



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 20 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Zümrüt Mahallesiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP-759,527**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Zümrüt Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zümrüt Mahallesiinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının ve kitle durumlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

4-Muhtelif imar parsellerinde ifraz hatları belirlenmiştir.

5-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

6-Zümrüt Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Zümrüt Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Zümrüt Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEMVEYASÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

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

GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

16.BİNA KİTLELERİNİN VE/VEYA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI YOLKOTU DİKKATE ALINARAK KİRİŞ ALTI MINIMUM 4.5 METREDİR.

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.

18. ZÜMRÜT MAHALLESİNDE;

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

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

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

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

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

22.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.159 ADA, 5 NOLU PARSELLER İFRAZA TABİİDİR.

1.2.MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MINİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.2.165 ADA, 3 NOLU; 298 ADA, 5 NOLU;136 ADA, 2 NOLU; 226 ADA, 5 NOLU PARSELLER İFRAZA TABİİDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAS
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 22 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kale Mahallesi'nde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,518**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

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

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi'nde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Büyükşehir belediye meclisinin 13.11.2017 tarih ve 1215 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında 186 ada, 1 ve 2 nolu parseller ticaret+konut alanı; 151 ada, 5-6 nolu ve 150 ada, 5 nolu parsellerde gelişme konut alanı(orta yoğunlukta) olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak; 150 ada 5 nolu ve 151 ada, 5-6-7 nolu parseller konut alanı; 186 ada 1 ve 2 nolu parseller ticaret+konut alanı olarak önerilmiş olup yapı yaklaşma sınırları plan üzerine işlenmiştir.

2-1/5000 ölçekli nazım imar planında ve mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olan imar parselleri Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümlerine istinaden değerlendirilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak imalathane alanı veya ticaret alanı olarak önerilmiştir.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

3-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

4-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

5-0/545 ada mevcut imar planında ilköğretim tesis alanı olarak planlanmış olup mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak mevcutta ilkokul yer almasından dolayı ilkokul alanı olarak önerilmiştir. Denizli belediye meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak plan üzerine işlenmiştir. Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

6-Kale Mahallesinde konut, ticaret, sanayi ve imalathane olarak planlı imar adalarında yapılaşma şartlarında değişikliğe gidilmeden h ve hmax şeklinde belirlenen yapılaşma şartları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok olarak düzenlenmiştir.

7-Kale Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Kale Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut, ticaret, ticaret+konut, imalathane ve sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.** **Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Kale Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

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

HA . 95

DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

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

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

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

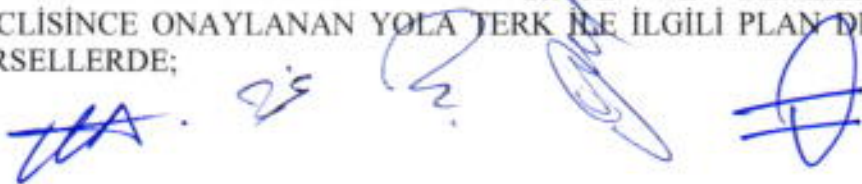
8.AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;



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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASİ 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.

18. KALE MAHALLESİNDE;

18.1. MEVCUT İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP ANCAK BLOK NİZAM YAPILMASI GEREKEN YERLERDE, DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK MAKSADI İLE BİR KAÇ DAR PARSELİ BİRLİKTE MÜTALAA EDEREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KARAKTERİNE UYACAK BİR TERTİPTEN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR



PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

19.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZİ (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5 000ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

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

21.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

22.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.151 ADA, 5-6-7 NOLU; 150 ADA, 2-5 NOLU; 281 ADA, 7-8 NOLU; 275 ADA, 2-4 NOLU; 270 ADA, 8-9 NOLU; 270ADA, 6-7 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.TİCARET ALANI (T1)

2.1.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

2.1.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 METREKAREDİR.

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

2.1.4.BLOK BOYU TANIMLANMAMIŞ EMSALLI YAPI ADALARINDA PLAN ŞARTI AYNI KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU SERBESTTİR.

2.1.5.BU İMAR ADALARINDA KONUT YAPILAMAZ.

2.2.TİCARET ALANI (T2)

2.2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 METREKAREDİR.

3.İMALATHANE TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

3.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2500 METREKAREDİR.

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

4.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

4.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

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

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

4.4.BLOK BOYU TANIMLANMAMIŞ EMSALLİ YAPI ADALARINDA PLAN ŞARTI AYNI KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU SERBESTTİR.

5.TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

5.1.ZEMİN KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

5.2.BU ALANLARDA TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE KULLANILMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIMI EMSAL YAPI ALANININ %80'İNİ GEÇEMEZ.

5.3.BU ALANLARDA MEVCUT RUHSATLI BİNALARIN KULLANIM AMACI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI İSTENDİĞİ HALLERDE; KAT MALİKLERİNİN TAMAMININ MUVAFAKATİNİN (YAZILI İZİN) ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.4.BU ALANLARDA İSTENİLMESİ HALİNDE TAMAMI TİCARET FONKSİYONU OLARAK KULLANILACAKTIR. TAMAMI TİCARET KULLANILMASI HALİNDE DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

5.5.186 ADA, 1-6 NOLU; 186 ADA, 2-3 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

5.6.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞARAK
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat AŞKIN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 30 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kayıhan Mahallesiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,534**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Kayıhan Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Kayıhan Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

İmar planı değişikliği çalışmasına başlamadan önce Kayıhan Mahallesi sınırları içinde konu bölgesel açıdan ele alınarak mevcut imar planında yol genişliklerine göre analiz çalışmaları yapılmış olup yol hiyerarşisi irdelenerek detaylı bir çalışma yapılmıştır.

Plan değişikliği sınırları içinde araç sirkülasyonunu ve yolların devamlılığını sağlamak, trafik akışını ve dönüş noktalarını rahatlatmak, kaldırım ve yol düzenlemelerini sağlıklı bir şekilde oluşturabilmek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddenin gerekliliğini yerine getirebilmek amacıyla plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İmar planlarının hazırlandığı yılların şartlarında söz konusu mahalledeki konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarına yaya ulaşımının ara yollarla sağlandığı görülmektedir. Söz konusu imar planları doğrultusunda da imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur. Günümüz ile mevcut planların yapıldığı tarih arasında yıllar geçtiği göz önüne alındığında imar planında günün değişen şartlarına göre değişiklikler yapılmasının kaçınılmaz olduğu anlaşılabacaktır. Özellikle o günün şartlarına göre oluşturulan ulaşım altyapısının bugünkü şartlarda yeterli olamayacağı açıktır. Aynı şekilde mevcut planlardaki ulaşım kurgusu da hazırlandığı dönemin şartlarındaki öngörülere göre biçimlenmiştir. Bu nedenle artan nüfusun, artan araç sayısının, otopark ihtiyaçlarına cevap veremediği ortadadır. Mevcut imar planındaki yaya yolları 7 m., hatta bazı kısımlarında daralarak 7 m.nin altındaki ara yollar olarak planlanmıştır. Aynı şekilde trafik yolları da dönemin ulaşım anlayışına göre şekillenmiştir. Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır. Söz konusu mahalle bütününde Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Kayıhan Mahallesiinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; gelecekte yapılması düşünülen yol genişleme çalışmalarına altlık hazırlandığı amaçlanarak kitleler ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilmiştir. Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kayıhan Mahallesiinde yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Kayhan Mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-Yol genişlemelerinden etkilenen muhtelif parsellerde yapı yaklaşma sınırları ve kitle durumlarında değişikliğe gidilmemiş olup bazı parsellerde yapı yaklaşma sınırları yeni imar hattına göre, bazı parsellerde ise eski parsel sınırına göre ölçülendirilmiştir. Mevcut imar planında 7 metre yaya yolu olarak planlı olan 3018-3019 sokaklar 10 metre yaya yolu olarak önerilmiş olup 237-238-239 imar adalarında yol genişlemesinden etkilenen kitleler yeniden belirlenmiştir.

4-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adası üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı $E=0.70$ olarak işlenmiştir.

5-Mevcut imar planında $H_{max}=6.50$ yapılaşma şartında planlı olan 6675 ada, 2 nolu parselin yapılaşma şartı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak $Yençok=6.50$ m. olarak düzenlenmiştir. Mevcut imar planında sanayi alanı olarak planlı 113 ada, 4 nolu parselin yapılaşma şartı Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden $E=0.60$, $Yençok=9.50$ m. olarak imar planı üzerine yazılmıştır.

6-Kayhan Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

7-Kayhan Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Kayhan Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.**

8-Pamukkale İlçesi, Kayhan Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir. Genel hükümler kısmına "03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDİ YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; 'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNDE BAHSEDİLEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMAYAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.' ŞARTI ARANMAZ." hükmü ve "DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR." hükmü eklenmiştir.

Kayhan Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin özel hükümler kısmına aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

3.2.İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 5000 M2 DİR.

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

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

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 31 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Hürriyet Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,533**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Hürriyet Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Hürriyet Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

İmar planı değişikliği çalışmasına başlamadan önce Hürriyet Mahallesi sınırları içinde konu bölgesel açıdan ele alınarak mevcut imar planında yol genişliklerine göre analiz çalışmaları yapılmış olup yol hiyerarşisi irdelenerek detaylı bir çalışma yapılmıştır.

Plan değişikliği sınırları içinde araç sirkülasyonunu ve yolların devamlılığını sağlamak, trafik akışını ve dönüş noktalarını rahatlatmak, kaldırım ve yol düzenlemelerini sağlıklı bir şekilde oluşturabilmek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddenin gerekliliğini yerine getirebilmek amacıyla plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İmar planlarının hazırlandığı yılların şartlarında söz konusu mahalledeki konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarına yaya ulaşımının ara yollarla sağlandığı görülmektedir. Söz konusu imar planları doğrultusunda da imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur. Günümüz ile mevcut planların yapıldığı tarih arasında yıllar geçtiği göz önüne alındığında imar planında günün değişen şartlarına göre değişiklikler yapılmasının kaçınılmaz olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle o günün şartlarına göre oluşturulan ulaşım altyapısının bugünkü şartlarda yeterli olamayacağı açıktır. Aynı şekilde mevcut planlardaki ulaşım kurgusu da hazırlandığı dönemin şartlarındaki öngörülere göre biçimlenmiştir. Bu nedenle artan nüfusun, artan araç sayısının, otopark ihtiyaçlarına cevap veremediği ortadadır. Mevcut imar planındaki yaya yolları 7 m., hatta bazı kısımlarında daralarak 7 m.nin altındaki ara yollar olarak planlanmıştır. Aynı şekilde trafik yolları da dönemin ulaşım anlayışına göre şekillenmiştir. Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır. Söz konusu mahalle bütününde Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Hürriyet Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; gelecekte yapılması düşünülen yol genişleme çalışmalarına altlık hazırlandığı amaçlanarak kitleler ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilmiştir. Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hürriyet Mahallesinde yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-4216 adada muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-Yol genişlemelerinden etkilenen parsellerde yapı yaklaşma sınırları ve kitle durumlarında değişikliğe gidilmemiş olup bazı parsellerde yapı yaklaşma sınırları yeni imar hattına göre, bazı parsellerde ise eski parsel sınırına göre ölçülendirilmiştir.

4-Mevcut imar planında 7 metreden daha geniş ancak yol genişliği plan üzerinde 7 metre olarak belirlenen 1054 sokağın 7 metre yol genişliği imar planı üzerinden kaldırılmıştır.

5-Mevcut imar planında cami alanı ve sağlık alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı $E=0.70$ olarak işlenmiştir.

6-Mevcut imar planında $H_{max}=9.50$ yapılaşma şartında sanayi alanı olarak planlı olan imar adaları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak $Yençok=9.50$ m. olarak düzenlenmiştir.

7-Hürriyet Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Kısa Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

8-Hürriyet Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Hürriyet Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.**

9-Pamukkale İlçesi, Hürriyet Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir. Genel hükümler kısmına "03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDİ YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; 'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNDE BAHSEDİLEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYmayan ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.' ŞARTI ARANMAZ." hükmü ve "DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR." hükmü eklenmiştir.

Hürriyet Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin özel hükümler kısmına aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.4233 ADA, 10-11 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİDİR.

1.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

3.2.İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 5000 M2 DİR.

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

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

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/34 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Zeytinköy Mahallesi, 167 ada ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP - 759,541**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 12 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Bağbaşı Mahallesiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,517**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Bağbaşı Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Bağbaşı Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesiinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının ve kitle durumlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi

servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

4-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” denildiğinden Bağbaşı Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında A1 (Ayrık – İkiz) nizam olan imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam olarak düzenlenmiştir.

5-Mevcut imar planında E=0.60 yapılaşma şartında sanayi alanı olarak planlı olan 415 ada, 1 ve 2 nolu parsellerin imar hattı yol silüetine uygun olarak 415 ada, 9 nolu parselin imar hattına göre yeniden belirlenmiş olup yapı yaklaşma sınırları ve Yençok=9.50 m. olarak yapılaşma şartı plan üzerine işlenmiştir.

6-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

7-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak mevcut imar planında ticaret alanı olarak planlı H=9.50 yapılaşma şartında olan 323 ada, 6 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=9.50 m.; mevcut imar planında h:5.50 yapılaşma şartında olan 5221 ada, 3 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=5.50 m.; maksimum 5 kat olarak planlı olan 415 ada, 9 nolu parselin yapılaşma şartı Ençok=5 kat olarak düzenlenmiştir.

8-Bağbaşı Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

9-Bağbaşı Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Bağbaşı Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut, ticaret ve sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Bağbaşı Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal alt yapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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



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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.

18. BAĞBAŞI MAHALLESİNDE;

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

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

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

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

21.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

22.BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.411 ADA, 14-15 NOLU; 381 ADA, 6-7 NOLU; 489 ADA, 1-2-3 NOLU; 489 ADA, 4-5 NOLU; 487 ADA, 4-5 NOLU; 490 ADA, 3-6 NOLU; 491 ADA, 2-3 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

1.2.MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.391 ADA, 18-19 NOLU; 391 ADA, 16-24 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

2.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

3.2.İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 5000 M2 DİR.

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

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

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 14 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Gökpınar Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,521) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Gökpınar Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Gökpınar Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Gökpınar Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Mevcut imar planında Akaryakıt+LPG olarak planlı olan 145 ada, 1 nolu parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır. Denizli Belediye Meclisinin 11.04.2012 tarih ve 278 sayılı kararına istinaden söz konusu parsellerde yapılaşma şartı E=0.30 olarak imar planı üzerine işlenmiştir.

(Handwritten signatures and stamps)

2-200-201-202-203-205 adalarda tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla ada ayırım çizgisi mülkiyet hattına getirilerek yeniden belirlenmiştir.

3-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

4-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

5-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

6-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” denildiğinden Gökpınar Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında Aİ (Ayrık – İkiz) nizam olan imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam olarak düzenlenmiştir.

7-Gökpınar Mahallesinde ticaret alanı olarak planlı olan imar adasında yapılaşma şartında değişikliğe gidilmeden hmax:9.50 şeklinde belirlenen yapılaşma şartı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=9.50 m. olarak düzenlenmiştir.

8-Mevcut imar planında cami alanı ve sağlık alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

9-Gökpınar Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Gökpınar Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 19., 21. maddeleri Gökpınar Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

2.HER BİR 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.

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.

10.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 KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK



KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

16.BİNA KİTLELERİNİN VE/VEYA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA



16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17. GÖKPINAR MAHALLESİNDE;

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

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

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

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

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

21. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 17 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Zeytinköy Mahallesi'nde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,526) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Zeytinköy Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Zeytinköy Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mahallesi'nde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının ve kitle durumlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

(Handwritten signatures and stamps)

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

4-Mevcut imar planında A-4 yapılaşma şartında yol boyu ticaret alanı olarak planlı olan 237 ada, 4-5-6-7-8-15 nolu parseller tereddütlere sebebiyet verilmemesi amacıyla parsel bazında ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

5-Mevcut imar planında Hmax:9.50 yapılaşma şartında olan 519 ada, 1 nolu parselin yapılaşma şartı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=9.50 m olarak düzenlenmiştir.

6-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” denildiğinden Zeytinköy Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında A1 (Ayrık – İkiz) nizam olan imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam olarak düzenlenmiştir.

7- Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

8-Zeytinköy Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

9-Zeytinköy Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Zeytinköy Mahallesi mevcut imar planında Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Zeytinköy Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

3.PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA

YÜKSEK KURULU'NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEMVEYASÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

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



HÜKÜMLER”BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.

18. ZEYTİNKÖY MAHALLESİNDE;

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

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

19.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZİ (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

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

21.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

22. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.237 ADA, 11 NOLU PARSEL İFRAZA TABLİDİR.

1.3.3697 ADA, 1-2 NOLU; 242 ADA, 12-13 NOLU; 220 ADA, 5-6 NOLU; 5213 ADA, 4-5 NOLU; 240 ADA, 3-4 NOLU; 251 ADA, 2-3 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABLİDİR.

1.4.ÖNLEMLİ ALAN SINIRI İÇERİSİNDE;

1.4.1.BU SINIR DÂHİLİNDE KALAN MEVCUT YÂDA PLANLANAN HER TÜRLÜ YAPILAŞMA VE ETKİNLİKTE, YERALTI SULARINI KİRLENMEYE VE YAPAY SEVİYE

DEĞİŞİMLERİNE KARŞI KORUMAYA YÖNELİK ÖZEL ÖNLEMLER VE YAPTIRIMLAR TİTİZLİKLE UYGULANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.05.2011 TARİH VE 406 SAYILI KARARI)

1.4.2.BAŞTA KANALİZASYON OLMAK ÜZERE, ELEKTRİK, SU VE YOL GİBİ ALTYAPI BİRİMLERİNİN DOĞAL YÜZEYSEL VE YERALTI SULARI İLE İLİŞKİSİNİ VE HATTA TEMASINI ENGELLEYECEK UZUN ÖMÜRLÜ, SAĞLAM VE SIZDIRMAZLIĞI GARANTİLİ YÜKSEK NİTELİKLİ DOĞAL VE YAPAY MALZEMELER KULLANILARAK İZOLE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR. BU KONUDA YEREL YÖNETİM VE BÖLGE SAKİNLERİ ARASINDA GÜÇLÜ YAPTIRIMI OLAN ANLAŞMALARA DAYALI İŞBİRLİĞİ YAPILMALI, İLGİLİ KURUM VE KİŞİLERİN SORUMLULUKLARINI YERİNE GETİRMESİ SAĞLANMALIDIR. GEREKLİ GÖRÜLEN KESİMLERDE HENDEK YA DA DUVAR İNŞAA EDİLEREK BU ALAN İÇİNDE YÜZEYSEL SULARIN YERALTI SULARINA KARIŞIMI ENGELLENMELİDİR. BUNLARA İLAVETEN, YERALTI SULARININ İŞLETİLMESİ AMACINA YÖNELİK SONDAJ, TULUMBA, KUYU, YARMA, GALERİ YA DA ŞEV GİBİ HİÇ BİR GİRİŞİME, KAMU YARARI ESAS ALINARAK TESİS EDİLMİŞ OLAN KAMU UYGULAMALARI HARİCİNDE, İNŞİYATİF YEREL YÖNETİMDE OLMAK ÜZERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMELİ, MEVCUT OLANLARDA İPTAL EDİLMELİ; İLAÇLAMA VE GÜBRELEME GEREKTİREN TARIMSAL VE HAYVANCILIK GİBİ FAALİYETLERDE DÂHİL OLMAK ÜZERE KİMYASAL, BİYOLOJİK VE TOKSİK ATIK ÜRETEK MEVCUT YA DA İLERİYE YÖNELİK HER TÜRLÜ ENDÜSTRİYEL ETKİNLİK YASAKLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.05.2011 TARİH VE 406 SAYILI KARARI)

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.2.252 ADA, 17-18 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 23 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Tekke Mahallesi'nde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,524) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Tekke Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Tekke Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Tekke Mahallesi'nde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-270 no.lu adada tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla ada ayırım çizgisi yeniden belirlenmiştir.

2-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

3-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

Mevcut imar planında 12 metre trafik yolu olarak planlı olan Belediye Caddesinin devamlılığını sağlamak amacıyla 170 no.lu ada ile 269-270 no.lu adalar arasından geçen kısmı 12 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Mevcut imar planında 10 metre trafik yolu olarak planlı olan Nizamlar Caddesinin devamlılığını sağlamak amacıyla 265 no.lu ada ile 270 no.lu ada arasından geçen kısmı 10 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.

4-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

5-Tekke Mahallesinde sanayi alanı olarak planlı olan 260 ada, 1 nolu parselin yapılaşma şartında değişikliğe gidilmeden hmax:9.50 şeklinde belirlenen yapılaşma şartı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=9.50 m. olarak düzenlenmiştir.

6-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

7-Pamukkale Belediye Meclisinin 02.11.2017 tarih ve 367 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2018 tarih ve 118 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği, plan değişikliği sınır dışında bırakılmıştır.

8-Tekke Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Tekke Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut, ticaret ve sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.** **Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Tekke Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

3.PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA

YÜKSEK KURULU'NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEMVEYASÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

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

HÜKÜMLER''BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.



17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BINA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.

18. TEKKE MAHALLESİNDE;

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

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

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

20.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNDE BAHSEDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMA YAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ." ŞARTI ARANMAZ.

21.DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

22.BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNİN 02.11.2017 TARİH VE 367 SAYILI KARARI İLE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.01.2018 TARİH VE 118 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI DIŞINDA KALAN İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.3.282 ADA, 9-10 NOLU; 283 ADA, 9-10 NOLU; 279 ADA, 5-6 NOLU; 279 ADA, 7-8 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

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

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

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

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Fehat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 26 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kervansaray Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,522) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Kervansaray Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Kervansaray Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kervansaray Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının ve kitle durumlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

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

Parsel büyüklükleri kısmının 6. Maddesinde,

"a) Konut ve ticaret bölgelerinde;

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.” denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine istinaden imar uygulaması aşamasında tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla Kervansaray Mahallesi, 122 no.lu imar adasının güneyinde yer alan 334 no.lu adada yapı yaklaşma sınırları ve yapılaşma şartları imar planı üzerine işlenmiştir.

2-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

3-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır. Mevcut imar planında 10 metre olarak planlı olan 3083 sokağın devamlılığının sağlanması için 7 metrelik kısmı 10 metre olarak önerilmiştir. Mevcut imar planında 7 metre yol genişliği plan üzerinde yazılı olan ancak daralıp genişleyen yol niteliğinde olan 3011 sokak 7 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddeye istinaden mevcut imar planında 7 metreden dar yaya yolu olarak planlı olan 3014 sokak 7 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

4-Kervansaray Mahallesi ticaret alanı (353 ada, 1 nolu parsel) olarak planlı olan imar adasında yapılaşma şartında değişikliğe gidilmeden h:6.50 şeklinde belirlenen yapılaşma şartı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Yençok=6.50 m. olarak düzenlenmiştir.

5-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” Denildiğinden Kervansaray Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında Aİ (Ayrık – İkiz) nizam olan imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam olarak düzenlenmiştir.

6-Kervansaray Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

7-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

8-Kervansaray Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Kervansaray Mahallesi mevcut imar planında Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 19., 21. maddeleri Kervansaray Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

2.HER BİR 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.

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT İFAZ SONUCU



VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.



16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17. KERVANSARAY MAHALLESİNDE;

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

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

18. HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZİ (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

19.03. TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNDE BAHSEDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMA YAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ." ŞARTI ARANMAZ.

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

21. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1. MİNİMUM PARSEL VE İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.0 ADA, 1025-1310 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

2. TİCARET ALANLARINDA;

2.1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 METREKAREDİR." denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BAĞA
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 15 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Siteler Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **(Plan İşlem Numarası: UIP-759,519)** onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Siteler Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Siteler Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Siteler Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-1759 ada, 2 nolu parselde ifraz hattı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin parsel derinlikleri başlığı altındaki hükümlere göre yeniden belirlenmiştir.

2-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmî gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının; Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

- a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden uygulama aşmalarında tereddütlere sebebiyet vermemek ve mağduriyetleri gidermek amacıyla Siteler Mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları ve kitle durumları imar planı üzerine işlenmiştir.

3-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

4-Mevcut imar planında cami alanı, ilkokul alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

5-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak Hmax=15.50, maksimum 4 kat yapılaşma şartında olan 1579 ada, 10 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=15.50 m., Ençok=4 kat olacak şekilde düzenlenmiştir.

6-Siteler Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Siteler Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.** Ticaret+konut alanlarında Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan hükümleri geçerli olup minimum ifraz şartı ilave edilmiştir. **Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 20., 22. maddeleri Siteler Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

4.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 3226 SAYILI KANUNLARLA

DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17.PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.



18. SİTELER MAHALLESİNDE;

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

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

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

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

21. DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 11. MADDESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.

22. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2. 1576 ADA, 13-17 NOLU; 1564 ADA, 3-4 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

1.3. 1759 ADA, 2 NOLU PARSEL İFRAZA TABİİDİR.

2. TİCARET ALANLARINDA;

2.1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

3.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR." denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 16 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Asmalıevler Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **(Plan İşlem Numarası: UİP-759,520)** onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Asmalıevler Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Asmalıevler Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Asmalıevler Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının ve kitle durumlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân

sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

4-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak mevcut imar planında Hmax:7.50 yapılaşma şartında olan 2939 ada, 2 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=7.50 m ; mevcut imar planında H:7.00 yapılaşma şartında olan 5282 ada, 7-11-12-13-14-15 nolu parsellerin yapılaşma şartı Yençok=7.00 m.; mevcut imar planında Hmax:9.50 yapılaşma şartında olan 5282 ada, 10 nolu- 2426 ada, 5 nolu ve 264 ada, 3 nolu parsellerin yapılaşma şartı Yençok=9.50 m.; mevcut imar planında Hmax:Serbest yapılaşma şartında olan 2381 ada, 3 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=Serbest ; mevcut imar planında max:4 kat, Hmax:15.50 m yapılaşma şartında olan 3878 ada, 13 nolu parselin yapılaşma şartı Ençok=4 kat, Yençok=15.50 m.; mevcut imar planında H=8.50 m yapılaşma şartında olan 2428 ada, 13 nolu parselin yapılaşma şartı Yençok=8.50 m.; mevcut imar planında Max:4 kat yapılaşma şartında olan 2375 ada, 5 nolu parselin yapılaşma şartı Ençok=4 kat olarak düzenlenmiştir.

5-Mevcut imar planında cami alanı ve ilkokul alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

6-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrıntı nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” denildiğinden Asmahevler Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında A,BL nizamında olan imar adalarında yapı nizamı Ayrıntı Nizam olarak düzenlenmiştir.

7-Asmahevler Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı planlı alan sınırı içinde imar planı üzerine işlenmiştir.

8-Asmahevler Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Asmahevler Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut, ticaret ve sanayi alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 19., 21. maddeleri Asmahevler Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE: MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17. ASMALIEVLER MAHALLESİNDE;

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

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

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

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

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

21.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.5280 ADA, 1-2 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.SANAYİ TESİS ALANLARINDA;

3.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

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

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

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

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

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

Belediye Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 18 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kınıklı Mahallesi'nde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP-759,528**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Kınıklı Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Kınıklı Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi'nde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla 2326-2323-2867-1869 adalarda ada ayrım çizgisi düzenlenmiştir.

2-5424 ada, 10 nolu parselde ifraz hattı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin parsel derinlikleri başlığı altındaki hükümlere göre belirlenmiştir.

3-Planlama bölgesinde muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

4-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara İlişkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

5-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

6-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayırık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” Denildiğinden Kınıklı Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında Aİ (Ayrık – İkiz) nizam olan imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam ve A,BL nizam olan imar adalarında yapı nizamı Ayrık Nizam olarak düzenlenmiştir.

7-Mevcut imar planında cami alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

8-Kınıklı Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup **Kınıklı Mahallesi mevcut imar planında** Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek **konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.** Ticaret+konut alanlarında Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan hükümleri geçerli olup minimum ifraz şartı ilave edilmiştir. **Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 19., 21. maddeleri Kınıklı Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.**

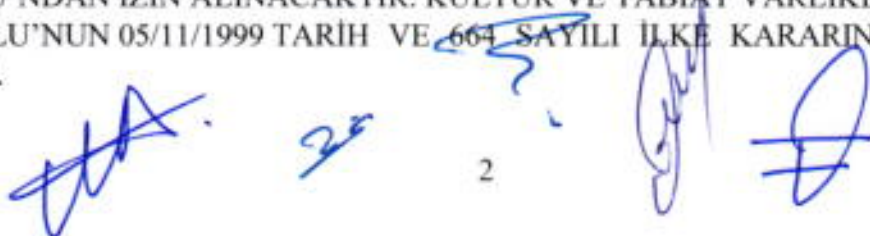
PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

2.HER BİR 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.

 2

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

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRL ENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI

3

TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

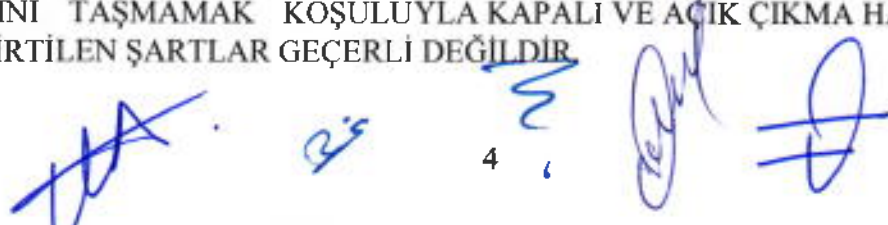
15.KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)

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

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

4



17. KINIKLI MAHALLESİNDE;

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

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

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

19. 03. TEMMUZ. 2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 01. EKİM. 2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNİN DE BAHS EDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMA YAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEME Z." ŞARTI ARANMA Z.

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

21. BELİRTİLM EYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

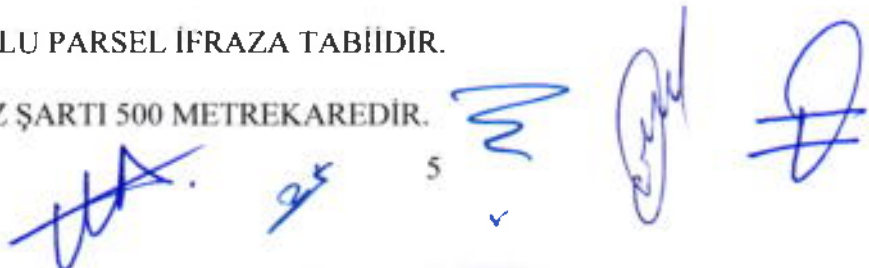
1.2. 5574 ADA, 2 VE 3 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

1.3. 1907 ADADA BULUNAN HER PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILACAKTIR.

2. TİCARET ALANLARINDA;

2.1. 5424 ADA, 10 NOLU PARSEL İFRAZA TABİİDİR.

2.2. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.



2.3.378 ada, 14 nolu parselde Pamukkale Belediye Meclisinin 09/01/2017 tarih, 42 sayılı kararı ile Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/01/2017 tarih ve 89 sayılı kararı;

2.3.1.Valilik Makamının 22.08.2016 tarih ve 846 sayılı oluru ile oluşturulan sığınak Komisyonu Raporu doğrultusunda, halkın ihtiyacı için genel sığınak olabilecek yerlerdendir.

2.3.2.Genel Sığınak olarak tespit edilen yerlerde plan değişikliği ve proje tadilatı gibi yapının sığınak olarak belirlenen bölümlerini etkileyen bir değişiklik yapılması halinde, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.

3.TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

3.1.MINİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 19 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Yunus Emre Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,525) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Yunus Emre Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parselleri kapsamaktadır. Yunus Emre Mahallesi Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile belirlenen Gökpınar Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır.

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

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

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Yunus Emre Mahallesinde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilerek plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-1626 ada, 3 nolu parselde ifraz hattı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin parsel derinlikleri başlığı altındaki hükümlere göre yeniden belirlenmiştir.

2-03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayımlanan 01.Ekim.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünün Arsalara Dışkin Hükümler başlığının;

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

- a) On bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden uygulama aşmalarında tereddütlere sebebiyet vermemek ve mağduriyetleri gidermek amacıyla Yunus Emre Mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırları imar planı üzerine işlenmiştir.

3-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

4- Mevcut imar planında cami alanı, sağlık alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı $E=0.70$ olarak işlenmiştir.

5- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak $H=4.50$ yapılaşma şartında olan 0 ada, 1850 nolu parselin yapılaşma şartı $Yençok=4.50$ m.(TEK KAT) olacak şekilde düzenlenmiştir.

6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” Denildiğinden Yunus Emre Mahallesi sınırlarında mevcut imar planında A,BL nizam olan imar adalarında yapı nizamı Ayrık Nizam olarak düzenlenmiştir.

7- Yunus Emre Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup Yunus Emre Mahallesi mevcut imar planında Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri irdelenerek konut ve ticaret alanlarında plan hükümleri yeniden belirlenmiştir. Ticaret+konut alanlarında Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan hükümleri geçerli olup minimum ifraz şartı ilave edilmiştir. Aşağıda belirlenen genel hükümlerin 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 11., 12., 16., 19., 21. maddeleri Yunus Emre Mahallesi mevcut imar planında planlı olan sosyal altyapı alanları için genel hükümler olarak geçerlidir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

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

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

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

4.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 3226 SAYILI KANUNLARLA

2

DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

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

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

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

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

9.2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.

10.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)

11.03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. VE 7. MADDELERİNDE BELİRL ENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİT-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN "PARSELE İLİŞKİN HÜKÜMLER" BAŞLIĞININ 8. MADDESİNİN 4. BENDİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKTİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ MECLİSCE BELİRL ENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

12.PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

3

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

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

12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

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

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

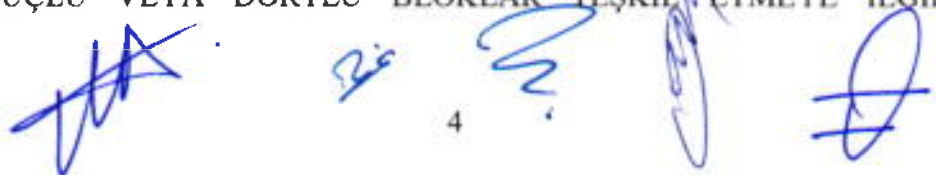
16.BİNA KİTLELERİNİN VE/VEYA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI YOL KOTU DİKKATE ALINARAK KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

16.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 16. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

16.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 16. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

17. YUNUS EMRE MAHALLESİNDE;

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

 4

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

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

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

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

21.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLAMA BÖLGESİNDE PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ, DENİZLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

1.2.1626 ADA, 3 NOLU PARSEL İFRAZA TABİİDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

3.TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

3.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR." denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

12/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 27 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi'nde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,531**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

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

İmar planı değişikliği çalışmasına başlamadan önce Dokuzkavaklar Mahallesi sınırları içinde konu bölgesel açıdan ele alınarak mevcut imar planında yol genişliklerine göre analiz çalışmaları yapılmış olup yol hiyerarşisi irdelenerek detaylı bir çalışma yapılmıştır.

Plan değişikliği sınırları içinde araç sirkülasyonunu ve yolların devamlılığını sağlamak, trafik akışını ve dönüş noktalarını rahatlatmak, kaldırımı ve yol düzenlemelerini sağlıklı bir şekilde oluşturabilmek, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddenin gerekliliğini yerine getirebilmek amacıyla plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İmar planlarının hazırlandığı yılların şartlarında söz konusu mahalledeki konut, ticaret ve sosyal donatı alanlarına yaya ulaşımının ara yollarla sağlandığı görülmektedir. Söz konusu imar planları doğrultusunda da imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur. Günümüz ile mevcut planların yapıldığı tarih arasında yıllar geçtiği göz önüne alındığında imar planında günün değişen şartlarına göre değişiklikler yapılmasının kaçınılmaz olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle o günün şartlarına göre oluşturulan ulaşım altyapısının bugünkü şartlarda yeterli olamayacağı açıktır. Aynı şekilde mevcut planlardaki ulaşım kurgusu da hazırlandığı dönemin şartlarındaki öngörülere göre biçimlenmiştir. Bu nedenle artan nüfusun, artan araç sayısının, otopark ihtiyaçlarına cevap veremediği ortadadır. Mevcut imar planındaki yaya yolları 7 m., hatta bazı kısımlarında daralarak 7 m.'nin altındaki ara yollar olarak planlanmıştır. Aynı şekilde trafik yolları da dönemin ulaşım anlayışına göre şekillenmiştir. Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır. Söz konusu mahalle bütününde Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Dokuzkavaklar Mahallesi'nde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; gelecekte yapılması düşünülen yol genişleme çalışmalarına altlık hazırlandığı amaçlanarak kitleler ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle ulaşım kurgusu yeniden revize edilmiştir. Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi'nde yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

1-Dokuzkavaklar Mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar parsellerinde imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2-Mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan yolların zaman içinde otopark ihtiyaçlarına cevap veremeyeceği, yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği gerekçeleriyle yol genişlemeleri yapılmıştır.

3-Mevcut imar planında yol genişliği belirtilmeyen muhtelif yollara yol genişlikleri işlenmiştir.

4-Mevcut imar planında 10 metre olan ancak yol genişliği plan üzerinde 8 metre olarak belirlenen 2060 sokağın yol genişliği plan üzerine 10 metre olarak yazılmıştır.

5-Mevcut imar planında yol genişliği 7 metre olarak yazılı olan ancak 8 metre genişliği sağlayan 2121/12 sokağın yol genişliği 8 metre olacak şekilde plan üzerine yazılmıştır.

7-5056 ada, 8-9 nolu ; 5056 ada, 10-11 nolu; 3230 ada, 4-5 nolu; 3231 ada, 6-7 nolu; 3168 ada, 4 nolu;3345 ada, 8 nolu parsellerde ifraz hattı belirlenmiştir.

8-Bazı parsellerde yapı yaklaşma sınırları yeni imar hattına göre, bazı parsellerde ise eski parsel sınırına göre ölçülendirilmiştir. Yol genişlemesinden etkilenen muhtelif parsellerde yeni imar hattına göre kitleler yeniden belirlenmiştir.

9-Mevcut imar planında cami alanı, anaokul alanı, ilkokul alanı ve sağlık alanı olarak planlı olan imar adaları üzerine Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartı E=0.70 olarak işlenmiştir.

10-Dokuzkavaklar Mahallesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiştir.

11-Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir. Ayrıca genel hükümler kısmına;

İZMİR-ANKARA-MUĞLA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE, Denizli Belediye Meclisinin 05.06.2007 tarih ve 283 sayılı kararı ile onaylanan "BOŞ PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARDA PARSEL SINIRINDA BULUNAN TOPLAYICI YOLLARDAN KIRMIZI KOD ALINACAKTIR. AYRICA YOL PROFİLİ ÇALIŞMASINDAN ETKİLENEN PARSELLERDE YOLA TERKLERDEN SONRA KALAN KISIM İMAR PARSELİ NİTELİĞİNİ KORUYACAKTIR. PLAN GENELİNDE; TADİLATIN YAPILDIĞI TARİHTEN İTİBAREN İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İMAR PARSELİ NİTELİĞİNDE OLAN PARSELLERİN YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRAKİ KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN ESKİ TABU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMA HAKLARI KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR." Hükümü ile Denizli Belediye Meclisinin 04.12.2008 tarih ve 585 sayılı kararı ile onaylanan "YOL PROFİLİNİN PLANA İŞLENMESİNDEN DOLAYI YAPILAN VE YAPILACAK OLAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE; OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE ÖNCEDEN ÖN BAHÇE MESAFELERİNİ OTOPARK ALANI OLARAK KULLANABİLEN PARSELLERİN ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN 6 METREYE KADAR DÜŞTÜĞÜ YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. AYRICA OTOPARK ADEDİ KALAN ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR." plan hükmü ve "03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMÎ GAZETEDEN YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; 'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNİN DE BAHSİDİLEN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMAYAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.' ŞARTI ARANMAZ." hükmü eklenmiştir.

2

Dokuzkavaklar Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin özel hükümler kısmına aşağıdaki maddeler eklenmiştir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA;

1.1.3168 ADA, 4 NOLU; 3345 ADA, 8 NOLU PARSELLER İFRAZA TABİİDİR.

1.2.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.

2.TİCARET ALANLARINDA;

2.1.MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞACAK PARSELLERDE DE MİNİMUM PARSEL ŞARTI 500 METREKAREDİR

3.TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

3.1.İZMİR-ANKARA-MUĞLA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 METREKAREDİR. İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE DE MİNİMUM PARSEL ŞARTI 1000 METREKAREDİR.

3.2.İZMİR-ANKARA-MUĞLA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLER DIŞINDAKİ PARSELLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 METREKAREDİR.” denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye

MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin Ocak Ayı toplantısının 02/02/2018 tarihli birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Görevlerinin niteliği gereği günün 24 saatinde devamlılık gösteren Zabıta Hizmetlerinde çalışan personele ödenecek olan aylık maktu fazla çalışma ücreti en son yapılan nüfus sayımına göre belirlendiğinden, halen 453.00 (Dört yüzelliüç) TL. olarak ödenmekte olan aylık maktu fazla çalışma ücretinin; 01 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 2018 Mali Yılı Bütçe Kanununun 31 Aralık 2017 tarih ve 30287 sayılı Resmi Gazetede (Mükerrer) belirtildiği gibi 487.00 (Dört yüzseksen yedi) TL.'ye yükseltilmesi hakkındaki Pamukkale Belediyesi Zabıta Müdürlüğünün 24/01/2018 tarih ve 21691591-304.99-98 sayılı yazısını incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

Görevlerinin niteliği gereği günün 24 saatinde devamlılık gösteren Zabıta Hizmetlerinde çalışan personele ödenecek olan aylık maktu fazla çalışma ücreti 2018 Mali Bütçe Kanununda belirtildiği gibi; halen 453.00 (Dört yüzelliüç) TL olarak ödenmekte olan aylık maktu fazla çalışma ücretinin; 01 Ocak 2018 tarihinden geçerli olmak üzere 487,00 (Dört yüzseksen yedi) TL.'ye yükseltilmesine; Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yüce Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/02/2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan

Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili

Aysun TONEL KARAASLAN
Üye

Özkan ASLAN
Üye

Server MUNİS
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02.02.2018 tarihli ve 2018/66 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; Borçlanma Önergesi Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

Buna göre;

Pamukkale Belediyesinin 2017 yılı tahsilatı 132.656.960,66 TL'dir. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığınca V.U.K Genel tebliğinde 2017 yılı yeniden değerlendirme oranı 14,47 olarak tespit edilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesinin e bendi "Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile yapabilir." Hükmü doğrultusunda;

Kanun gereği yapılan hesaplama göre $132.656.960,66 * 14,47 * \%10 = 15.185.242,28$ TL'ye kadar borçlanma yapılabileceği belirlenmiştir. Bu doğrultuda komisyonumuzca incelenen borçlanma önergesi

"Belediyemizin cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68.maddesi gereği İller Bankasından ve/veya yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 15.000.000,00 TL +faiz tutarı kadar kredi kullanılmasına, ayrıca konuya ilişkin olarak İller Bankası A.Ş. (İLBANK) tarafından hazırlanmış bulunan tip meclis kararının aynen kabulüne, kredi kullanma tarihinin ve süresinin tespitine, yapılan borçlanmanın iptalini istemeye, krediyle ilgili tüm yasal iş ve işlemleri yürütmek ve gerekli sözleşmeleri yapmak üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'in yetkilendirilmesi komisyonumuzca oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05.02.2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan

Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili

Aysun TONEL
KARAASLAN
Üye

Özkan ASLAN

Üye
(Serh)

Server MUNİS

Üye

Muhalefet Şerhi Özkan ASLAN: Kamu kurumlarında borçlanmanın olabileceğini fakat borçlanmanın Belediye bütçesindeki ödeneklerin kullanımı tamamlandıktan sonra yapılması gerektiğini düşündüğümünden çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02.02.2018 tarihli ve 2018/17 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; Borçlanma Önergesi Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

Buna göre;

5393 sayılı Belediye kanunun 68.maddesinin (e) bendine istinaden "Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığının onayı ile yapabilir" Belediyemizin 2017 yılı kesinleşen geliri 132.656.960,66-TL olup 2017 yılı yeniden değerlendirme oranı %14,47 göz önünde bulundurularak toplam rakam 151.852.422,86-TL dir. Bu rakamın %10'u 15.185.242,28-TL olduğundan, yapılacak borçlanma İçişleri Bakanlığı iznine tabidir. Belediyemizce "Sosyal Tesisler, Üst Yapı Asfalt ve Yol Düzenleme ile Kent Ormanı - Park peyzaj ve yapım işlerinde" kullanılmak üzere İller Bankasından ve/veya yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 45.000.000,00 (kırkbeşmilyon) TL'ye kadar borçlanma yapılması 5393 sayılı Belediye Kanunun 18.maddesinin (d) bendi uyarınca Belediye Başkanımız Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi hakkında;

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler sonucu, Belediyemizce "Sosyal Tesisler, Üst Yapı Asfalt ve Yol Düzenleme ile Kent Ormanı - Park peyzaj ve yapım işlerinde" kullanılmak üzere İller Bankasından ve/veya yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 45.000.000,00 (kırkbeşmilyon) TL kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin ve vadesinin tespitine, krediden kaynaklanacak herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanmaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, İller Bankası ve/veya yurtiçi bankalarca talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası ve/veya yurtiçi bankalar adına ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası ve/veya yurtiçi bankalara terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası ve/veya yurtiçi bankalara rehin vermeye, İller Bankası A.Ş'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 68.maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'in yetkilendirilmesine, ayrıca alınacak meclis kararının İller Bankası ve/veya yurtiçi bankalarca istenen içerik, şekil, şartlara ve taahhütlere uygun formatta ve belirlenen kredi limitini aşmamak üzere alınacak kredi tutarının tespit edilerek düzenlemesi için Belediye Başkanı, Meclis Başkan Vekili ve kâtip üyelerine yetki verilmesi komisyonumuzca oyçokluğuyla kabul edildi.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05.02.2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan

Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili

Aysun TONEL
KARAASLAN
Üye

Özkan ASLAN
Üye
(Şerh)

Server MUNİS
Üye

Muhalefet Serhi Özkan ASLAN: Kamu kurumlarında borçlanmanın olabileceğini fakat borçlanmanın Belediye bütçesindeki ödeneklerin kullanımı tamamlandıktan sonra yapılması gerektiğini düşündüğümünden çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/02/2018 tarihli ve 2018/68 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; Belediye Meclisimizin 04/01/2018 tarih ve 2018/57 sayılı kararı ile Belediyemiz tüzel kişiliğine bedelsiz ve şartsız hibe yoluyla devredilen ve Belediyemizin %100 hissesi olan PAMYAPI İNŞAAT SAN. Ve TİC. A.Ş'nin 50.000,00-TL olan mevcut sermayesinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/i maddesine uygun olarak 1.000.000,00-TL'ye kadar artırılması konusu Plan Bütçe Komisyonu'nun 05/02/2018 tarihli oturumunda görüşüldü.

Buna göre;

PAMYAPI İNŞAAT SAN. Ve TİC. A.Ş'nin 50.000,00-TL olan mevcut sermayesinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/i maddesine uygun olarak 950.000,00-TL artırılarak 1.000.000,00-TL'ye çıkarılması Plan Bütçe Komisyonumuzca değerlendirilmiş olup, yasaya uygun olan sermaye artırımına oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05.02.2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan



Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili



Aysun TONEL
KARAASLAN

Üye


Özkan ASLAN

Üye
(Serh)


Server MUNİS

Üye


Muhalafet Şerhi Özkan ASLAN: Meclis denetiminde bulunmayan şirketin sermaye artırım talebinin mecliste karar verilmesini uygun bulmuyorum.



BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA
PAMUKKALE

Belediye Meclisimizin Şubat ayı toplantısının 02.02.2018 tarih ve 2018/65 sayılı kararı ile incelenmek üzere Plan ve Bütçe Komisyonumuza havale edilen; Pamukkale ilçemiz sınırları içerisinde bulunan ve belediyemizin görev alanlarını kapsayan kısımlardaki katı atıkların toplanması ve bertaraf sahasına taşınması, cadde ve sokaklar ile pazar yerlerinin temizlenmesi, süpürülmesi ve yıkanması vb. hizmetlerinin 01.04.2018 tarihinden itibaren 18 aylık süre için, Denizli Büyükşehir Belediyesi'nce ihale yoluyla yapılacak olan ortak araç kiralama, organizasyon hizmet alımı ve protokol işlemlerini yürütmek üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi konusunda, Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN imzalı verilen 02.02.2018 tarihli önerge komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda;

Denizli Büyükşehir Belediyesi, Merkezefendi Belediyesi ve Pamukkale Belediyemizce müşterek olarak 16.11.2017 tarihinde, 2017/512770 ihale kayıt numarası ile ihalesi yapılan Katı Atık Toplama-Taşıma, Temizlik ve Katı Atık Bertaraf Tesisleri İşletimi Hizmet Alımı ihale yapılarak sözleşme imzalanmıştır.

Ancak 24.12.2017 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan 696 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 127.maddesinde belirtilen "İhalesi yapılmış ancak bu maddenin yayımı tarihinde ve bu tarihten sonra işe başlayacak şekilde imzalanmış olan sözleşmeler feshedilmiş sayılır" hükmüne yer verilmiştir.

İlçemizde çöp toplama-taşıma ve temizlik hizmetlerinin aksatılmadan yürütülebilmesi için, söz konusu 696 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 127.maddesindeki hükümler doğrultusunda; Pamukkale İlçe sınırlarımız içerisinde bulunan katı atıkların toplanması ve bertaraf sahasına taşınması, cadde, sokak ve pazar yerlerinin temizlenmesi, süpürülmesi ve yıkanması işlemlerinin yürütülmesinde halk sağlığı ve çevre açısından büyük önem arz eden temizlik ve çevre kontrol işlemlerinde hizmette farklılıkların ortadan kaldırılması ve aksamaların önlenmesi, ayrıca kamu yararı açısından düşük maliyetli hizmet alımı yapılabilmesi için Denizli Büyükşehir Belediyesi ve Merkezefendi Belediyesi ile bir bütün olarak yürütülmesi düşünülmektedir.

Bu amaçla 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinin ilgili bentlerinde belirtilen hizmetlerden olan "Büyükşehir katı atık yönetim planına uygun olarak katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak ve "...büyükşehir belediyeleri birinci fıkranın (1), (s), (t) bentlerindeki görevleri ile temizlik hizmetleri ile adres ve numaralandırmaya ilişkin görevlerini belediye meclis kararı ile ilçe belediyelerine devredilebilir, birlikte yapabilirler" hükmü ve aynı kanunun 27.maddesindeki "Mali ve teknik imkânlar çerçevesinde nüfus ve hizmet alanlarını dikkate alarak bu hizmetlerden yararlanacak büyükşehir kapsamındaki diğer belediyeler arasında dengeli olarak yürütmek zorunludur. İlçe belediyelerine ait görevlerden bir veya birkaçı, bedeli kendi tarafından karşılanmak ve istekte bulunmak kaydıyla, büyükşehir belediye meclisinin kararına dayanarak, ortaklaşa veya bizzat Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılabilir." hükmü doğrultusunda bugüne kadar olduğu gibi bundan sonrada Pamukkale İlçe sınırları içerisinde bulunan ve belediyemizin görev alanlarını kapsayan kısımlardaki katı atıkların toplanması ve bertaraf sahasına taşınması, cadde ve sokaklar ile pazar yerlerinin temizlenmesi, süpürülmesi ve yıkanması vb. hizmetlerinin 01.04.2018 tarihinden itibaren 18 aylık süre için Denizli Büyükşehir Belediyesince ihale yoluyla yapılacak olan araç kiralama, organizasyon hizmet alımı ve protokol işlemlerini yürütmek üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e sözleşme ve protokol yapma yetkisi verilmesine Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/02/2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan

Muharrem ÖZEN
Başkan V.

Aysun TONEL KARAASLAN
Üye

Özkan ASLAN
Üye

Server MUNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/10 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Hacıkaplanlar Mahallesi, 288 ada, 1, 14 ve 15 nolu parseller ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP - 759,496**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/21 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Topraklık Mahallesiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP - 759,535**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/24 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs Mahallesiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP - 759,529**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/25 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP - 759,523**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Herhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/28 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Anafartalar Mahallesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP - 759,530**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Farhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/29 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenmesi, muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek imar planına işlenmesi ve yol genişlemelerinin sağlanması ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP - 759,499**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden, konunun dairesine iadesi komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Enhar ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

16/01/2018

Belediye Meclisinin 03/01/2018 tarih ve 2018/02 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 2017/373 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/11/2017 tarih ve 1254 sayılı kararı ile kabul edilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-759,497 plan işlem numarasıyla kayıtlı Pamukkale İlçesi, Deliktaş-Fatih-Cumhuriyet-Hürriyet-Kayıhan Mahallelerinde Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile Belirlenen Kısa Mesafeli Koruma Alanı İçinde Kalan Bölgede Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazlarının değerlendirilmesi konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1. Fethi HALICI, Bedriye BAYDİL; Deliktaş Mahallesi, tapunun 3837 ada, 7 no.lu, 3838 ada, 5 no.lu ve 3839 ada, 6 no.lu parsellerin hissedarları olduklarını, arsalarının yıllardır imara kısıtlı olduğu için değerlendirilemediğini, dilekçe ekinde Büyükşehir Belediyesi'nin kendilerine gönderilen yazısında "22 yıldır ciddi sıkıntılar yaşadıkları parsellerinde İçme ve Kullanma Suyu Yönetmeliği'nin yayım tarihinden önce usulüne uygun olarak yürürlüğe girmiş olan planlar aynen geçerlidir." denildiğini, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanan parsellerinde yeniden bir plan değişikliğinin yapıldığını, parsellerinde yapı yapılacağı zaman kanuna aykırı olarak bir miktar yerin mecburi olarak yola terk edileceğini öğrendiklerini, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin Değişik 3. Fıkra: 03/12/2003-5006/1 madde 4. Bendinde: "Herhangi bir parselde bir defadan fazla Düzenleme Ortaklık Payı alınmaz." denildiğini, bu sebeple inşaat yapılırken arsalarından ikinci defa yola terk ettirilmesinin kanuna aykırı olduğunu, arsaları arasında kalan yaya yollarının genişletilmesinin sebebini anlayamadıklarını belirterek imar planı değişikliğinin iptal edilerek arsalarının yüzölçümlerinin korunması talebiyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

2. Zehra ÇÖREKÇİ; Sahibi olduğu Deliktaş Mahallesi, 5399 ada, 2 ve 3 no.lu parsellerde daha önce 18. Madde Uygulamasının yapıldığını, bu parselleri bu şartlarda aldığını, Belediyemizin tekrar bir imar planı değişikliği yaparak her ikisinden de 12'şer m², toplamda 24 m² daha taşınmazından aldığını ve bunun doğru olmadığını, parsellerinin korunmasını, ayrıca parsellerinin tevhit edilmesini talep ettiğini belirterek onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

3. Turgay ÇÖREKÇİ; Sahibi olduğu Deliktaş Mahallesi, 5399 ada, 4 no.lu, 258 m² yüzölçümlü parselde daha önce 18. Madde Uygulamasının yapıldığını, Belediyemizin tekrar bir imar planı değişikliği yaparak 19 m² daha taşınmazından alındığını ve bunun doğru olmadığını belirtilerek taşınmazının korunması talebiyle onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliğinin İkinci Bölümünün İlkeler başlığı altında 5. Maddesinin e bendine ve Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 30.10.2017 tarih ve E.22607 sayılı yazısına istinaden Deliktaş-Fatih-Cumhuriyet-Hürriyet-Kayıhan Mahalleleri sınırları içerisinde

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Gökpınar Barajı Kısa Mesafeli Koruma Alanında muhtelif imar adalarında araç sirkülasyonunu ve yolların devamlılığını sağlamak, trafik akışını ve dönüş noktalarını rahatlatmak, kaldırım ve yol düzenlemelerini sağlıklı bir şekilde fiiliyatta oluşturabilmek ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendinde bahsedilen maddenin gerekliliğini sağlamak amacıyla plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının da imar planına işlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6.bendinin c fıkrasında "İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz." denilmektedir.

İmar planlarının hazırlandığı yılların şartlarında söz konusu mahalledeki konut ve ticaret alanlarına yaya ulaşımının ara yollarla sağlandığı görülmektedir. Söz konusu imar planları doğrultusunda da imar uygulaması ile mülkiyet yapısı oluşmuştur. Günümüz ile mevcut planların yapıldığı tarih arasında yıllar geçtiği göz önüne alındığında imar planında günün değişen şartlarına göre değişiklikler yapılmasının kaçınılmaz olduğu anlaşılabacaktır. Özellikle o günün şartlarına göre oluşturulan ulaşım altyapısının bugünkü şartlarda yeterli olamayacağı açıktır. Aynı şekilde mevcut planlardaki ulaşım kurgusu da hazırlandığı dönemin şartlarındaki öngörülere göre biçimlenmiştir. Bu nedenle artan nüfusun, artan araç sayısının, otopark ihtiyaçlarına cevap veremediği ortadadır. Mevcut imar planındaki yaya yolları 7 m., hatta bazı kısımlarında daralarak 7 m.nin altındaki ara yollar olarak planlanmıştır. Aynı şekilde trafik yolları da dönemin ulaşım anlayışına göre şekillenmiştir.

Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır.

İtiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümlerinin Genel Hükümler kısmının 11. Maddesinde:

"Planlama bölgesinde yola terk ile ilgili plan değişikliğinden etkilenen parsellerde;

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

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

11.c.Binalara kot verilirken parselin terk öncesi durumu esas alınacaktır." denilmektedir.

Söz konusu plan hükümlerinden anlaşılabacağı gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile genişletilen yollara cepheli parsel sahiplerini terke zorlama ya da imar uygulaması ile yeniden Düzenleme Ortaklık Payı alınması gibi bir durum söz konusu değildir. Parsel sahipleri tarafından yeni plana göre yola terk işlemleri yapıldığı takdirde eski parsel sınırlarına göre inşaat hakları korunarak yapı ruhsatı düzenlenmesi sağlanarak parsel sahiplerinin inşaat kaybı ve mağduriyetinin oluşmasının önüne geçilmektedir. Parsel sahipleri tarafından kamulaştırma talep edilmesi halinde parsellerin kamulaştırma

yoluyla da kamuya bırakılması mümkündür. Ancak bu durumda imar planındaki yapılaşma şartları yeni parsel alanı üzerinden değerlendirilerek buna göre yapı ruhsatı düzenlenecektir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 5. Bendinde : "Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir." şeklindeki hükümden de anlaşılacağı gibi itiraz sahibinin iddiasının tam aksine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yapılan yol genişlemeleri ve ilgili plan hükümleri imar mevzuatına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararına uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

Ayrıca, Zehra ÇÖREKÇİ'nin parsellerinin tevhit edilmesi talebi konusunda Belediye Encümeni yetkili olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kesinleşmesinden sonra başvuru yapılması halinde talep değerlendirilebilecektir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, yukarıda belirtilen gerekçelerle Fethi HALICI, Bedriye BAYDİL, Zehra ÇÖREKÇİ, Turgay ÇÖREKÇİ'nin itirazları oybirliğiyle uygun görülmemiştir.

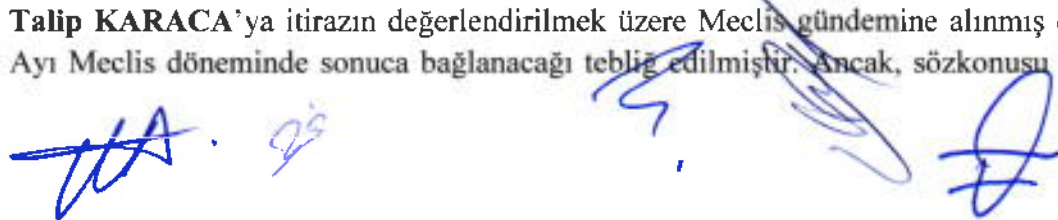
4. Muhammed ÖNCER; Sahibi olduğu Deliktaş Mahallesi, 4433 ada, 1 no.lu ve 3007 ada, 5 no.lu parsellerinde 2 tane daire yapılacak taşınmazına tek daire yapılacak şekilde düzenleme yapılmasına karşı olduğunu, 5 kat bina yapabileceği taşınmazına 2 kat izin verilmesine olumlu bakmadığını, İmar Müdürlüğü'nde bulunan yetkililerden kent silüetine yakışır bina yapabilmesi ve bölgenin gecekondu binalardan kurtulabilmesi için gereğinin yapılması gerektiğini belirterek onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, talep yoğunluk artırıcı ve emsal teşkil edici nitelik taşıması gerekçesiyle itiraz oybirliğiyle uygun görülmemiştir.

5. Talip KARACA; Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediyesince Pamukkale ilçe sınırlarındaki 18 mahallede kabul edilerek onaylanan "Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde 60 m² yapılaşma şartının söz konusu plan değişikliğinde belirlenmediğini, 60 m² yapılaşma şartının bu plan değişikliğinde de geçerli olmasını ve plan değişikliğinin düzeltilmesini belirterek onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

6. Mehmet ÖZDİKMEN; Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediyesince Pamukkale ilçe sınırlarındaki 18 mahallede kabul edilerek onaylanan "Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi İle İlgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde 60 m² yapılaşma şartının söz konusu plan değişikliğinde belirlenmediğini, 60 m² yapılaşma şartının bu plan değişikliğinde de geçerli olmasını belirterek onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/01/2018 tarih ve 64793364-310.01/216 sayılı yazısı ile **Talip KARACA**'ya itirazın değerlendirilmek üzere Meclis gündemine alınmış olduğu, 2018 Şubat Ayı Meclis döneminde sonuca bağlanacağı tebliğ edilmiştir. Ancak, sözkonusu tebligat 13/01/2018



tarihinde alıcının dilekçede verilen adreste ikamet etmemesi nedeniyle iade edilmiştir. Yapılan incelemede, dilekçenin Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 4. Maddesinde belirtilen **“dilekçede bulunması zorunlu şartları”** taşımadığı görülmüştür.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/01/2018 tarih ve 64793364-310.01/218 sayılı yazısı ile **Mehmet ÖZDİKMEN**'e itirazın değerlendirilmek üzere Meclis gündemine alınmış olduğu, 2018 Şubat Ayı Meclis döneminde sonuca bağlanacağı tebliğ edilmiştir. Ancak, sözkonusu tebligat 13/01/2018 tarihinde alıcının dilekçede verilen adresin hatalı olması nedeniyle iade edilmiştir. Yapılan incelemede, dilekçenin Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 4. Maddesinde belirtilen **“dilekçede bulunması zorunlu şartları”** taşımadığı görülmüştür.

İl bütününde uygulama birliğinin olmaması, ilçemiz sınırları içinde gelişmelerin ve yapılaşmaların durağanlaştığı, yatırım ve yatırımcıların diğer bölgelere kayma eğiliminde olduğu 03.Temmuz.2017 tarih 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinde YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİ kısmında bağımsız bölüm net alanının **28.50 metrekare** belirlendiği göz önüne alındığında, “Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Aktepe, Anafartalar, Cumhuriyet, Dokuzkavaklar, Fatih, Fesleğen, Hacıkapanlar, Hürriyet, İncilipınar, İstiklal, Kayıhan, Kuşpınar, Mehmetçik, Pelitlibağ, Topraklık, Atalar, 15 Mayıs ve Deliktaş Mahalleleri”nde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin “Genel Hükümler” kısmının 18.3. maddesinin **esitlik ilkesi** kapsamında revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmış, geçen bu süreç içinde, Denizli ili sınırları içinde bulunan **diğer 18 İlçe Belediyesince uygulanmadığından** plan bütünlüğü de göz önüne alınarak Belediye Meclisimizin 05/07/2017 tarih ve 2017/267 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Aktepe, Anafartalar, Cumhuriyet, Dokuzkavaklar, Fatih, Fesleğen, Hacıkapanlar, Hürriyet, İncilipınar, İstiklal, Kayıhan, Kuşpınar, Mehmetçik, Pelitlibağ, Topraklık, Atalar, 15 Mayıs ve Deliktaş Mahallelerinde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin “Genel Hükümler” kısmının 18.3. maddesindeki “Tek bağımsız bölüm harici yapılacak tüm yapılarda (ticaret alanlarında ve konut alanı olup zeminde ticaret kullanılan yerlerde zemin katlar hariç) bir katta 2 ve daha fazla bağımsız bölüm yapılmak istenilmesi halinde her yapılacak her bağımsız bölümün bağımsız bölüm net alanı 60.00 metrekareden az olamaz.” şeklindeki plan hükmü kaldırılmıştır.

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2017 tarih ve 856 sayılı kararı ile mevcut plan hükümlerindeki 18.3. maddesi belirlenirken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 38. Maddesine göre her müstakil konutta en az ayrılması gereken alan büyüklüğünün 27.50 metrekare olarak belirlendiği gerekçesiyle Belediye Meclisimizin 05/07/2017 tarih ve 2017/267 sayılı kararı ve plan hükümleri değiştirilerek plan hükümlerinin mevcut haliyle kalması uygun görülmüştür.

Ancak, planların uygulanması ve değiştirilmesi sürecinin bir bütünlük anlayışıyla ele alınması gerekmektedir. Bütünlüğün korunması bağlamında, planlar arasında tutarlılığın esas alınması ve imar planlama sürecinin tüm aşamalarında da **esitlik ilkesinin korunması esastır**. Bugüne kadar geçen süreç içerisinde sözkonusu düzenlemenin Denizli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan **diğer ilçe ve mahallelerde gündeme gelmediği** görülmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, itiraz dilekçelerinin Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunda belirtilen **“dilekçede bulunması zorunlu şartları”** taşınamaması, talebin esitlik ilkesine aykırılık, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıması, parsel sahiplerinin mağduriyetlerine yol açacağı nedenleriyle, **Talip KARACA ve Mehmet ÖZDİKMEN**'in itirazları **oybirliğiyle uygun** görülmemiştir.



7. **Ayşe Levzan SÜZÜK**; Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 373 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/11/2017 tarih ve 1254 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliği ile Gökpınar Barajı Kısa Mesafe Koruma Alanının yapılaşmaya açıldığının anlaşıldığını, bu plan değişikliğine dayanak olarak da DESKİ Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin alındığını, söz konusu yönetmeliğin bir Büyükşehir Meclis kararı olduğunu, Gökpınar İçme ve Kullanma Suyu Barajının koordinatlarının, koruma ve kullanma koşullarının belirlendiği, 14 Ekim 1995 tarih ve 22433 sayılı Resmi Gazete'de tebliğ olarak yayımlanmış bulunan 15/09/1995 tarih, 8 no.lu Mahalli Çevre Kurulu kararının bulunduğunu, meclis kararlarının hukuken Resmi Gazete'de yayımlanmış bulunan tebliğlerden üstün olamayacağını, alınan kararların hukuka aykırı olduğunu, bu kararın bir üst kararı olan Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni kararına da itiraz ettiğini ve bu itirazın da henüz sonuçlanmadığını belirterek plan değişikliğinin tekrar görüşülerek iptal edilmesi talebiyle onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/01/2018 tarih ve 64793364-310.01/222 sayılı yazısı ile itiraz sahibine itirazın değerlendirilmek üzere Meclis gündemine alınmış olduğu, 2018 Şubat Ayı Meclis döneminde sonuca bağlanacağı tebliğ edilmiştir. Ancak, sözkonusu tebligat 13/01/2018 tarihinde dilekçede verilen adreste ikamet eden olmaması nedeniyle iade edilmiştir. Yapılan incelemede, dilekçenin Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 4. Maddesinde belirtilen **"dilekçede bulunması zorunlu şartları"** taşımadığı görülmüştür.

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin "Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar"a ilişkin dördüncü bölümünün 16. Maddesinde "İçme ve kullanma suyu rezervuarları ve benzeri su kaynaklarının korunmasında, kaynağın ve havzasının özellikleri bilimsel çalışmalar ile değerlendirilerek, koruma alanlarının tanımı ve koruma esasları ile ilgili olarak her kaynak ve havzasına ilişkin özel hükümler getirilinceye kadar aşağıda verilen genel ilkeler ve koruma alanları geçerlidir. Özel hükümler **Bakanlıkça veya Bakanlıkla koordineli olarak Valiliklerce, Büyükşehir Belediyelerine içme ve kullanma suyu temin edilen havzalarda Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüklerince** yapılır/yaptırılır. Özel hükümlerin ilgili imar planlarında ve çevre düzeni planında aynen yer alması ve idare tarafından uygulanması esastır." denilmektedir.

İtiraz dilekçesinde belirtilen ve ekinde sunulan 14 Ekim 1995 tarih ve 22433 sayılı Resmi Gazete'de tebliğ olarak yayımlanmış bulunan 15/09/1995 tarih, 8 no.lu Mahalli Çevre Kurulu kararı Denizli Valiliği tarafından alınmış Gökpınar Barajı Koruma Alanının dış sınırlarının belirlenmesi ile ilgili Mahalli Çevre Kurulu Kararına aittir.

2014 Yerel Seçimleri ile birlikte ilimizin Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşması ile birlikte bu konuda yetki devri ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla ilimizin Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmasından önce bu konudaki Denizli Valiliğine ait olan yetkiler, halihazırda **Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne** geçmiştir.

Belediye Başkanlığımıza Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/10/2017 tarih ve 72511409-310.01.03-3740/E.21462 sayılı yazısı ile tebliğ edilen 14/07/2017 tarih ve 14-15 sayılı Genel Kurul Kararı ile onaylanan Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 19/06/2017 tarih ve 42193254-010.03-E.7333 sayılı yazısı ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde incelendiği, gerekli düzenlemelerin yapılarak **Bakanlıkça onaylandığının Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığına web**



sitesinde yayınlanmak üzere iletildiği açıkça anlaşılmaktadır. Dolayısıyla yapılan işlemlerin kanun, yönetmelik ve mevzuata uygun olduğu ortadadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, yukarıda belirtilen gerekçelerle itiraz oybirliğiyle uygun görülmemiştir.

Ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile uygulamada tereddütler oluşmaması için Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 2017/373 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/11/2017 tarih ve 1254 sayılı kararı ile kabul edilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-759,497 plan işlem numarasıyla kayıtlı Pamukkale İlçesi, Deliktaş-Fatih-Cumhuriyet-Hürriyet-Kayhan Mahallelerinde Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile Belirlenen Kısa Mesafeli Koruma Alanı İçinde Kalan Bölgede Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Genel Hükümler kısmının 20. Maddesi: "Belirtilmeyen hususlarda planlama bölgesinde Pamukkale Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan hükümleri, Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği ile 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; uygulamada tereddütlerin oluşmaması için hazırlanan 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.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Oral BAŞ
Üye

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Herhan ASLAN
Üye

İsmail BALABAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/02/2018

Belediye Meclisinin 02/02/2018 tarih ve 2018/70 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

KİBAROĞLU Mühendislik, Gayrimenkul, İnşaat, Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'nin; Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kocadere Mahallesi, Ümmetçe Mevkii, 177 ada, 3, 4, 5 no.lu parseller ile ilgili hazırlattığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası:UİP-30771) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; "Söz konusu parseller üzerinde GES tesisinin kurulacağı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşlerinin Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından başlatılarak tamamlandığı, parsellere ilişkin hazırlanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"nın 22.03.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe girdiği, ilgili kurumlardan alınan görüşler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kocadere Mahallesi, Ümmetçe Mevkii, 177 Ada, 3-4-5 numaralı parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlandığı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bahse konu parsellerin "Enerji Üretim Alanı" olarak planlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bahse konu parseller için Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı enerji Üretim Tesis Alanı (YED) tasarlandığı, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu incelendiği zaman planlama alanı içerisine giren parseller ve oluşturulan yolun tamamının Önemli Alan (ÖA-2.1) olarak görüldüğü ve bu verinin imar planına aktarıldığı, Uygulama İmar Planı içerisinde tasarlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı enerji Üretim Tesis Alanı (YED)'nda ki yapılaşma koşullarının; Emsal (E)= 0.05, en çok yükseklik değerinin (Yençok)= 7.50 m olduğu, yapı yaklaşma sınırlarının ise tüm cephelerden 5 m önerildiği, açıklanmaktadır.

Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait "Plan Notları" şu şekildedir:

1. Bu plan Aydın-Muğla-Denizli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümleri ile diğer meri mevzuatlar çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması sonucunda hazırlanmıştır.

2. Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kocadere Mahallesi, M22-B-11-D-1-C, M22-B-11-D-2-A, M22-B-11-D-2-D, M22-B-11-D-4-B, M22-B-11-D-4-C ve M22-B-11-D-4-D paftalarında yer alan, 177 Ada, 3-4-5 numaralı parseller, "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisleri"-GES (Güneş Enerjisi Üretim ve İletim Tesisleri) alanıdır.

3. Her türlü çevre kirliliğine neden olacak hususlar hakkında tedbirlerin alınması ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmeliğe" uygun içme ve kullanma suyu sağlanması, 19.03.1971 tarih ve 13789 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliğe" uygun fosseptik yapılması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin yönetmelik" gereği ruhsatlandırılması sağlanacaktır.

4. Yapılacak inşai faaliyetler sırasında 5226 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı "Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamına giren kültür varlığına (duvar kalıntısı, mezar, fosil vb.) rastlandığı takdirde çalışmalar durdurularak derhal Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

5. Bu plan kapsamında ki alanda; kamu yararına ayrılan yol ve park bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilmez. İnşaat alanı imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

6. 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

7. 4628 sayılı "Elektrik Piyasası Kanunu" hükümlerine uyulacaktır.

8. Üretim kapasitesinin artırılması istendiği takdirde ilgili tüm kurum ve kuruluşlara tekrar müracaat edilecektir.

9. Bu plan kapsamında parselle ilgili olarak alınan tüm kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

10. Teknik altyapı tesislerinde (yol, su, elektrik, haberleşme, kanalizasyon, arıtma... vs) ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uyulacaktır.

11. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak hazırlanan yönetmeliklerin hükümlerine uyulması, çevreye zarar verilmemesi sağlanacaktır.

12. Denizli 1. Derece deprem bölgesinde kalmakta olup; 06.03.2007 Tarih ve 26454 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

13. 14.03.1991 tarihli ve 20814 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

14. Jeolojik durum;

14.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 22.03.2017 tarihinde onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kocadere Mahallesi, Ümmetçe Mevkii, 177 Ada, 3-4-5 numaralı parsellere ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen esaslara uyulacaktır.

14.2. Bu Jeolojik Etüt Raporu İmar Planına yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup, zemin etüdü raporu yerine kullanılamaz.

15. İnşaat bitiminde altyapı tesis bağlantıları gerçekleştirilmeden yapı kullanım izni verilemez.

16. İmar Planı Onama Sınırı ile kadastro sınırı arasındaki uyumsuzluklarda kadastro sınırı esas alınarak uygulama yapılacaktır.

17. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ile ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır." şeklinde plan hükümlerinin belirlendiği açıklanmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/02/2018

Belediye Meclisi'nin 02/02/2018 tarih ve 2018/71 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesi, M22D03B1D pafta sınırları içerisinde 513 nolu imar adasının kuzeyinde bulunan park alanında mevcut trafo alanının taşınması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,545) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği; Bağbaşı Mahallesi, 513 nolu imar adasının kuzeyinde bulunan park alanı içerisindeki trafo alanını kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; Bağbaşı Mahallesi, 513 nolu imar adasının kuzeyinde bulunan park alanı içinde 10/10/2008 tarih ve 39 sayılı Bağbaşı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış bir adet trafo alanı bulunmaktadır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. , 23/01/2018 tarih ve 4082 sayılı yazısı ile; söz konusu trafo alanının zeminde sınırları belirlenmiş olup trafo alanı sınırlarının asfalt yol üzerine isabet etmekte olduğu, mevcut plana göre trafo binasının tesis edilmesi sonucu asfalt yola geleceğinden trafo binası yerinin yazı ekindeki krokide belirtilen yere doğru kaydırılması istenmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin , 23/01/2018 tarih ve 4082 sayılı yazısı ve ekli kroki doğrultusunda söz konusu Trafo Alanı'nın yeri değiştirilmiştir.

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

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 23/01/2018 tarih ve 4082 sayılı yazısı doğrultusunda hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca **oybirliğiyle uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/02/2018

Belediye Meclisinin 02/02/2018 tarih ve 72 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 02/11/2017 tarih ve 2017/369 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/11/2017 tarih ve 1206 sayılı kararı ile kabul edilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-28803 plan işlem numarasıyla kayıtlı Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334, 3336 Adalar ve Dokuzkavaklar Pazar Yeri İle İlgili Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1. **Şeyma SARICA**; Sahibi olduğu Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334 ada, 4 no.lu parseli de kapsayan bölgede kısa sürede yapımı tamamlanıp faaliyete geçecek olan Dokuzkavaklar Sağlık Kompleksi'nin kamu yararına olduğunun bilindiğini, bütün birikimi olan işyerinin hastane tamamlandıktan sonra eczane, medikal, gözlükçü vb. gibi çalışanlara kiraya vererek çocuklarının eğitim masrafları ve aile bütçesine destek olmasını arzu ettiğini, sahibi oldukları binalarının iki yıllık olduğunu, işyerinin içinde bulunduğu bölgede semt sakini olarak mahalledeki hastane ve pazaryeri kaynaklı değer kazancı bozulan kişilerden olacağını belirterek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

2. **Serdar KÖSE**; Sahibi olduğu Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334 ada, 4 no.lu parselde bulunan taşınmazın Belediyemiz tarafından yıkılma kararının olduğunu, onaylanan planın iptalini istediklerini belirterek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

3. **Nadir TÜRKEN**; Sahibi olduğu Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334 ada, 4 no.lu parseli de kapsayan bölgede yapılan plandan büyük zarar çekeceğini, istimlak etmeye karar alınan bu planı ilgili davayı kazandıkları halde sadece ismini değiştirip kendisini yıldırma projesi olarak gördüğünü, maddi durumunun iyi olmadığını, kendisine ait bir tane evi olduğunu ve bu evinin bulunduğu taşınmazı da savunmak zorunda olduğunu, devlete ödediği vergilerle tekrar kendisine yüklenilmesini kabul etmediğini, sahibi olduğu dairesinin iskânını Belediyemize müracaat ederek aldığını, kendisinin plandan mağdur olduğunu, hastaneye, pazaryerine aynı mesafede ve dairelerine benzer nitelikte daire sahibi yapılmalarına itirazlarının olmayacağını belirterek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

4. **Sevil İRDEM**; Sahibi olduğu Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334 ada, 5 no.lu parseli de kapsayan bölgede Pamukkale Belediye Meclisi'nin 07/12/2015 tarih ve 476 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak mevcut Pazar yerinin sahibi oldukları evi ve çevresindeki birkaç evi de kapsayacak şekilde genişletildiğini, açılan davalar sonucu anılan karar Denizli İdare Mahkemesi'nin 29/03/2017 tarih ve E:2016/686 K:2017/74 sayılı kararı ile iptal edilip İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin 28/11/2017 tarih ve E:2017/850 K:2017/746 sayılı kararı ile bu iptal kararının onandığını, aynı yer ile ilgili olarak Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 369 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/11/2017 tarih ve 1206 sayılı kararı ile onanan planın hukuken ve sosyal yönden yanlış olduğunu, mahkemenin iptal kararı dikkate alınmadan tekrar yapıldığını, İmar Hukuku ve planlama ilkelerine göre, plan ve parselasyon yapılırken "Zorunlu olmadıkça mevcut yapılar korunur." denildiğini, korunması

mümkün olduğu halde yapıların yok edilerek pazaryerinin büyütüldüğünü, söz konusu parselin Pazar yerinin doğu cephesindeki 7 metrelik yaya yoluna cepheli olduğunu, bu yolun zaruri olmadığını, bu yöredeki insanların kendi ihtiyaçlarına yetecek kadar gelire sahip olduğunu, bu insanların konutlarının tek varlıkları olduğunu, 40-50 yıldır bu bölgede yaşayan akraba-arkadaş grubu olup sosyal dayanışma halinde yaşam sürdürdüklerini, konutları yıkılınca kamulaştırma parasıyla aynı değerde ev alamayacaklarını, başka semtlerde kirada da yaşayamayacaklarını, Belediyenin vatandaşı mutsuz etmek adına proje geliştirmesinin doğru olmadığını, mahalle sakinlerinin evlerini yıkmaya pahasına Pazar yeri alanının büyütülmesinin zaruri bir ihtiyaç olmadığını, Pazar yerinin batıya doğru, mevcut park alanına doğru da genişletilebileceğini, söz konusu Pazar yerinin fiilen Pazar günlerinde pazarcılar tarafından kullanıldığını, Pazar yerinin yakınında hastanenin yapılmakta olduğunu, dolayısıyla Pazar yerinin hastaneyi de olumsuz etkileyeceğini, plan çalışmasının konutları koruyarak yapılması gerektiğini belirterek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

5. Recep ALTINKAYA, Serdar KÖSE, Meliha ALTINTAŞ, Çağlar AYCAN, Ruhi SELÇUK, Niyazi AKTAŞ, Ömer KÜÇÜKAĞSİT, Sevil İRDEM, Celalettin Tamer ERDEM, Hasan Hüseyin YILMAZ, Süleyman YILMAZ vekili Av. Ümit BAHTİYAR; her müvekkili için ayrı dilekçelerle, müvekkillerinin parsellerini kapsayan bölgenin Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 369 sayılı kararı ile plan değişikliğine tabii tutulduğunu, aynı parsel üzerinde daha önceden yine 07/12/2015 tarih ve 476 sayılı Belediye Meclisi kararı ile imar uygulaması kararının alındığını ve işbu imar planının iptali talebiyle Denizli İdare Mahkemesi'nde 2016/690 E., 2016/685 E., 2016/686 E., 2016/689 E., 2016/691 E., 2016/684 E., 2016/693 E., 2016/688 E., 2016/694 E., 2016/692 E., 2016/687 E., sayılı davaların açıldığını, söz konusu davalar ilk derece mahkemesinde karara bağlanmış olsa da taraflarca kanun yoluna başvurulduğundan davaların henüz kesinleşmediğini, Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/11/2017 tarih ve 2017/369 sayılı kararı ile parselin ve bu parselde bulunan binanın tamamının mülkiyet hakkının kısıtlandığını, her ne kadar daha önceden iptal edilen plandaki bazı yanlışlıkların sonraki tarihli Belediye Meclisi kararında giderilmiş görünse de aşağıdaki yönlerden mevzuata, şehircilik ve planlama esaslarına, kamu yararına aykırılıkların yanında bir takım eksiklikler taşıdığını,

"1) 12/07/2012 tarih ve 28351 sayılı Pazar Yerleri Hakkındaki Yönetmeliğin 5. Ve 7. Maddesine aykırılığın sonraki tarihli imar planında devam ettiğini, pazar yerinin %100'ün üzerinde genişletilmesi ve açık pazar yerinin kapalı pazar yeri yapılması yönündeki kararın yeni bir pazar yeri kurma niteliğinde olup ilgili yönetmeliğin 5. Maddesine göre belirtilen hususların, 7. maddesinde kurulacak komisyonca bir raporla, ilgili imar planı değişikliği yapılırken alınması gerektiğini, meclis kararında pazar yeri komisyonunun herhangi bir raporu bulunmadığını ve bu hususun açık bir hukuka aykırılık teşkil ettiğini,

2) Şu andaki fiili durumda planlama sınırının batısında yer alan yeşil bölgenin pazar yeri amaçlı olarak düzenlenmiş ve kullanılmakta olduğunu, dolayısıyla mevcutta pazar yeri olarak kullanılan alanın yaklaşık 6000-7000 m² alanda olduğunu, mevcut kullanımın yeşil alan dokusuna da bir zarar vermediğini, işbu plan değişikliği yapılırken yeni mağduriyetler yaratmaktansa bu mevcut kullanılan yerin de içine alınacağı bir pazar yeri çalışması yeterli iken iki ayrı ada üzerindeki yapıları da içine alacak şekilde mağduriyet yaratılmasının planlama ilkeleri açısından uygun olmadığını, aynı zamanda söz konusu bölgenin 800 metre ilerisinde Deliktaş Pazar Yerinin mevcut olduğunu ve bu bölgeye hâlihazırda kapalı bir Pazar yeri hizmeti

verdiğini, aynı bölgeye hizmet veren kapalı pazar yeri var iken yakınında yeniden bir kapalı Pazar yeri oluşturulmasının uygun olmadığını,

3) Plan Değişikliği öncesinde yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının daha ideal bir plan olup burada bulunan belediye hizmet alanının bulunduğu yerin yeşil alanla birlikte değerlendirildiği takdirde yeterli bir pazar yeri oluşabilecekken bunun aksi yönünde hareket edildiğini, önceki imar planında yer alan 3336 ada ile pazar yeri arasında kalan 2111/2 Sokak ve 3334 no.lu ada ile Pazar yeri arasında kalan sokağın yeni belediye meclisi kararı ile iptal edildiğini, böylece zikredilen iki ada ve üzerindeki binaların hem belediyeye ek kamulaştırma külfet getireceği, hem de buradaki mülkiyet sahiplerinin mağduriyetlerine sebep olacak şekilde pazar yeri alanına dahil edildiğini, bu yönden bakıldığında işbu imar planı değişikliğinde kamu yararı bulunduğundan bahsetmenin mümkün olmayacağını belirterek bu sebeplerle Belediye Meclisimizce onaylanan imar planı değişikliğinin yeniden değerlendirilerek iptali veya çekinceleri doğrultusunda yeniden karara bağlanması talebiyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir.

İtiraz dilekçelerinde atıfta bulunulan **Denizli İdare Mahkemesi kararlarında**, dava dilekçelerinde, dava konusu plan değişikliğinde Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik'te belirtilen yasal zorunluluklara uyulmadığı, planlama ve daha önceki aşamalarda Yönetmelikte yer alan komisyon görüşünün alınmadığı, belediye meclisine komisyon raporunun sunulmadığı, plan kararlarında ve notlarında da bu hususla ilgili hiçbir ibarenin bulunmadığı iddia edilmişse de anılan Yönetmelikte imar planında Pazar yeri olarak belirlenen veya belirlenecek alanlar ile asıl tahsis amacını engellemek kaydıyla ayrılmış veya ayrılacak diğer alanların, Yönetmeliğin 5inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarına uygunluğunu değerlendirmek üzere komisyon kurulacağı ve bu komisyon tarafından hazırlanan raporun belediye meclisine sunulacağı belirtildiğinden yani **imar planı değişikliği öncesi belirtilen komisyonun kurulmasının Yönetmelikte zorunlu görülmemesi karşısında davacı tarafın bu iddiasına itibar edilmediği** açıkça belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde, Uygulama İmar Planı "tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak **nazım imar planı esaslarına göre çizilen** ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.", Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde ise "**Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak** yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan" olarak tanımlanmaktadır.

Ayrıca, Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin 6. Maddesinde: "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası **kademeli birliktelik ilkesi** uyarınca yürürlükteki **üst kademe planların kararlarına uygun olmak**, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin (2) fıkrasında ise: "Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece



üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar.” hükmüne yer verilmiştir.

Söz konusu bölge yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Belediye Hizmet Alanı**” olarak planlanmıştır. Söz konusu kanun ve yönetmelik hükümlerinden anlaşıldığı gibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanması yasal bir zorunluluktur. Bu nedenle, mahkeme kararları sonucunda hukuken plansız durumda kalan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

11/03/2010 tarih ve 5967 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun’un 7. ve 15. Maddelerine dayanılarak hazırlanan 12/07/2012 tarih ve 28351 sayılı Pazaryerleri Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesinin (1) fıkrasında Pazar yerlerinde; pazarcı ve üretici satış yerlerinin, zabıta bürosunun, çöp toplama yerinin, elektronik tartıların, hoparlör sisteminin, aydınlatma sisteminin, güvenlik kamerasının, tuvaletin bulunmasının zorunlu olduğu, (10) fıkrasında zorunlu tesisler dışında ihtiyaca göre belirlenecek diğer tesislerin belediyece oluşturulabileceği, (11) fıkrasında ise “Kapalı pazar yerlerinde, bu maddede öngörülen zorunlu tesislere ilave olarak, pazar yerinin iş hacmi ile burada faaliyet gösterenlerin ihtiyaçlarını karşılayacak düzeyde otopark alanı ile yeterli kapasitede havalandırma sistemi bulunur. Kapalı alanlara ilişkin ilgili mevzuat hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile yönetmelikte belirtilen şartları sağlayacak bir tesisin yapımına imkân sağlanması amaçlanmaktadır.

Günümüzde yoğun iş temposu, ekonomik, sosyal şartların da etkisiyle haftanın belirli günlerinde kurulan pazar yerleri kent nüfusunun ihtiyacının karşılanması için yeterli olmamaktadır. Örneğin haftanın belli gününde mahallesindeki pazar yerini kullanma imkânı bulamayan aileler komşu mahallede, hatta şehrin daha uzak bir bölgedeki pazar yerine özel aracı ya da toplu taşıma araçları ile alışveriş amaçlı yolculuk yapmayı tercih edebilmektedir.

Bu nedenle, pazar yerlerinin projelendirilmesini yaparken sadece yürüme mesafesi içerisindeki halkın ihtiyacının değil, aynı zamanda şehrin diğer bölgelerinde yaşayan halkın da ihtiyaçlarının, alışveriş davranışlarının, bu amaçla yapılması muhtemel yolculuk sayılarının da göz önüne alınması elzem hale gelmiştir.

Bütün bunların dışında, günümüz şartlarında pazar yerleri projelendirilme aşamasında pazar yerinin toplandığı günler haricinde kent ve bölge halkının günlük ihtiyaçları doğrultusunda çeşitli sosyal, kültürel, eğitim, sportif, sanatsal faaliyetlerin de yapılabileceği, çok amaçlı kullanılabilecek şekilde tasarlanmaktadır. Böylelikle pazar yerleri haftanın belli bir gününde kullanılan, ancak diğer günlerde kullanılmayan, boş ve تنها bir görüntü veren, can ve mal güvenliğinin tehlikeye düştüğü bir yapılanmadan kurtarılacak haftanın her günü aktif olarak kullanılan alanlara dönüşmektedir.

Ayrıca pazar yeri olarak kullanılacak alanın hafta diğer günlerinde farklı iş kollarında pazar yerleri kurularak, haftanın diğer günlerinde de pazar yerinin toplanması sağlanarak bazı bölgelerde imar planında pazar yeri olarak ayrılmadığı halde haftanın belli günlerinde bazı sokakların kapatılarak toplanan pazar yerlerinin de kaldırılarak bu alanlardaki ihtiyacın bu alanda karşılanması sağlanabilecektir. Böylece bu bölgelerde de oluşan bu kötü görüntü, trafik sıkışıklığı, çevre sağlığının bozulması gibi olumsuz etkilerin ortadan kaldırılması mümkün olabilecektir.

Pazar yerlerinin hizmet verdiği alanda yaşayan insanların kolaylıkla erişebileceği, tercihen yürüyerek ulaşabileceği alanlarda yer seçiminin yapılması esastır. Ancak pazar yerlerinde, özellikle pazarın kurulduğu günlerde, mal taşınması zorunluluğu nedeniyle yoğun bir araç trafiği yaşanmaktadır. Bu nedenle Pazar yerlerinin ana ulaşım arterlerinde konumlandırılması, söz konusu arterler üzerinde trafik yoğunluğu açısından olumsuz etkilere yol açmaktadır.

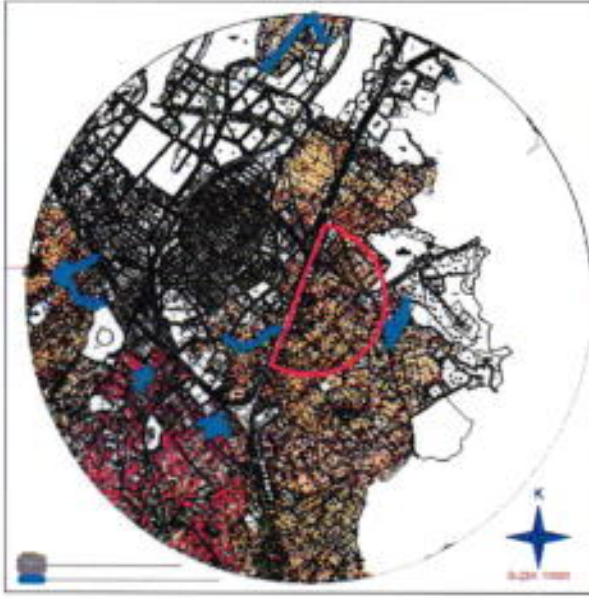
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile öngörülen “Pazar Yeri” alanının Pazar yerinin hizmet verdiği bölgede yaşayan insanların yaya olarak ulaşabileceği bir alanda konumlandırılması, bölgedeki trafik akışını etkilemeyecek şekilde ana ulaşım arteri üzerinde

konumlandırılmaması, Pazaryerleri Hakkında Yönetmelik maddelerinde zorunlu kılınan tesislerin bu alanda gerçekleştirilebilmesi esas alınmıştır.

Konuyla ilgili yapılan çalışmalar sırasında bölgenin pazar yeri ihtiyacının belirlenebilmesi için İlçe sınırlarımız dışını da kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan ve mevcut Dokuzkavaklar Pazar Yeri olarak kullanılan alandan 3 km mesafe içerisine giren imar planında "Pazar Yeri" olarak ayrılmış ve halihazırda pazar yeri olarak kullanılan alanlar ile imar planında Pazar Yeri olarak ayrılmamış, ancak haftanın belirli günlerinde pazar kurulan yol güzergahları belirlenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerine işaretlenerek "Pazar Yerleri Haritası" oluşturulmuştur.

Sözkonusu harita incelendiğinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan alana yakın mesafede bulunan Aktepe Semt Pazarı'nın ve Sümer Semt Pazarı'nın imar planında "Pazar Yeri" olarak ayrılmadığı, haftanın belirli günlerinde yol ve sokakların bu amaçla kapatılması ile kurulduğu görülmektedir. Kuzeybatısındaki Sevindik Kapalı Pazar Yeri ile sözkonusu bölge arasında önemli bir fiziksel eşik oluşturan Ankara Bulvarı bulunmaktadır.

Halihazırda açık pazar yeri olarak kullanılan "Dokuzkavaklar Pazar Yeri" merkez alınarak ve Ankara Bulvarının fiziksel eşik oluşturduğu da göz önüne alınarak incelenen 800 metre yarıçaplı alan içerisinde inceleme yapıldığında şu sonuçlara varılmaktadır:



5 KATLI KONUT ALANLARI	29.955 m2
İNŞAAT ALANI	0.40x5x29.955= 59.910 m2
3 KATLI KONUT ALANLARI	267.726 m2
İNŞAAT ALANI	0.40x3x267.726= 321.271 m2
2 KATLI KONUT ALANLARI	303.110 m2
İNŞAAT ALANI	0.40x2x303.110= 606.220 m2
TİCARET-KONUT ALANLARI	4597 m2
İNŞAAT ALANI	0.80x2.40x4597= 8826 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	59.910+321.271+8826= 996.227 m2
KONUT SAYISI	996.227/100= 9962

Sözkonusu alan içerisinde sadece konut alanları toplam 600.791 m2'lik alana sahiptir. Bu alanlarda yapılaşma şartları 2 kat, 3 kat ve 5 kat, ayrı ve bitişik nizam şeklindedir. Ticaret-Konut Alanı kullanımındaki adalar ise 4597 m2 olup E=2.40 şartı bulunmaktadır. Bölgedeki konut adalarının tümünün TAKS= 0.40 oranında yapılacağı ve Ticaret-Konut adalarında plan hükümlerindeki % 80 konut alanı hakkının tamamının kullanılacağı düşünüldüğünde alandaki toplam konut kullanımındaki yapı alanı 996.227 m2, ortalama konut büyüklüğünün 100 m2 olduğu varsayımı ile 9962 konuta karşılık geldiği, alandaki yapılaşmanın bir bölümünün bitişik nizamda olduğu göz önüne alınırsa konut sayısının daha da fazla olacağı açıktır.

HA. 25

3. 25

Bu nedenle, mevcutta açık pazar yeri olarak kullanılan eski imar planında 3067 m2 alana sahip “Dokuzkavaklar Pazar Yeri” alanının kentsel arazi kullanım normlarına göre 2000-10.000 konuta hizmet verecek pazar yerlerinin ideal büyüklüğü olan 4000 m2-8000 m2 arasındaki standarda ulaştırılması acil bir ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Denizli İdare Mahkemesi’nin 2016/684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694 E. sayılı dosyalarıyla açılmış davaların yargılama aşamasında sözkonusu “Pazar Yerleri Haritası” ile “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı” örnekleri Denizli İdare Mahkemesine sunulmuş olup sunulan bilgi ve belgeler gözönüne alınarak hazırlanan 11 adet bilirkişi raporunda, dava konusu parselin de içerisinde bulunduğu dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile öngörülmüş olan “Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Pazaryeri)” plan kararlarının, alana ilişkin **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kararlarında belirtilen “Belediye Hizmet Alanı”na uygun olduğu**, ayrıca, Bilirkişi Heyetince ölçek özellikleri ve detay düzeyi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde gösterilmemiş olan **parsel ölçeğindeki “Park” plan kararları ile “Yaya Yolu” niteliğindeki “Yol” plan kararının, ölçek özellikleri gereği daha detaylı olan ve uygulamaya esas olan** dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde gösterilmiş olmasının da “Planların Kademeli Birlikteliği İlkesi”ne **aykırı olmadığı**, dava konusu imar planı değişikliği ile öngörülen pazar yeri alanının da pazar yerinin hizmet verdiği alanda **yaşayan insanların yaya olarak ulaşabileceği** bir alanda konumlandığı, ayrıca pazar yeri alanının **trafik akışını olumsuz etkilemeyecek biçimde büyük ölçüde ana ulaşım arteri üzerinde konumlandırılmadığı**, dava konusu “Belediye Hizmet Alanı” plan kararının, “Pazar Yeri” amaçlı kullanılmak için **şehircilik ilkeleri ve planlama esasları çerçevesinde uygun yer seçimine sahip olduğu** görüşlerine yer verilmiştir.

Raporlarda son olarak, dava konusu alandaki “Pazar Yeri” plan kararının 2000-10.000 konuta hizmet verecek şekilde **4000 m2-8000 m2 arasında olmak üzere büyütülmüş olmasının, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına uygun olduğu**; bu kapsamda alana ilişkin plan değişikliği yapılması için teknik ve nesnel gerekçeler bulunduğu; dava konusu “Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)” plan kararının **büyükliğünün planda atanan işlevi yerine getirebilmek için uygun ve yeterli olduğu**, dava konusu plan değişikliği ile dava konusu alanın batısında bulunan “park” alanının bir bölümünün alanın doğusunda öngörülerek dava konusu “Pazar Yeri” ile konut alanları arasında **bir tampon yeşil alan geçiş alanı oluşturulduğu**; söz konusu alanda öngörülmüş olan “Yaya Yolu” plan kararının da **farklı alan kullanımlarını ayırmak ve Pazar alanı ile konut alanı arasındaki yaya ulaşımını sağlamak** amacı ile öngörülmüş olduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde öngörülmüş olan “Yaya Yolu” ve “Park” plan kararlarının **şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olduğu** açıkça belirtilmektedir. Bilirkişi Raporlarında ve Mahkeme Kararlarında yanlış bulunan hususlar ise itiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile giderilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, itiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olması, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının üst ölçekli plan niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmasının yasal bir zorunluluk olması, mahkeme kararlarındaki iptal gerekçelerinin giderilmiş olması, mağduriyetlerin kamulaştırma ile giderileceği gerekçeleriyle itirazlar **oybirliğiyle uygun görülmemiştir**.

Konu hakkında karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Orhan BAS
Üye

Ferhat ASLAN
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

05/02/2018

Belediye Meclisinin 02/02/2018 tarih ve 2018/73 sayılı kararı ile komisyonomuza havale edilen;

Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mahallesi, 3677 adanın yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,547) onanması konusu komisyonomuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Zeytinköy Mahallesi, 3677 ada, 9 nolu parseli kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 3677 ada, 9 nolu parsel, Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05/04/2017 tarih 142 sayılı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/04/2017 tarih 422 sayılı kararları ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak E= 1.20, TAKS= 0.30, Yencok= 17.50 m. yapılaşma şartında "Ortaokul Alanı" olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma sınırları ise tüm yönlerden 5'er metredir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 29/01/2018 tarih ve 28100794-754-E.2010290 sayılı yazısında, Zeytinköy Mahallesi, 3677 ada, 9 nolu parselin eğitim alanında kaldığı belirtilmiş olup söz konusu eğitim alanına hayırsever tarafından ortaokul yapılacağı bildirilmekte ve yazı ekindeki vaziyet planında çizilen şekliyle parsel bitişik alanda çekme mesafesinin 5 metreden 4 metreye düşürülmesi istenmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebinin incelenmesi doğrultusunda 3677 ada, 9 nolu parselin doğu cephesindeki 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı 4 metre, güney cephesindeki 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı ise vaziyet planında tören alanı olarak ayrılan büyüklüğe göre 30 metre olacak şekilde yeniden belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.

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

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Ferhat ASLAN
Üye