

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05.02.2021 tarihli toplantısının birinci oturumunda incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen, ekli cetveldeki müdürlükler arası ödenek aktarılması konusunda Belediye Başkanı Avni Örki tarafından verilen 05.02.2021 tarihli önerge üzerine Komisyonumuzca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda;

5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (b) fıkrası ve Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 36. maddesinin 2.fıkrası uyarınca, Kültür İşleri Müdürlüğü 2021 Mali Yılı Bütçesindeki "Dernek, Birlik, Kurum, Kuruluş, Sandık vb. Kuruluşlara" tertibinden 750.000,00 TL ödenegin, Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05.01.2021 tarih ve 2021/26 No'lu Kararı ile kurulan Gençlik ve Spor Hizmetleri Müdürlüğü "Dernek, Birlik, Kurum, Kuruluş, Sandık vb. Kuruluşlara" tertibine aktarılması Komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05.02.2021

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALCIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/02/2021

Belediye Meclisinin 05/02/2021 tarihli 1.oturumunda komisyonumuza havale edilen; Irlıganlı ve Eldenizli Mahallelerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin (1) fıkrasının f bendine uygun olarak yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği belirlenen cadde ve sokak güzergahlarında, yönetmelikte belirtilen halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik konut dışı hizmetlerin verilebilmesine ilişkin plan hükmü belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-20191613) onanması konusu Komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; “Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Irlıganlı ve Eldenizli Mahalleleri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, Konut alanlarına ilişkin plan hükmünü kapsayan plan değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Irlıganlı ve Eldenizli Mahallelerini kapsamaktadır.

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Irlıganlı ve Eldenizli Mahalleleri imar planı üzerinde ve yerinde incelemeler yapılmıştır. Irlıganlı ve Eldenizli Mahalleleri Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak belirlenen alanların zemin katlarında işlevsel olarak ticari kullanıma yönelik yapı bulunmamaktadır.

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendi gereği konut alanlarında “İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. “ hükmü getirilmiştir.

Pamukkale İlçesi, Irlıganlı ve Eldenizli Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Konut Alanlarında berber, manav, bakkal, terzi, eczane vb. ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, bu ve bu tür faaliyetlerin yapılabileceği yönünde bir hüküm bulunmaması nedeniyle; bu mahallelerde mevcut kullanım koşulları değerlendirilerek ilgili plan değişikliği hazırlanmıştır.

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Irlıganlı ve Eldenizli Mahalleleri, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükmüne konut alanlarında yaşanan sorunu gidermeye yönelik olarak, 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinin 1. Fıkrasının (f) bendine istinaden, Irlıganlı ve Eldenizli Mahallelerine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Özel Hükümlerine:

“KONUT ALANLARINDA; IRLIGANLI MAHALLESİ İDARİ SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ATATÜRK CADDESİ, 1014 SOKAK, 1012 SOKAK, 1039/1 SOKAK, 1039 SOKAK, DENİZLİ TİCARET ODASI CADDESİ, OSMAN NURİ FİLİZ CADDESİ, STADYUM CADDESİ, 1065 SOKAK, MENDERES CADDESİ, 1083 SOKAK, ERHAN YILMAZ CADDESİ, YAZI CADDESİ, 1048 SOKAK VE ELDENİZLİ MAHALLESİ İDARİ SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ELDENİZLİ SOKAĞINDAN EKİLİ KROKİDE BELİRTİLEN KESİMLERİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT PLANDAKİ YOĞUNLUK ŞARTINI AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN

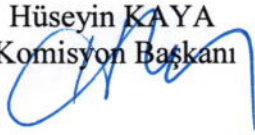
VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, LOKANTA, PASTANE VE SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.” plan hükmü eklenmiştir.” denilmektedir.

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

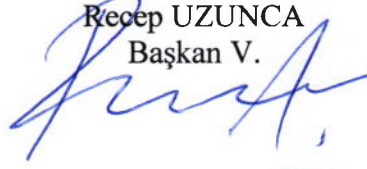
Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (b) bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinin (b) bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

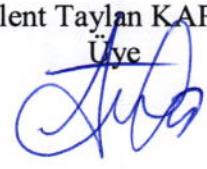
Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı



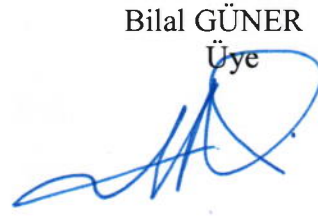
Recep UZUNCA
Başkan V.



Bülent Taylan KAPLAN
Üye



Bilal GÜNER
Üye



Erkan TIKIROĞLU
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/02/2021

Belediye Meclisinin 05/02/2021 tarih 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Emine KARAALP'in; Asmalievler Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, M22d-03a-1b pafta, 2382 ada, 5 nolu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-20269270**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda, "2382 ada 5 nolu parselin bulunduğu alan; 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında; Emsal=2.00, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 10 m. arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m. yapılaşma şartında "Tercihli Alan" olarak planlıdır. 2382 ada 5 nolu parsel; Denizli Büyükşehir Belediyesinin 19/10/2020 tarih ve 487 sayılı Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Sağlık Alanı'na dönüştürülmüştür.

Bu sebeple, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tercihli Alan olarak planlı olan parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekmektedir. 2382 ada 5 nolu parselin; yapılaşma şartlarına Emsal= 2.00, Yençok= 21.50 m. olarak belirlenmiştir. Mevcut ulaşım sistemi aynen korunmuştur. 2382 ada, 5 nolu parsel 1/5000 Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak "Özel Sağlık Tesisi Alanı"na dönüştürülmüştür." denilmektedir.

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 Asmalievler Mahallesine ait mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca Bülent Taylan KAPLAN ve Bilal GÜNER'in muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Bülent Taylan KAPLAN ve Bilal GÜNER'in muhalefet şerhi;

Özel Sağlık Tesisi Alanları Basamak Sağlık Tesisleri kapsamında değerlendirilmekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Basamak Sağlık Tesisleri min. 3000 m2 olacak şekilde belirlenmiş alanlardandır. Ancak planlanan Özel Sağlık Tesisi Alanı söz konusu büyüklüğü karşılamamaktadır. Ayrıca Sağlık Tesisi nedeniyle bölgede trafik yükünün artması söz konusu olacaktır, ancak bu durumda oluşacak otopark ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenleme yapılmamıştır.

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

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/02/2021

Belediye Meclisinin 05/02/2021 tarih 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 05/10/2020 tarih, 2020/119, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/11/2020 tarih, 565 sayılı kararıyla onaylanan Güzelköy ve Kale Mahalleleri idari sınırları içerisinde “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” nda yükseklik şartının belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim tekniklerine uygun olarak fonksiyon belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (**Plan İşlem Numarası: UİP-20241171**) kanuni askı süresi içerisinde itiraz komisyonumuzca incelenmiştir.

Ayşegül KAROL, Aygül ERSARI, Ahmet Nurettin SEVİNÇ ve Banu Çiçek DİLFİRUZ, Denizli İli, Kale Mahallesi M22A19D3B pafta 342 ada, 1 parsel ve 341 ada, 1 parsellerin askıdaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “İmalathane Tesis Alanı” olarak görüldüğünü belirterek parsellerinin yolların kesişme noktalarında bulunması, yerleşim alanlarına yakın olması, Ankara ve İzmir yollarına uzun cephe oluşturması gerekçeleriyle kentin ihtiyacı olan ticari, turizm, sağlık, eğitim alanı gibi alanlarda K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak düzenlenmesi talebiyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi 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. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler incelendiğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterimlerinde “KDKÇA” (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) kullanımının yer aldığı, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerinde yer almadığı görülmektedir.

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, öz nitelikler 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.

Bu durumda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösteriminde yer alan kullanımlara uygun olarak, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” tanımına uygun olarak fonksiyon seçimlerinin yapılarak kullanımların yeniden belirlenmesi, gösterim tekniklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi, belirlenmemiş imar adalarında bina

[Handwritten signatures in blue ink]

yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması aşamasında yapılan incelemede söz konusu imar adalarının ruhsatlı mevcut yapıların büyük çoğunluğunun imalathane türünde üretim alanları olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı olan imar adalarının tamamı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “İmalathane Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerinde K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) yer almaması, gösterim tekniklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesinin yasal zorunluluk teşkil etmesi, talebin emsal teşkil edici ve plan niteliğini bozucu nitelik taşıması nedenleriyle itiraz **oybirliğiyle uygun görülmemiştir.**

Konu hakkında 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

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye