



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



28/05/2021

Belediye Meclisinin 17/05/2021 tarih 2021/87 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1947 ada, 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği sınırı, Karşıyaka Mahallesi idari sınırları içerisinde, Üçgen Kavşağına yaklaşık 3 km. uzaklıkta, Ankara Bulvarı ile 2431/1 Sokağın kesiştiği kesimde yer alan, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1947 ada, 1 nolu parselini kapsamaktadır.

Söz konusu parsel, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlıdır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği – Ek1ç Nazım İmar Planı Gösterimlerinin Açıklamalar kısmınının 13. Maddesinde: “Kamu hizmet alanı gösterimi; kamu kurum ve kuruluşu alanı, resmi kurum alanı ve idari tesis alanını içerir.” denilmektedir.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.00 yapılaşma şartında “Hayvan Hastanesi” olarak planlı olan söz konusu parselin kat adedi ve bina yüksekliği belirlenmemiş durumdadır. Yapı yaklaşma sınırı ise sadece Ankara Bulvarına olan cephesindeki ön bahçe mesafesi 10 metre olarak belirtilmiş olup diğer yönlerdeki yapı yaklaşma sınırlarının ise plan üzerinde belirlenmediği görülmektedir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunun “Gerekçeler” bölümünde: “14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yayımlanan yönetmelik ile yürürlükte bulunan 02.11.1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelikler yürürlükten kaldırılmıştır. Bu yayımlanan yönetmelik ile imar planlarında bulunan gösterim teknikleri büyük ölçüde değişmiş, yeni gösterim teknikleri belirlenmiştir. Yönetmeliğin 10. Maddesinde: “(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. (2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır. (3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznetelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.” denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler incelendiğinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerinde “Hayvan Hastanesi” şeklinde bir kullanım yer almamaktadır. Söz konusu parsel, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmış olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ait Ek1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri Açıklamalarının 13. Maddesinde, kamu hizmet alanı gösteriminin “kamu kurum ve kuruluşu alanı”, “resmi kurum alanı” ve “idari tesis alanı”nı içerdiği belirtilmektedir. Bu nedenle, söz konusu parselde, tahsis amacına, üst ölçekli plan niteliğindeki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve imar mevzuatına uygun kullanım seçiminin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, 14/02/2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi sonucunda 3194 sayılı İmar Kanununda da değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre, Kanunun 8. Maddesinin birinci fıkrasının b bendinin dokuzuncu ve onuncu paragraflarında: “İmar planlarında bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yengeç: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları

yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”, Geçici 20. Maddesinde ise: “Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” denilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 18/03/2020 tarih ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı görüş yazısında; konuya ilişkin olarak yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişikliklerin idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorunda olduğu bildirilmiştir.

İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün 27.04.2021 tarih ve E-85148262-750,-1302930 sayılı yazısıyla söz konusu alanın “Resmi Kurum Alanı” olarak, 2 Kat olacak şekilde planlanması istenmiştir. Ayrıca, parselde yapı yaklaşma sınırlarındaki belirsizliğin de giderilmesi gerekmektedir. Bu durumda, söz konusu parselde kullanım seçiminin yapılması, yapı yaklaşma sınırlarının, kat adedinin belirlenmesi, imar durumundaki belirsizliğin de giderilebilmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.” denilmektedir.

“Plan Kararları” bölümünde ise hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 1947 ada, 1 nolu parselinin mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın, E=1.00, Ençok=2 kat yapılaşma şartında “Resmi Kurum Alanı” olarak planlandığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği-Ek-1-d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinin Açıklamalar kısmının 6. Maddesinde: “Resmi Kurum Alanı olarak belirtilen alanda yer alacak kamu kurum ve kuruluşunun adı parantez içinde belirtilir.” denildiğinden “Resmi Kurum Alanı”nı kullanacak olan İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünün adının parantez içerisinde belirtildiği, Resmi Kurum Alanı (İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü) olarak belirlenen alanın yapı yaklaşma sınırlarının ise Ankara Bulvarından 20 metre, diğer yönlerden 5’er metre bahçe mesafesi olacak şekilde düzenlendiği açıklanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait “Plan Hükümleri” şu şekildedir:

1. PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ İLE KARŞIYAKA MAHALLESİNE AİT MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULACAKTIR.

Komisionumuzca 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

Erkan TIKIROĞLU
Üye

Kerem KARALP
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin 04/06/2021 tarihli 1.oturumunda Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz sınırları içerisinde yer alan ve Covid-19 salgını nedeniyle faaliyetleri durdurulan işyeri ve işletmelere 5393 sayılı Belediyesi Kanununa dayanılarak hazırlanan Pamukkale Belediyesi Sosyal Yardım Esasları Yönetmeliğinin 6.maddesinin 1.fikrasının (b) bendi gereğince nakdî yardımda bulunulması konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan Covid-19 salgını nedeniyle faaliyetleri durdurulan iş yerlerine ve işletmelere (Kahvehane, kafe, çay bahçesi, çay ocağı gibi yerler, okul kantinleri, internet kafe, lunaparklar, hamam, halı saha, spor salonu, bilardo ve oyun salonları, berber, kuaför, güzellik salonu, lokanta, restoran, düğün salonu, fotoğrafçı, müzisyen ve benzeri işyeri ve işletmeler) 5393 sayılı Belediye Kanununa dayanılarak hazırlanan Pamukkale Belediyesi Sosyal Yardım Esasları Yönetmeliğinin 6.maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi gereğince faal olarak çalışan işletmelere tek sefere mahsus olmak üzere 1.400,00 (bindörtüzyüz) TL nakdi yardımda bulunulmasına ve yardımın Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün 2021 yılı ilgili bütçe kaleminden ödenmesine Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04/06/2021

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Emin TEKİN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



04/06/2021

Belediye Meclisinin 04/06/2021 tarih 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesi, 443 nolu imar adasında hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği sınırı, Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesi, 443 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu parsellerini kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesi, 443 ada, 1 nolu parselin kuzey kesimi Ayrık Nizam, 3 kat (ön bahçe mesafesi= 5 metre, yan bahçe mesafesi= 3 metre), TAKS=0.30, KAKS=0.90, güney kesimi Ayrık Nizam, 4 kat (ön bahçe mesafesi= 5 metre, yan bahçe mesafesi= 3 metre), TAKS=0.30, KAKS=1.20; aynı imar adası içerisindeki 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu parseller Ayrık Nizam, 3 kat (ön bahçe mesafesi= 5 metre, yan bahçe mesafesi= 3 metre), TAKS=0.30, KAKS=0.90 yapılaşma şartında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunun “Gerekçeler” bölümünde: “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Tanımlar” başlığı altındaki 4. Maddesinde Ayrık Nizam: “Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı”, Blok Nizam: “İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı olarak tanımlanmakta olup bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrı olan ikili veya ikiz nizamların blok nizam olarak değerlendirileceği, “Parsel Büyüklükleri” başlığı altındaki 6. Maddesinin ikinci fıkrasında ise parsel genişliklerinin konut ve ticaret bölgelerinde, 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde, ayrı nizamda, yan bahçe mesafeleri toplamı+(6.00) metreden az olamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu durumda, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesi, 443 ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu parsellerde, parsel genişlikleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki şartları sağlamadığından ayrı nizam göre yapılaşma mümkün olamamaktadır. Bunun sonucunda, parseller tevhide tabi hale geldiğinden parsel sahiplerinin mağduriyetlerine, ruhsatlı ve düzgün yapılaşmanın oluşmamasına yol açılmaktadır. Bu nedenlerle, söz konusu imar adasındaki yapı nizamının yeniden düzenlenerek mağduriyetlerin ortadan kaldırılması, imar mevzuatındaki şartlara uygun, ruhsatlı, düzgün ve mimari estetiğe uygun yapılaşmaların sağlanabilmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç ortaya çıkmıştır.” denilmektedir.

“Plan Kararları” bölümünde ise hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Koyunaliler Mahallesi, 443 ada, 1 nolu parselin kuzey kesimi ile 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 nolu parsellerde 3 kat (ön bahçe mesafesi= 5 metre, yan bahçe mesafesi= 3 metre), TAKS=0.30, KAKS=0.90 şeklindeki yapılaşma şartlarının korunarak, yapı nizamının “Blok Nizam” olarak yeniden düzenlendiği, 443 ada, 1 nolu parselin güney kesiminde ise Ayrık Nizam, 4 kat (ön bahçe mesafesi= 5 metre, yan bahçe mesafesi= 3 metre), TAKS=0.30, KAKS=1.20 şeklindeki yapılaşma şartlarının korunduğu, iki ayrı yapılaşma şartını taşıyan parselde ifraz hattının belirlendiği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamındaki tüm parseller için, mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar

Planında belirli olan “Gelişme Konut Alanı” kullanımında herhangi bir değişikliğe gidilmediği, yapılan düzenlemede kat adetleri, TAKS ve KAKS değerleri korunduğundan hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı niteliğe sahip olmadığı açıklanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait “Plan Hükümleri” şu şekildedir:

1. TAPUNUN DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ, KOYUNALİLER MAHALLESİ, 443 ADA, 1 NOLU PARSELİ İFRAZA TABİDİR.
2. İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.
3. BLOK NİZAMDAKİ PARSEL GENİŞLİĞİ 12 METRE VEYA DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE; YAPI KİTLELERİ HER YÖNDEN YAN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 3 METRE OLACAK VE TEK PARSEL ÜZERİNE OTURACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. BLOK NİZAMDAKİ PARSEL GENİŞLİĞİ 12 METREDEN DAR PARSELLERDE; YAPI KİTLELERİ BİR TARAFTAN (DİLATASYONLA AYRILMAK ŞARTIYLA) KOMŞU PARSELE BİTİŞİK, DİĞER TARAFTAN YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3 METRE OLACAK VE EN FAZLA İKİ PARSEL ÜZERİNE OTURACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
5. PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ İLE PINARKENT MAHALLESİNDE, ESKİ ÇÖMLEKSİZ VE KOYUNALİLER YERLEŞİMLERİNİN İMAR UYGULAMASI MAHKEME KARARIYLA İPTAL EDİLEN BÖLGESİ VE GÜNEYİNDE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ BÖLGESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULACAKTIR.

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