu parselleri kapsadığı, 9 no.lu parselin yüzölçümünün 459 m² ve 10 no.lu parselin yüzölçümünün 256 m² olduğu, parsellerin imar parseli özelliğinde olduğu, 9 no.lu parselin niteliğinin bahçeli ev ve 10 no.lu parselin niteliğinin arsa olduğu, 9 no.lu parselin güneyinde 1105 Sokak'ın ve batısında ise 1105/1 Sokak'ın yer aldığı, 1105 Sokak'ın genişliğinin 15 metre ve 1105/1 Sokak'ın genişliğinin ise 12 metre olduğu, 10 no.lu parselin kuzeyinde 1106 Sokak'ın ve batısında ise 1105/1 Sokak'ın yer aldığı, 1105/1 Sokak'ın genişliğinin 12 metre ve 1106 Sokak'ın genişliğinin 10 metre olduğu, parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Konut Alanında kaldığı, inşaat nizamlarının bitişik olduğu, kat adetlerinin 4 olduğu, bina yüksekliğinin imar yönetmeliğinin 16. Maddesinin, 11. bendine göre belirlendiği, bina derinliklerinin ise imar durumunda gösterilmiş olan bina kitlelerine göre tespit edildiği, 9 no.lu parselde bina kitlesinin 15 metre genişliğinde olan 1105 Sokak tarafından 3.50 metre, 12 metre genişliğinde olan 1105/1 Sokak tarafından 5 metre, 10 no.lu komşu parselden 3 metre ve 8 no.lu parselde bitişik olarak belirlendiği, 9 no.lu parselin 15 metre genişliğinde olan 1105 Sokak tarafından yola terkinin olduğu, yola terk işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemediği, parselin yola terkinin 95 m² olduğu, bu miktarın kamuya bedelsiz olarak terk edileceği, parselin yola terkenden sonra alanının 364 m² olacağı, 10 no.lu parselde bina kitlesinin 12 metre genişliğinde olan 1105/1 Sokak tarafından 5 metre, 10 metre genişliğinde olan 1106 Sokak tarafından bina köşesinden 3.50 metre ve 11 no.lu parsel sınırınca 4.00 metre, 9 no.lu parsel tarafından 3 metre ve 11 no.lu parselde bitişik olarak belirlendiği, 10 no.lu parselin 10 metre genişliğinde olan 1106 Sokak tarafından yola terkinin olduğu, yola terk işlemi yapılmadan kati ruhsat verilemediği, parselin yola terkinin 18 m² olduğu, bu alanın kamuya bedelsiz olarak terk edileceği, parselin yola terkenden sonra alanının 238 m² olacağı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanış nedeninin; 9 ve 10 no.lu parsellerde belirlenmiş olan bina kitlelerinin yüzölçümlerinin standart bir bina yüzölçümlerinden az olması sebebiyle kullanılabilir ölçülerde binalar yapmanın mümkün olmadığı,

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

parsellerin yola terkenden sonra yüzölçümlerinin küçülmesi ile birlikte ve bunun devamında bahçe mesafelerinin fazla olması sebebiyle inşaat alanlarının oldukça azaldığı, dolayısıyla yola terkten ve bahçe alanlarından sonra geriye kalan bina alanlarının, kullanışsız bina alanlarının ortaya çıkmasına neden olduğu ve bu durumda parsel sahiplerinin mağduriyetine yol açtığı, bu değerlendirmeler ışığında hazırlanan imar planı değişikliğinde 9 ve 10 no.lu parseller üzerinde öneri bina kitlesi teklifinin hazırlandığı, 9 no.lu parselde öneri bina kitlesinin 15 metre genişliğinde olan 1105 Sokak tarafından 3.50 metre bahçe mesafesi bırakılarak ve 10 no.lu komşu parselden 3 metre bahçe mesafesi bırakılarak ve 8 no.lu parsel bitişik olarak belirlendiği, bunun yanında 1105 Sokak ile 1105/1 Sokak'ın kesiştiği kısımda bina köşesinin 1.50 metre genişliğinde görüş açısını rahatlatmak amacıyla bir miktar içeriye doğru alındığı, 10 no.lu parselde bina kitlesinin ise 12 metre genişliğinde olan 1105/1 Sokak tarafından yola sıfır, 10 metre genişliğinde olan 1106 Sokak tarafından, 11 no.lu parsel sınırınca yoldan 4.00 metre bahçe mesafesi, 9 no.lu parsel tarafından 6.25 metre bahçe mesafesi bırakılarak ve 11 no.lu parsel bitişik olarak belirlendiği, plan notunda ise "Pelitlibağ Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir." denildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne" uygun olarak hazırlandığı belirtilmektedir.

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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞBAŞI
Üye

Oran BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye