



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 2017/80 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mahallesi, 3677 ada, 9 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,424**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, sözkonusu parselin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E: 1.20, "TAKS 0.40'geçemez.", Hmax: 9.50 yapılaşma şartında "Özel Yurt Alanı" olarak planlandığı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/01/2017 tarih ve 60 sayılı kararıyla kabul edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile söz konusu alanın "Özel Yurt Alanı"ndan "Eğitim Alanı"na dönüştürüldüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 01/03/2017 tarih ve 28100794-754-E.2677080 sayılı yazısında parselde yapılması planlanan binaya ait vaziyet planına uygun şekilde bina yüksekliğinin belirlenmesinin istendiği, yazı ekinde gönderilen vaziyet planı ve mimari proje incelendiğinde, parsel içerisinde 24 derslikli Ortaokul Binası yapılmasının planlandığı görüldüğü, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile sözkonusu parselin İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi de dikkate alınarak E= 1.20, TAKS= 0.30, Yençok= 17.50 m. yapılaşma şartında "Ortaokul Alanı" olarak planlandığı açıklanmaktadır.

Parselle ilgili belirlenen "Plan Hükümleri" şu şekildedir:

1) Çatı arasında yapılacak olan toplantı salonu, konferans salonu, kantin, yemekhane, mescid v.b. tesis içindeki sosyal alanlar emsale dahil değildir.

2) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak ve 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.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin CATALOK
Üye

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarihli ve 2017/103 sayılı kararı ile İdari ve Diğer İşler Komisyonu ile İmar Komisyonuna havale edilen, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur." hükmü gereği Çamlık Bulvarı eski Orman Lojmanlarının Mehmetçik Mahallesinden Kınıklı Mahallesi sınırlarına alınmasına dair sınır değişikliği teklifi İdari ve Diğer İşler Komisyonu ile İmar Komisyonunca 10/03/2017 tarihli oturumda görüşüldü.

Söz konusu teklif gereğince yapılan değerlendirmeler sonucunda bahse konu lojmanlar hakkında gerekli incelemeler yapılmış olup; Çamlık Bulvarının eski Orman Lojmanlarının Mehmetçik Mahallesi yerleşim alanına uzak olması nedeniyle lojmanlarda kalan vatandaşların seçmen kütüğü işlemlerinde aksaklık yaşandığı ve velayetlerindeki çocuklarının İlk ve Ortaöğrenimlerini Mehmetçik Mahallesindeki okullarda devam etmek zorunda olmaları nedeniyle ulaşım sıkıntısı yaşandığı görülmüştür.

Verilen bilgiler doğrultusunda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 9. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "Belediye sınırları içinde mahalle kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, bölünmesi, adlarıyla sınırlarının tespiti ve değiştirilmesi, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile olur." hükmü ve mezkûr kanununun 12. maddesinin ilk fıkrasında belirtilen "4, 6, 7, 8 ve 9 uncu maddelerde belirtilen kararlar kesinleşme tarihini takip eden yılın ocak ayının birinci gününden itibaren yürürlüğe girer." hükmü gereği Çamlık Bulvarındaki eski Orman Lojmanlarının 01/01/2018 tarihinden geçerli olmak üzere ekli koordinatlı krokide gösterildiği şekilde Mehmetçik Mahallesinden Kınıklı Mahallesi sınırlarına alınması Pamukkale Belediyesi İdari ve Diğer İşler Komisyonu ile İmar Komisyonunca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yüce Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 10/03/2017

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan Vekili

Kadir KESKİN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye

İMAR KOMİSYONU

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan Vekili

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/04/2017

Belediye Meclisinin 04/04/2017 tarih ve 136 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Akça Hazır Beton San. ve Tic. A.Ş.'nin Hacıkaplanlar Mahallesi sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, 18L-II pafta, 282 ada, 7 no.lu parselde hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası:UİP-759,441) onanması talebi bulunmaktadır.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, 282 ada 7 nolu parselin geçmiş yıllarda imar uygulaması gördüğü, geçmiş yıllarda yapılan plan değişikliği ile parselin batısından geçen 5 metrelik yaya yolunun 9 metreye çıkarılması sonucu parselde yeniden terk işlemi olduğu, yola terk işleminden sonra 282 ada 7 nolu parselin alanı 220 m²'ye düşmekte olduğu, 282 ada 7 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 282 ada, 7 nolu parselin bulunduğu alanın "Ticaret Alanı" olarak planlı olduğu, bahsi geçen parselin doğusunda ve batısında bulunan parsellerin ticaret alanı olarak planlı olduğu, 282 ada, 7 nolu parselin konum itibariyle ticaret parselleri arasında Konut Alanında kaldığı, 282 ada, 7 nolu parselin maliklerinin parsellerinin ticaret alanına dönüştürülmesini talep ettiği, plan bütünlüğü ve sürekliliği açısından 282 ada, 7 nolu parselin ticaret alanı olarak planlanması gerektiği, bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı değişikliğinin Denizli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2017 tarih ve 75 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girdiği belirtilerek, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 282 ada 7 nolu parselin bulunduğu alanın konut alanından ticaret alanına dönüştürüldüğü, 282 ada, 7 no.lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde sehven B-2 yapılaşma şartı yazdığı ancak parselin B-3 yapılaşma şartına sahip olmasından dolayı sehven yapılan hatanın düzeltildiği aynı şekilde 282 ada, 14 no.lu parselin yapılaşma şartında da sehven yapılan hatanın da düzeltilerek plan değişikliği sınırına eklendiği mevcut ulaşım sistemi korunduğu, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmediği açıklanmaktadır.

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

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 81 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

ÖZGÖK Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin, tapunun Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kale Mahallesi, M22A19C3C Pafta, 182 ada, 1,2,3,4 no.lu parselleri ile ilgili hazırlattıkları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,425) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "182 ada, 1 no.lu parselin; 21.12.2016 tarihli imar planında Ayrık Nizam, " Sanayi Alanı" olarak planlandığı, bina yüksekliğinin 9.50 metre olacak şekilde, Emsal=0.60, bina derinliği; İmar Yönetmeliği 28. Madde, ön bahçe çekme mesafesi 5 mt.-10 mt. olacak şekilde verildiği, 182 ada, 2 no.lu parselin; 21.12.2016 tarihli imar durumunda Ayrık nizam "Sanayi Alanı" olarak planlanmış bina yüksekliği; 9.50 metre olacak şekilde, Emsal=0.60, bina derinliği; İmar Yönetmeliği 28. Madde, ön bahçe çekme mesafesi 5-10 metre olacak şekilde verildiği, 182 ada, 3 no.lu parselin; 21.12.2016 tarihli imar durumunda Sanayi Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmış olup söz konusu imar uygulamasına tabi olduğu ve kati ruhsat verilemediği, 182 ada, 4 no.lu parselin; 21.12.2016 tarihli imar durumunda Sanayi Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmış olup söz konusu imar uygulamasına tabi olduğu, kati ruhsat verilemediği, söz konusu parsel maliklerinin aynı kişi olup ÖZGÖK TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. adına kayıtlı olduğu, yapılan değişiklikte 182 ada, 1,2,3 ve 4 no.lu parsellerin yapılaşma şartları Ayrık Nizam Sanayi Tesis Alanı, çekme mesafeleri her cepheden 10 metre, Emsal=0.60, Yençok=9.50 metre olan yapılaşma şartları aynı kaldığı, bahse konu parsellerin batı kısmındaki mülkiyet sınırlarından 5 metre genişliğinde ve güneyinde bulunan otopark alanı tarafından da 10 metre genişliğinde yaya yolu planlandığı, planlanan yol alanlarında kaybedilen alan, otopark alanından düşürülerek alan dengelenmesi sağlandığı belirtilmektedir. Ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile aşağıdaki şekilde plan hükümleri belirlenmiştir:

PLAN NOTLARI

- 1.)İmar Planına verilen yapılaşma şartları içerisinde yapılaşma yapılacaktır.
- 2.)Sanayi Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2 500 m²'den az olamaz.
- 3.)İmar Planı değişikliği alanı içerisinde mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır.
- 4.)Bu plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL ve Yasin ÇATALOK'un muhalefet şerhlerine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Komisyonumuzca yerine gidip baktığımız bu plan değişikliğinde, şu an açmakta olduğumuz 5 mt lik yol dere yatağında kalmaktadır ve fiilen kullanılması mümkün olmayan bir yoldur. Ayrıca bölgede buna benzer sorunlu bir çok yer olduğunu biliyoruz. Planın bir bütün olarak değerlendirilip bölgesel çözüm üretilmesinin doğru olacağını düşündüğümden çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Yasin ÇATALOK'un Muhalefet Şerhi;

İmar planı değişiklik talebindeki parselin güneyinde yer alan otopark alanı düşürülerek parselin batısındaki yola verilmiştir. Ayrıca plan notunda belirtilen ve çekme içinde kalan yapı legal hale getiriliyor.

Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak ve 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.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 97 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,430) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22B3B-M22A23A4A-M22A23A4B-M22A23A3A-M22A22B3C-M22A23A4D-M22A23A4C paftalarda yer alan Deliktaş Mahalle sınırını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 04.02.1987 tarih ve 487 kararı ile onaylanan IX. Etap Uygulama imar planı ile planlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Deliktaş Mahallesi bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde "Yapı Nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrı nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir." denildiğinden meri imar planında planlı olan Aİ (Ayrık-İkiz) nizam olan imar adaları ayrı nizam olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği sınırı içinde yer alan mevcut imar planında ticaret alanı olarak planlı olan imar parselleri tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla mülkiyet sınırına getirilerek yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenerek plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLÖJİK-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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]