



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



14/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 2019/165 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Bağbaşı Mahallesi 317-397-398-399-400-401-402-403-404-405-407-408-409-410-411-412-413-414 adalarda yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan İşlem Numarası: UİP-759,625) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Söz konusu plan değişikliği sınırı; imar durumu verilmesi aşamasında tereddüde düşülen parsellerin bulunduğu 317-397-398-399-400-401-402-403-404-405-407-408-409-410-411-412-413-414 adaları kapsamakta olup, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 398-414-401-412-402-403-411-405-410 adalar Ayrık, 2 Kat, 407-409-404-413-400-397-399 adalar Ayrık, 3 Kat, 408 ada Ayrık, 2 Kat, TAKS=0.40, KAKS=0.80, 317 ada Ayrık, 3 Kat, TAKS=0.40, KAKS=1.20 yapılaşma şartında Konut Alanı olarak planlıdır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 23. Maddesine göre, "(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.

Bu durumda, söz konusu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yukarıdaki maddesine göre ön bahçe mesafesi 5 metre olarak belirlendiğinde bazı parsellerde yapılaşma mümkün olmayıp, TAKS=0.40 olan taban alanı inşaat hakkını kullanamayan parseller ortaya çıkmaktadır. Mevcut yapılar ve parsel büyüklükleri incelendiğinde bazı ruhsatlı binaların da imar durumlarını geçmişte almış olmalarından kaynaklı olarak 5 metre ön bahçe mesafesi koşuluna uygun olmadıkları görülmüştür.

Ayrıca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici 2. Maddesinde: "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur." denilmektedir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılaşma şartları ile Yönetmeliğin 23. Maddesine göre yapılaşması mümkün olmayan parseller için Geçici Madde 2'ye göre işlem yapılabilmektedir. Bu durumda da mağduriyetler büyük oranda ortadan kalkmakta ancak ruhsatlı mevcut yapıların farklı dönemlerde farklı uygulamalar sonucu almış oldukları imar durumları nedeniyle geleceğe dönük olarak aynı imar adası içinde komşu parsellerin farklı çekmeler sahip olması söz konusudur.

Buna göre yapılaşmayla ilgili olarak mağduriyetler ortaya çıkmasının yanı sıra aynı imar adası içinde komşu parsellerin farklı çekmelere göre yapılaşması sonucu uygulamaların mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda öngörülenden farklı yapılaşma düzenleri ortaya çıkarması söz konusu olmaktadır. Böylece hem mağduriyetlerin önlenmesi hem silüet korunması hem de uygulama ile plan arasındaki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması amacıyla plan üzerine yapı yaklaşma sınırlarının işlenmesi gereği ortaya çıkmıştır.

(Handwritten signatures in blue ink)

Alanın büyük oranda yapılaşmış olduğu görülmekte olup, boş parseller için yeni imar durumu talepleri bulunmaktadır. Ruhsat bilgisine ulaşılamayan parsellerin dışında yapıların genel olarak 2000-2009 yılları arasında daha yoğun yapılaştığı görülmektedir. Alanda karşımıza çıkan diğer bir yapılaşma dönemi ise 2011-2015 yılları arası olmaktadır.



Mevcut yönetmelik ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre imar durumu verilmesi aşamasında çelişki ortaya çıkacak olan ve cephe şartını sağlamıyor olması nedeniyle yapılaşması mümkün olmayan parseller ile taban alanı inşaat hakkını kullanamayan parseller tespit edilmiştir. Yapılan plan değişikliği sonrası oluşacak olan durumda da bütün parsellerin yapılaşması mümkün olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Bazı parsellerde ortaya çıkan yapılaşmanın mümkün olmaması sorununun yanı sıra farklı dönemlerde farklı imar durumları sebebiyle düzensiz bir dağılım gösteren yapılaşmaların geleceğe dönük olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği çalışmasında ilke olarak;

- Henüz eskime sürecine girmemiş yapılarda mevcut yapılaşmanın korunması (2010 sonrası ruhsatlı yapılar + uydu görüntüleri + arazi fotoğrafları)
- Kazanılmış inşaat haklarının gözetilmesi (Taks:0,40 A-2 ve A-3)
- Ada bazında eşitlik sağlanması (yapı adası cephe hatları)
- Yeni yapılacak alanlarda güneşlenmenin sağlanması (doluluk/boşluk oranları) benimsenmiştir.

Yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesinde mevcut yapıların ruhsat durumları, Denizli Belediyesi ve Pamukkale Belediyesi Encümenlerince belirlenmiş olan kütleler ile önceki dönemlerde verilmiş olan imar durumları temel veriler olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca parsellerin mümkün olduğunca tevhit koşulu olmadan bağımsız olarak yapı yapabilecekleri ve taban alanı inşaat haklarını kullanabilecekleri şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; imar adalarında yapılan analizler ve araştırma çalışmaları doğrultusunda mağduriyetlerin ortadan kaldırılması ile kent estetiği arasında denge kurulmasına yönelik olarak yapı yaklaşma sınırları belirlenmiş olup, plan üzerine işlenmiştir. Yapılan Plan Değişikliği ile kat adedi ve inşaat haklarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olup, yapı ve nüfus yoğunluklarında da değişim bulunmamaktadır." denilmektedir.

(Handwritten signatures in blue ink)

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

1. Mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır.
2. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri geçerlidir.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



14/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 168 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Serhatlı Sanayi İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti'nin tapunun Çömleksaz Mahallesi, 623 ada, 4 nolu parsel ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin **(Plan İşlem Numarası: UİP-6537,15)** onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, Denizli Büyükşehir Belediyesinin 19.08.2019 tarih ve 437 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı, park alanı ve yol olarak düzenlendiği, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Mahallesi, 623 ada, 4 nolu parselin cephe aldığı 35 metrelik imar yolundaki, Karayolları Bölge Müdürlüğünce yapılacak kamulaştırma hattındaki ceplerin kaldırılmasından dolayı, imar uygulamasının sağlanabilmesi amacıyla Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.08.2019 tarih ve 437 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde Karayolları Bölge Müdürlüğünden alınan 35 metrelik imar yolunun yeni kamulaştırma hattına göre düzenleme yapıldığı, parsel üzerinde, 29.12.1999 tarih ve 95 sayılı ruhsat ile yapılmış sanayi tesisi bulunan taşınmazın Pınarkent Belediyesince yapılan imar uygulamalarının mahkeme kararları sonucu iptal olduğu, mevcut sanayi tesisinin ekonomik bütünlüğünün bozulmaması için, sanayi tesisinin etrafında bulunan açık depolama ve manevra alanının korunarak, üretim faaliyetlerinin olumsuz etkilenmemesi gerekçesiyle, 623 ada 4 nolu parselin bulunduğu imar adasının yeniden düzenlendiği, parsel alanının imar uygulaması sonucu bulunduğu imar adasından mümkün olduğunca karşılanmasının hedeflendiği, ayrıca yeşil alan ve trafo alanının alan olarak korunduğu belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

1. Pamukkale İlçesi Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Genel Hükümleri ile Pınarkent Mahallesi, Denizli-Ankara Karayolu Kenarı 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



14/11/2019

Belediye Meclisinin 01/11/2019 tarih ve 2019/170 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi, eski Çömleksaz ve Koyunaliler yerleşimlerinin imar uygulaması mahkeme kararıyla iptal edilen bölgesi ve güneyinde imar uygulaması tamamlanmış bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,13) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Planlamanın amacı, kapsamı, hedefi, planlama aşamasında göze alınan sosyal, ekonomik, demografik verilere, jeolojik-jeoteknik etüt raporuna, kurum görüşlerine, nüfus potansiyeline geniş yer verilen, planlama kararları ise gerekçeli ve ayrıntılı olarak açıklanan toplam 39 sayfalık 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: "Sonuç olarak, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre tespit edilmiş olan 3800-4150 aralığındaki konut sayısı ile 11500-12500 aralığındaki nüfus potansiyelinin aşılmamış olduğu, toplam konut sayısının 4141 civarında kaldığı, planlama nüfusunun ise en fazla 12424 kişi olabileceği görülmektedir.

Bunun dışında, planlama alanının güneydoğusunda, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında genel olarak konut alanlarının yoğunlaştığı bölge, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.01.2018 tarih ve 7510 sayılı kararı ile tescil edilen II. ve III. derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. II. derece Arkeolojik Sit Alanında mevcut plana göre alan dağılımı ve nüfus potansiyeli incelendiğinde, plan genelinde konut sayısının 858 adet ve genel plan nüfusunun 2575 kişi azalacağı görülmektedir.

Planlama alanının doğusunda, Pamukkale Belediye Meclisinin 06.09.2019 tarih, 2019/137 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2019 tarih, 498 sayılı kararlarıyla onaylanan Pınarkent Mahallesi İmar Uygulaması Yapılmamış Bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planına ait planlama nüfusu 8281 kişidir. Her iki planlama alanının toplam nüfusları 20705 kişidir. Mevcut planların nüfus potansiyeli birlikte değerlendirildiğinde, 11850-21500 kişi aralığında kaldığı, revizyonlara ait toplam nüfusun bu aralığın oldukça altında kalacağı görülmektedir.

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda, Pınarkent Mahallesi ait mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının nüfus kapasitesi, plan üzerindeki inşaat hakları açısından incelendiği zaman konut alanları ve ticaret-konut alanlarında yaşaması planlanan kişi sayısının yaklaşık olarak 25.077 kişi olarak hesaplandığı, yukarıda belirtilen alanın sit alanı olarak kabul edilmesi sonucu planın barındıracağı nüfus kapasitesinin azaldığı, planın nüfus kapasitesinin yaklaşık 22.515 kişiye düştüğü, ticaret-konut alanları hariç konut alanlarında yaşayacak kişi sayısının 21.000 kişi civarında olduğu belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ilave ve revizyonlarına ait nüfus hesaplarının ticaret-konut alanlarının da dâhil edilerek yapıldığı göz önüne alındığında, üst ölçekli planda öngörülen nüfus değerlerinin de hiçbir şekilde aşılmadığı anlaşılabacaktır.

Dolayısıyla, hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ile hiçbir inşaat alanı, konut sayısı ve nüfus artışına gidilmeden mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma şartlarındaki düzensiz yapılaşmanın önünü açabilecek sorunlar ile mevcut plandaki planlamanın eşitlik ilkesine aykırı hususların giderildiği nüfus hesapları ile de doğrulanmaktadır. Ayrıca planlama nüfusunun ihtiyacı olan kamusal alanların da artması sonucu planlama alanında yaşayacak halkın yaşam kalitesinin büyük oranda artacağı açıktır." denilmektedir.

(Handwritten signatures in blue ink)

1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporunun incelenmesinden; Pınarkent Mahallesi'nin eski Çömleksaz ve Koyunaliler yerleşimlerinin imar uygulaması mahkeme kararıyla iptal edilen ve güneyinde imar uygulaması tamamlanmış kesimlerine ait hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan alınan imar planına esas görüşleri ile mevcut yapılaşmalar, mevcut üst ölçekli planlar ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda düzenlendiği, planlama alanında ulaşım aksları belirlenirken; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak ana ulaşım aksını sağlayacak olan Pınarkent-Honaz Yolu (25 Sokak) Güzergâhının 35 metre, Denizli-Ankara karayolu üzerinden bağlantı yolu ve ana arter niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi güzergâhının ise 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 20 metrelik taşıt yolu, 2. derece taşıt yolu niteliğindeki diğer yolların ise 20 metre, 15 metre, 12 metre ve 10 metre olacak şekilde planlandığı, komşuluk birimlerinin içerisinde, mümkün olduğu kadar yaya ulaşımına ağırlık verildiği, özellikle, yeni imar uygulaması görecekte bölgede, yaya yollarının çoğunlukla 10 metre ve daha geniş yollar şeklinde, yaya akslarının devamlılığı sağlanacak şekilde planlanmasına özen gösterildiği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile karşılaştırdığında taşıt ve yaya yollarının yüzölçümünün % 11 oranında artırıldığı, planlama alanı içerisindeki mevcut yapılaşmalar da dikkate alınarak üst ölçekli plan kararlarına uygun olacak şekilde "Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Ticaret-Konut Alanı", "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Cami Alanı", "Trafo Alanı", "Park Alanı", "Pasif Yeşil Alan", "Rekreasyon Alanı", "Genel Otopark" fonksiyonlarının ayrıldığı, yapılaşma şartlarının planlamanın eşitlik ilkesine uygun olarak belirlendiği, mevcut kazanılmış hakların korunduğu anlaşılmaktadır.

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

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HER BİR PARSEL İÇİN JEOLJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. TEKNİK SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, CAMİ ALANLARI VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA RUHSAT AŞAMASINDA TEİAŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
6. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARIÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KOMİSYON TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR.
7. KATI ATIKLAR "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NE" UYGUN OLARAK EN YAKIN KATI ATIK ENTEGRE TESİS ALANINDA BERTARAF EDİLMELİDİR.
8. BÖCELİ KAYNAK KAPTAJİ VE SU SONDAJ KUYUSUNA İLİŞKİN OLARAK 30.10.2001 TARİH VE 8 SAYILI MAHALLİ ÇEVRE KURULU KARARINA UYULACAKTIR.

9. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞACAK PARSELLERDE OTOYARK İHTİYACI OTOYARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇÖZÜLECEKTİR. OTOYARK İHTİYACI ÇÖZÜLMİYEN YAPILARA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.
10. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; YENİ PLANDAN ÖNCE YAPILMIŞ MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE İMAR PLANI ŞARTLARINA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR.
11. MEVCUT YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN BİR DEFAYA MAHSUS RUHSAT VERİLEBİLİR. YAPILACAK HER TÜRLÜ İLAVE YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR. AYRICA SÖZ KONUSU MEVCUT YAPILAR KOMŞU PARSELLE BİTİŞİK İSE BU KOMŞU PARSELDE KOMŞU MÜLKİYETLE SADECE YAPININ OLDUĞU HATTA ÇEKME MESAFESİ İSTENMEZ.
12. YAPI RUHSATI KESİLMEYEN ÖNCE ÇED YÖNETMELİĞİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMEK ÜZERE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. FAALİYET TAMAMLANDIĞINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE TEKRAR MÜRACAAT YAPILARAK GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.
13. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, PAMUKKALE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. KONUT ALANLARI:

- 1-A. KONUT ALANLARI İÇERİSİNDEKİ ADA AYRIM ÇİZGİLERİ YAPILAŞMA ŞARTLARINI BİRBİRİNDEN AYIRMAK VE GEÇERLİ OLDUĞU YOL CEPHESİNİ BELİRTMEK AMACIYLA ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP KESİN SINIRLAR DEĞİLDİR. İMAR UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARINA GÖRE ADA AYRIM ÇİZGİLERİNDE DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. ANCAK, BİRDEN FAZLA, FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINI İÇEREN PARSELLER ÜRETİLEMEZ VE FARKLI YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP PARSELLER TEVHİT EDİLEMEZ.
- 1-B. YOLA TERK SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLER HARİÇ GELİŞME KONUT ALANLARINDA 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.
- 1-C. YERLEŞİK VE GELİŞME KONUT ALANLARINDA BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.
- 1-D. TAPUNUN DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ, ÇÖMLEKSİZ MAHALLESİ, 331 ADA, 1, 2, 3, 4, 11, 12 NOLU PARSELLERİNDE, PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNİN 04.10.2017 TARİH, 342 SAYILI, DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.11.2017 TARİH, 1266 SAYILI KARARLARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE AİT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. TİCARET ALANLARI:

- 2-A. BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ.
- 2-B. YOLA TERK SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLER HARİÇ İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 METREKAREDİR.
- 2-C. BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.

3. TİCARET-KONUT ALANLARI:

- 3-A. ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 3-B. BU ALANLARDA TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE KULLANILMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIMI EMSAL YAPI ALANININ %80'İNİ GEÇEMEZ.
- 3-C. BU ALANLARIN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

3-D. BİR PARSELDE BİRDEN ÇOK BİNA YAPILABİLİR.

3-E. BLOK BOYU 50 METREYİ GEÇEMEZ.

3-F. YOLA TERK SONUCUNDA OLUŞACAK PARSELLER HARIÇ 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 METREKAREDİR.

3-G. 423 ADA, 7 VE 8; 424 ADA, 9 VE 10; 116 ADA, 2 VE 5 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİDİR.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06.12.2019 tarih ve 179 sayılı kararı ile Komisyonumuzca incelenmek üzere havale edilen, Fen İşleri Müdürlüğü bütçesindeki Sosyal Tesisler ve Yol Yapım Giderleri tertiplerinden Park ve Bahçeler Müdürlüğü bütçesindeki Sosyal Tesisler tertibine ödenek aktarılması konusunda Komisyonumuzca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

2019 Mali Yılı Bütçesinde Fen İşleri Müdürlüğü bütçesindeki 46.20.06.33/06.2.0/5/06.5.7.04 "Sosyal Tesisler" tertibinden 18.000.000,00.-TL ve 46.20.06.33/06.2.0/5/06.5.7.07 "Yol Yapım Giderleri" tertibinden 7.000.000,00.-TL olmak üzere toplam 25.000.000,00.-TL ödeneğin, ekli cetvelde belirtildiği üzere Park ve Bahçeler Müdürlüğü bütçesindeki 46.20.06.36/05.9.9/5/06.5.7.04 "Sosyal Tesisler" tertibine 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/b maddesi ve Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 36/2. maddesi uyarınca aktarılması Komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 09.12.2019

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekli

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisinin 06.12.2019 tarihli ve 2019/181 sayılı kararı ile Plan Bütçe Komisyonuna havale edilen Sosyal Denge Tazminatı Sözleşmesi incelenmesi için Plan Bütçe Komisyonunun 09.12.2019 tarihli oturumunda görüşüldü.

Söz konusu teklif gereğince yapılan inceleme değerlendirmeler sonucunda; Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 53. Maddesine göre Kamu görevlilerine toplu sözleşme hakkı tanınmıştır. Yapılan bu Anayasa değişikliği doğrultusunda 4688 sayılı Kamu Görevlileri Kanununda da değişikliğe gidilerek 6289 sayılı Kanun 11 Nisan 2012 tarih ve 28261 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur. Buna göre 4688 sayılı Kamu Görevlileri Sendikaları ve Toplu Sözleşme Kanununda yerel yönetimlerde çalışan kamu personeline "**Sosyal Denge Tazminatı Sözleşmesi**" yapılması imkânı sağlanmıştır.

Söz konusu 4688 Sayılı Kanunun 32. Maddesinde; "*.... Sosyal denge tazminatının ödenmesine belediyelerde Belediye Başkanının teklifi üzerine belediye meclisince, il özel idaresinde Valinin teklifi üzerine il genel meclisince karar verilmesi halinde....*" Sosyal Denge Tazminatı sözleşmesi yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

4688 Sayılı Yasanın ilgili hükümleri ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde çalışanların ekonomik durumunu kurumun mali gücü elverdiği ölçüde iyileştirmek, daha iyi yaşamı sağlamak, moral motivasyon ve verimliliğin artırılmasını, adaletli ücret dağılımını sağlamak, çalışanların sosyal ve kültürel düzeylerini yükseltmek, çalışma performansını artırarak demokratik ve katılımcı çalışma düzenini amaçlayan Sosyal Denge Tazminatı Sözleşmesi ülkemizin çok sayıda belediyesinde olduğu gibi Pamukkale Belediyesi çalışanları için de yapılması düşünülmektedir.

01.09.2019 tarihli ve 30875 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Görevlilerinin Geneline ve Hizmet Kollarına Yönelik Mali ve Sosyal Haklara ilişkin 2020 ve 2021 yıllarını kapsayan Kamu Görevlileri Hakem Kurulu kararının dördüncü bölüm Yerel Yönetim Hizmet Koluna İlişkin Toplu Sözleşmesinde sosyal denge tazminatı süre uzatımı konulu "Madde 6- 4688 sayılı Kanunun geçici 14.maddesinde yer alan 31.12.2015 ibaresi 31.12.2021 şeklinde uygulanır" yazısına istinaden,

Pamukkale Belediyemizde 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu kapsamında fiilen çalışmakta olan Kamu görevlilerine yönelik olarak 4688 sayılı Kamu Görevlileri Sendikaları Kanununa göre yetkili sendika ile Sosyal Denge Sözleşmesi imzalamaya, Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye 31.12.2021 tarihine kadar yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yüce Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 09.12.2019

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediyesi Meclisinin 06.12.2019 tarihli ve 2019/180 sayılı kararı ile İdari ve Diğer İşler Komisyonuna havale edilen Pamukkale Belediye Başkanlığında birimlerimizin daha iyi hizmet verebilmesi için, 1 adet geçici işçi için 1 adam / 12 ay sayısı alınmak üzere İdari ve Diğer İşler Komisyonunun 09.12.2019 tarihli oturumunda görüşüldü.

Söz konusu teklif gereğince yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda Belediyemizde çalışmakta olan ve 5620 sayılı Kanunun 3. maddesi ve Geçici 1. maddesi ile belediye Kanununun 49. maddesi kapsamı içerisinde, birimlerimizin daha iyi hizmet verebilmesi için 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla 2020 yılında çalıştırılması düşünülen 1 adet geçici işçinin Ek'te yer alan ve vize alınmak üzere hazırlanan geçici iş pozisyon vize cetveli komisyonumuzca incelenmiştir. 5620 sayılı Kamu da Geçici İş Pozisyonlarında Çalışanların Sürekli İşçi Kadrolarına veya Sözleşmeli Personel Statüsüne Geçirilmeleri, Geçici İşçi Çalıştırılması ile Bazı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 1.maddesinin ikinci fıkrasında; "Sözleşmeli personel statüsüne geçmeyi kabul etmeyenler, 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla adı geçen Kanunun 3.maddesinde belirtilen usule göre vizesi yapılacak geçici iş pozisyonlarında istihdam edilmeye devam olunurlar" denildiğinden Belediye ve Bağlı Kuruluşları işle Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 24.maddesi dikkate alınarak yukarıdaki gerekçeler ışığında 2020 yılında çalıştırılması düşünülen 1 adet geçici işçinin 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla Ek'te yer alan cetvele göre 2020 yılı için 1 Adam / 12 Ay geçici işçi vize edilme hususu, Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 09.12.2019

GEÇİCİ İŞÇİ VİZE TEKLİF CETVELİ

İLİ: DENİZLİ

İLÇESİ: PAMUKKALE

KURUMU: PAMUKKALE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BİRİMİ	POZİSYON ÜNVANI	2020 YILI İÇİN TEKLİF EDİLEN GEÇİCİ POZİSYONUN Adam / Ay Miktarı
Belediye Hizmetleri	Geçici İşçi	1 Adam / 12 Ay

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hakkı TOKER

Başkan

Ozan TOPAL

Üye

(KATILMADI)

Mehmet DÖNMEZ

Üye

Nail ŞAN

Başkan Vekili

Yusuf GARİP

Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



197

09/12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/182 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Güzelköy Mahallesi idari sınırları içerisindeki ticaret alanlarına ait fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,628**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince ticaret alanlarına ait fonksiyon sınırlarının imar uygulaması tamamlanmış alanlarda mülkiyet sınırlarına, ifrazı henüz yapılmamış alanlarda halihazır durumda mevcut yapıların konumuna göre ifraz yapılacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ortaya çıktığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; muhtelif imar adalarında imar uygulaması ve ifraz sonucunda ortaya çıkan mülkiyet sınırlarına göre düzeltme yapıldığı, ifrazı henüz gerçekleşmemiş aynı zamanda konut ve ticaret kullanımlarının ikisini de kapsayan parsellerde halihazır durumundaki yapıların konumuna göre ifraz yapılabilecek şekilde eski çizim tekniklerine göre şematik olarak gösterilen fonksiyon sınırlarının yeniden düzenlendiği belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

1. İfrazı yapılmamış parsellerde ticaret ve konut alanları arasındaki fonksiyon sınırları aynı zamanda ifraz hattıdır. Söz konusu hatlara uygun olarak ifraz yapılacaktır.
2. Pamukkale ilçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Güzelköy Mahallesine ait mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine uyulacaktır.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.

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.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Kat.İmodi



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



198

09/12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/183 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

İrdoğanlı Mahallesi idari sınırları içerisinde İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak yapılacak olan imar uygulamasındaki sorunların giderilmesi için hazırlanan 101, 102, 103, 104, 105, 147, 339, 340 adalar ve çevresinde imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-7236,6) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda, İrdoğanlı Mahallesinde İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak yapılacak olan imar uygulamasına altlık olmak üzere yapılan arazi çalışmasında ölçümü yapılan bina ve bahçe duvarlarıyla karşılaştırma yapıldığında mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında oluşturulan muhtelif adaların imar hatlarında kaymaların tespit edildiği, bu nedenle, bu alanlarda imar hatlarının mağduriyet oluşmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ihtiyacının ortaya çıktığı, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile imar hatlarının yol genişlikleri ve yeşil alan miktarlarında azalma olmayacak şekilde yeniden belirlendiği açıklanmaktadır.

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.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Kat.İmodı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/12/2019

Belediye Meclisinin 06.12.2019 tarih ve 2019/184 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Deliktaş Mahallesi, 2986 ada, 16 ve 17 nolu parsellerde tevhit şartının kaldırılması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,626) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, Deliktaş Mahallesi, 2986 ada, 17 nolu parseldeki mevcut yapıya ait Denizli Belediyesince verilmiş 21.01.1994 tarih ve 600-17 nolu yapı ruhsatının bulunduğu tespit edildiği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ve plan hükümlerinde 2986 ada, 16 ve 17 nolu parsellerde tevhit zorunluluğunun getirildiği, ancak bu durumda 17 nolu parselde ruhsatlı yapı bulunması nedeniyle parsellerin tevhidinin imkansız hale geldiğinin, 16 nolu parselde yapı yapılamaması nedeniyle mağduriyet oluşacağına anlaşıldığı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümlerinde "Bina kitlesi Belediye Meclisinde (Başka bir parselde tevhit şartı getirilmeksizin) belirlenen parseller dışında cephe şartını sağlamayan parseller tevhide tabidir." denildiği, söz konusu parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisince kitle durumu belirlenen parseller arasında olduğundan, mağduriyet oluşmaması için konuyla ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 2986 ada, 16 ve 17 nolu parsellerde tevhit zorunluluğu ve "Özel Hükümler" bölümündeki muhtelif parsellerde tevhit zorunluluğu getiren Plan Hükümünün "2986 ada, 16-17 nolu" kısmı kaldırılarak yeniden düzenlendiği 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.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Kat.İmadi

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/12/2019

Belediye Meclisinin 06.12.2019 tarih ve 185 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Atalar Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2344 ada, 9, 10, 2347 ada, 8, Atalar Mah., 5 ada, 10 nolu parsellerindeki tescilli yapılar ve koruma alanları ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,411**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Atalar Mahallesinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2344 ada, 9, 10 nolu parsellerdeki İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 03/07/2002 tarih ve 10772 sayılı kararı ile tescilli "Abdüllüoğlu Evi" olarak anılan tescilli yapının, 2347 ada, 8 nolu parseldeki Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13/08/2007 tarih ve 1053 sayılı kararı ile tescil edilen yapının, tescilli yapıların kayıtlı olduğu tescilli parsellerin ve Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 10.02.2017 tarih ve 6134 sayılı kararı ile belirlenen koruma alanı sınırlarının plan üzerine işlendiği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yolda kalan 2344 ada, 9, 10, 2347 ada, 8 nolu parsellerdeki tescilli yapıların imar adası içerisine alınarak korunduğu, imar adaları üzerindeki aynı yola cephe koruma alanı dışındaki diğer parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmış olan kitle durumları ile tescilli yapıların konumu göz önüne alınarak tescilli yapıların koruma alanı içerisinde bulunan parsellerde kitle durumlarının belirlendiği, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca yerinde yapılan inceleme ve tespitler sonucunda parsellerdeki yapılaşma şartlarının 20 ada, 1, 3, 16, 17, 2343 ada, 5, 2344 ada, 11, 2347 ada, 7, 9 nolu parsellerde 2 Kat, Yençok=6.50 m. olacak şekilde düzenlendiği belirtilmektedir.

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

- 1) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince tescilli yapı ve parsellerin koruma alanı içerisinde kalan parsellerde her türlü uygulama öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
- 2) Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan yapılaşma durumu tablosunda belirlenen ve imar planına işlenen kat adedi ve yapı yüksekliklerine uyulacaktır.
- 3) Yeni yapılaşmaya ilişkin belirlenen imar durumuna ve tescilli taşınmazların cephe özellikleri ile uyumlu olarak hazırlanacak mimari projeler Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.
- 4) Yeni yapılacak yapılarda çatı arası iskân amacıyla kullanılamaz.
- 5) Koruma alanları içerisindeki parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanarak Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ve plan hükümleri geçerlidir.

(Handwritten signatures in blue ink)

- 6) Pamukkale İlçesi Genel Plan Hükümleri ile Atalar Mahallesinde Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri geçerlidir.
- 7) Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.

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, **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak üzere** evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recop UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



201

09/12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/186 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisindeki uygulamalarda tereddüde düşülmemesi için Çürüksu Çayına ilişkin plan hükümlerinin belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-6537,16) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Pınarkent Mahallesi içinden geçen ve özellikli bir yapıya sahip olan Çürüksu Çayı'nın çevresinde gerekli önlemlerin alınması ile ıslah çalışmalarının yapıldığı bölgede, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün imar planına esas muhtelif kurum görüşleri doğrultusunda, uygulamaların ve yapılaşmaların hangi usul ve esaslara göre yapılacağına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında belirlenen plan hükümlerinin uygulamalarda tereddütlere ve maddi hatalara yol açılmaması için Pınarkent Mahallesinde onaylanan ve süreci devam eden 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarının tamamına eklenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır." denilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenen "Plan Hükümleri" şu şekildedir:

1. Çürüksu Nehri'nin geçtiği alanlarda taşkınlarla karşı gerekli önlemler alınacaktır. Çürüksu ve Emir Çaylarının ıslah güzergâhlarında bulunan taşınmazların kanal alanına giren kesimleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin 3. Fıkrası uyarınca 18. Madde uygulaması ile ihtilafsız hale getirilecektir.

2. Çürüksu Çayı'nın Korucuk köprüsü ile Kaklık demiryolu köprüsü arasında olan ve Kocabaş ve Pınarkent Mahalleleri yerleşim yerleri içinden geçen kesimi ile emir Çayının Kaklık demiryolu köprüsü ile Çambaşı köprüsü arasında olan ve Kaklık Mahallesi yerleşim yeri kenarından geçen kesiminin ıslahı tamamlandıktan sonra inşaat izni verilecektir.

3. Planlama alanı içerisinden geçen Çürüksu Çayı'nın taşkın sahası ile Denizli-Honaz Pınarkent Çürüksu Çayı ıslah" projesinin güzergahından etkilenen parsellerde DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı yapılamaz. Bu plana uygun hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onayından önce ve yine bu alanlarda yapılacak olan plan değişikliklerinde DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması zorunludur.

4. Yukarıda belirtilen plan hükümleri Pınarkent Mahallesinde onaylanan ve süreci devam eden 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarının tamamında geçerli olacaktır.

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.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/187 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Sanayi Alanlarındaki ifraz şartlarına ilişkin plan hükümlerindeki çelişkinin ortadan kaldırılması amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan İşlem Numarası: UİP-759,629) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, “ Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararı ile onaylanan Sanayi Alanlarına ilişkin plan hükümlerinde: “ 2000 metrekareden küçük imar uygulaması tamamlanmış sanayi alanlarında minimum ifraz şartı 1500 metrekaredir. 1500 metrekarenin altında olan sanayi alanlarında küçük sanayiye dönük tesisler yapılacaktır.” denilmektedir. Söz konusu plan hükmü 31 Mart 2014 Yerel Seçimlerinden önce Denizli Belediyesi sınırları içerisinde yer alan mahalleleri kapsamaktadır.

Söz konusu plan hükmü, Sanayi Alanlarındaki ifraz taleplerinde parselin hangi koşula göre ifraz edileceği konusunda çelişki yaratmaktadır. Bu nedenle herhangi bir çelişkiye sebebiyet vermeyecek şekilde minimum ifraz şartının belirlenmesine yönelik olarak plan notu değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu nedenle, öncelikle daha önceki muhtelif meclis kararlarıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan hükümleri incelenmiştir. Söz konusu planlarda “Sanayi Alanları”nın ifrazına ilişkin plan hükümlerinde minimum ifraz şartının 2500 m² olarak belirlenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; daha önce, Denizli Belediyesi sınırları içerisinde iken 31 Mart 2014 yerel seçimleri ile birlikte Pamukkale Belediyesine katılan mahalleler içerisindeki “Sanayi Alanları”nın ifrazına ilişkin özel hükümler kaldırılarak, “İfrazla oluşacak yeni parsellerde minimum parsel büyüklüğü 2500 m²’dir. 1500 m²’nin altındaki parsellerde sadece küçük sanayi niteliğindeki tesisler yapılabilir.” şeklinde plan hükmü belirlenmiştir.” denilmektedir.

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 UZUNGA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09./12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/189 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 05.08.2019 tarih ve 2019/127 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2019 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylanan; Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesi, 452 ada 4 nolu parsel ve çevresinde Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2018 tarih ve 467 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına (**Plan İşlem Numarası: UİP-37723**) kanuni askı süresi içerisindeki itiraz komisyonumuzca incelenmiştir.

Mehmet EFE, Veysel YILDIRAL; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesi, 452 ada 4 parselin maliki olduklarını, bu parsel A-6 kat öğrenci yurt imarlı olduğunu, bu parselin A-6 kat verilmesinin sebebinin Tekkeköy 211 ada 1 parsel 2954 m2 lik 160 metre ana yola cepheli arsanın yol ve yeşil alan yapılarak 212 ada 7 parsel 1607 m2 olarak arsa adadan yer verilmesi olduğunu, şimdi de En çok: 3 kat, E=1.20 yapılaşma şartıyla ikinci kez mağduriyetin oluştuğunu belirterek mağduriyetin giderilmesi için A-5 olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasını istemektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, talebin Danıştay Altıncı Dairenin 27.04.2016 tarih ve 2015/4691 E., 2016/2268 K. sayılı kararı ile onanan Denizli İdare Mahkemesinin 25.12.2014 tarih ve 2014/397 E., 2014/1458 K. sayılı kararına aykırı olması nedeniyle itiraz **oybirliğiyle uygun görülmemiştir.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



09/12/2019

Belediye Meclisinin 06/12/2019 tarih ve 2019/190 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 06/09/2019 tarih ve 2019/137 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/09/2019 tarih ve 498 sayılı kararı ile onaylanan; Pınarkent Mahallesi İmar Uygulaması Yapılmamış Bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planına (Plan İşlem Numarası: UIP-6537,11) kanuni askı süresi içerisindeki itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

1. Cennet KOÇ, Canan DİNÇ, Esra KOÇ, Dudu Tuğba PEYİŞ; 179 nolu parselin sahibi olduklarını, söz konusu parselin bulunduğu alanda revizyon öncesi kısmen konut ve kısmen ticari alan iken, revizyon sonrası çok az kısmının ticari alan olarak kaldığını, kalan alanın park alanı olarak değiştirildiğini belirterek planın eski haline dönüştürülmesi ve plan dışında kalan kısmın da plana dâhil edilmesini istemektedir.

2. Ahmet DURMAZ; 143 nolu parselin tamamının park, mezarlık ve ağaçlandırılacak alanda kaldığını belirterek mağduriyetinin giderilmesini istemektedir.

3. Honaz Kurs ve Okul Talebelerine Yardım Derneği Başkanı Veysel ESGİCİ; mülkiyeti derneklerine ait olan 350 nolu parselin üzerinde ruhsatlı yapı bulunduğunu belirterek mevcut binayı yurt olarak işletmek veya ileride derneğin gagesine uygun olarak özel yurt vb. tesisler yapılması için taşınmazın Özel Sosyal Tesis Alanı'na dönüştürülmesini istemektedir.

4. Aylin KUYUMCU; 376 nolu parselin tamamının yeşil alanda kaldığını belirterek mağduriyetinin giderilmesini istemektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, taleplerin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olması, mağduriyetlerin İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılacak imar uygulaması ile giderilecek olması nedenleriyle itirazlar oybirliğiyle **uygun görülmemiştir.**

Ayrıca, itirazların değerlendirilmesi aşamasında, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yeniden incelenmesi sonucunda Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Koyunaliler Mah., Köykenarı Mevkii, 557 nolu parsel ve çevresinde mevcut yeşil dokunun korunması ve imar uygulamasında oluşabilecek sorunların giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması uygun görülmüştür.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan İşlem Numarası: UIP-6537,11) ile daha önce parsel sahipleri tarafından kamuya terk edilmiş olan ve hâlihazırda yoğun yeşil dokunun bulunduğu alanlar 7 metre genişliğindeki yaya yolları ile ayrılarak "Park" alanı olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

- 1) Pamukkale Belediye Meclisinin 06.09.2019 tarih ve 2019/137 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2019 tarih ve 498 sayılı kararı ile onaylanan; Pınarkent Mahallesi İmar Uygulaması Yapılmamış Bölgesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

(Handwritten signatures in blue ink)

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Kerem KARALP
Üye

Katılmadı

Erkan TIKIROĞLU
Üye