



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/05/2018

Belediye Meclisinin 02/05/2018 tarih ve 2018/153 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23/03/2018 tarih ve 7805 sayılı kararı ile koruma alanı sınırları dışına çıkarılan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Atalar Mahallesi muhtelif parsellerde kitle belirlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin **(Plan İşlem Numarası: UİP-759,566)** onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Atalar Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuyupınar Mahallesi, 2353 ada, 1, 2, 2354 ada, 1, 2, 3, 4, 12, 2935 ada, 1, 2, 3, 10 nolu parsellerde kitlelerin belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem Numarası: UİP-759,566) hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırı tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuyupınar Mahallesi, 2353 ada, 1, 2, 2354 ada, 1, 2, 3, 4, 12, 2935 ada, 1, 2, 3, 10 nolu parsellerini kapsamaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2353 ada, 1 nolu parsel 3 kat, 2 nolu parsel 4 kat; 2354 ada, 4 nolu parsel 3 kat, 1, 2, 3, 12 nolu parseller 4 kat yapılaşma şartında "Konut Alanı"; 2935 ada, 1, 2, 10 nolu parseller 4 kat, 3 nolu parsel ise BL-3, Yençok= 9.50 m. yapılaşma şartında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23/03/2018 tarih ve 7805 sayılı kararı ile tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 2935 ada, 2 nolu parselinde kayıtlı, Kurulun 25/04/2008 tarih ve 1488 sayılı kararı ile tescil edilen, Kurulun 12/01/2018 tarih ve 7508 sayılı kararı ile tescil kararının iptal edildiği taşınmaz ve 2354 ada, 2 ve 3 nolu parselinde kayıtlı, Kurulun 25/03/2016 tarih ve 4921 sayılı ve 25/03/2016 tarih ve 4922 sayılı kararlarıyla tescil edilen, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 24/01/2018 tarih ve 883 sayılı kararı ile tescil kararının iptal edildiği taşınmazlar ile çevresinde bulunan, yukarıda belirtilen taşınmazlar "Koruma Alanı Sınırı" dışına çıkartılmıştır.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25/12/2015 tarih ve 4538 sayılı kararı doğrultusunda, 2935 ada, 3 nolu parselde Pamukkale Belediye Meclisinin 04/02/2016 tarih ve 58 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/03/2016 tarih ve 343 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eski imar planında BL-4 olan yapılaşma şartı BL-3, Yençok= 9.50 m. şeklinde yeniden düzenlenerek plan üzerine işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 2935 ada, 3 nolu parselin yapılaşma şartı, parselin koruma alanı sınırı dışına çıkması nedeniyle, eski imar planında belirlenen yapılaşma şartına uygun olarak BL-4 şeklinde düzenlenerek eski haline getirilmiştir.

İmar adaları üzerindeki aynı yola cepheli diğer parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmış olan kitle durumları da göz önüne alınarak tescili düşürülen ve koruma alanı sınırı dışına çıkarılan tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuyupınar Mahallesi, 2353 ada, 1, 2, 2354 ada, 1, 2, 3, 4, 12, 2935 ada, 1, 2, 3, 10 nolu parsellerde kitle durumları belirlenmiştir. *denilmektedir.*

[Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.]

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

“Pamukkale İlçesi mevcut imar planı genel hükümleri ile Atalar Mahallesi’nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.”

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

09/05/2018

Belediye Meclisinin 02/05/2018 tarih ve 2018/163 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Karşıyaka Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşacak tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitle durumları ile yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,568) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırı; M22A18D4B-M22A18D3A-M22A18D3B-M22A18D4C-M22A18D3D-M22A23A1A-M22A23A1B-M22A23A2A pafta, Karşıyaka Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır.

Söz konusu bölgenin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Denizli Belediye Meclisinin 04/02/1987 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İmar planına uygun olarak imar uygulaması yapılmış ancak imar yönetmeliklerinin ilgili maddelerine istinaden olanak sağlayacak şekilde yapılaşmaya uygun parseller üretilmemiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 7. Bendinde "Uygulama imar planlarında, parsellasyon durumları ve bina kitle ölçüleri verilmediği takdirde, şematik gösterimler imar planlarının hükümlerinden sayılmazlar." denilmektedir.

14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. bendinin c şıkkında "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.

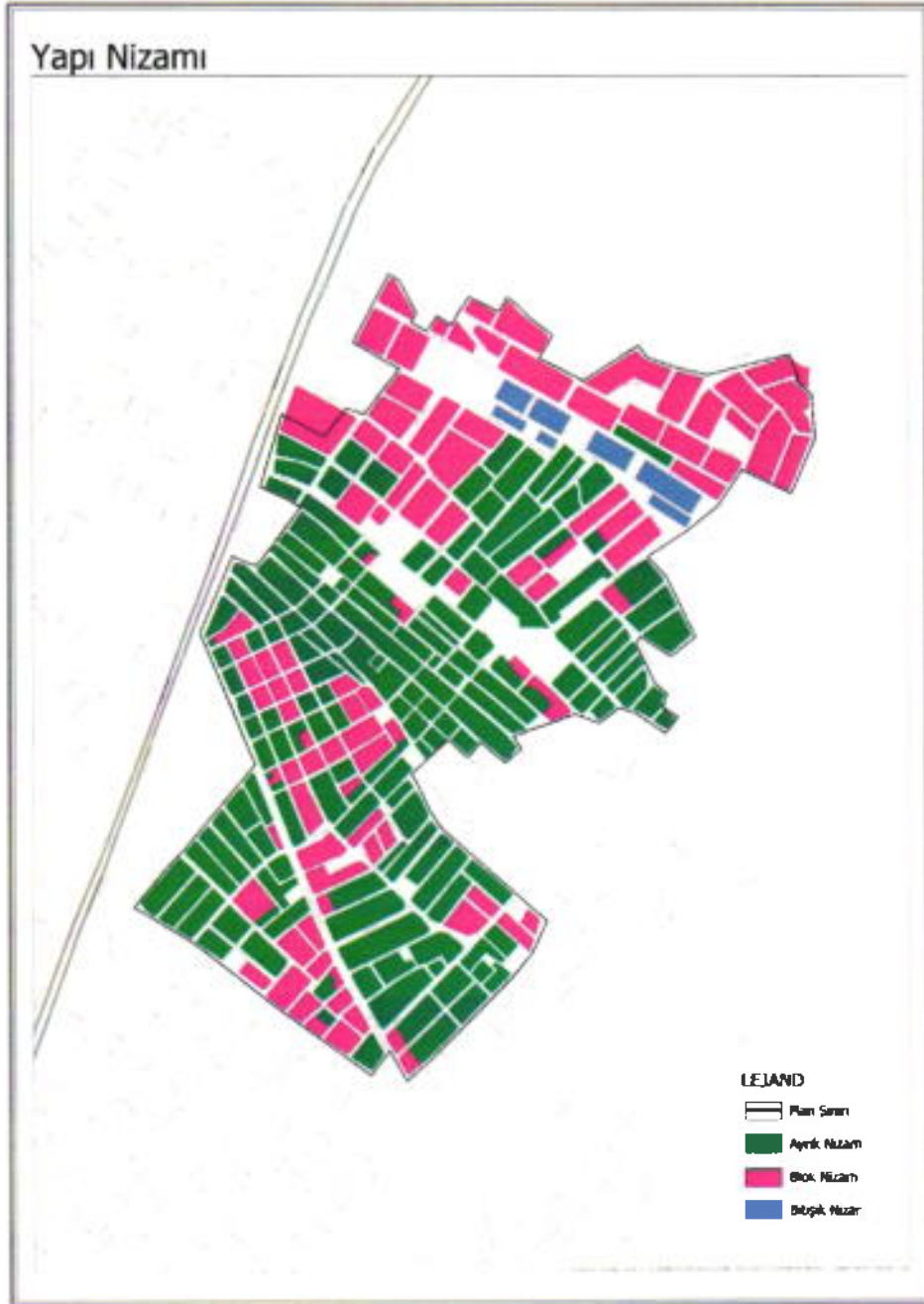
Yolların artan nüfusun yaya yolu ihtiyacını ve itfaiye, ambulans ve temizlik araçları gibi servis araçlarının bölge nüfusuna hizmet vermek üzere gereğinde trafik yolu olarak kullanılmasına imkân sağlamak için acil hizmetlerin sağlanması imkânını veremeyeceği aradan geçen yıllarda değişen sosyal, ekonomik ve demografik şartlar göz önüne alındığında, açıkça anlaşılmaktadır. Ayrıca 01 Ekim 2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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." denilmektedir. Yönetmelikte bahsedilen söz konusu madde imar uygulaması tamamlanan bölgelerde yolların genişlemesi ile ilgili plan değişikliği yapılmasına olanak sağlamaktadır.

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda söz konusu mahalle bütününde kitlelerin ve yapı yaklaşma sınırlarının düzenlenerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesi aşamasında kitleler ve yapı yaklaşma sınırları yol genişlemesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiş olup böylece gelecekte yapılması düşünülen yol genişleme çalışmalarına da altlık hazırlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Karşıyaka Mahallesi'nde bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumlarının ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Yapı Nizamı: Uygulama İmar Planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir.” denildiğinden mevcut imar planında Al (Ayrık – İkiz) Nizam ve Ayrık Nizam yapılaşma şartına sahip ancak Blok Nizam yapılması gereken imar adalarında yapı nizamı Blok Nizam olarak düzenlenmiştir.

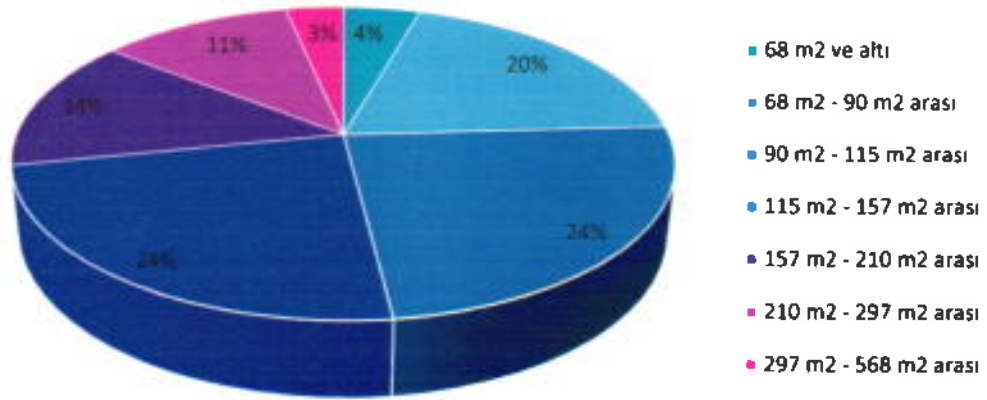


Harita 1. Oneri Yapılaşma Düzeni

2. Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde bulunan muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan söz konusu alanda gelecekte yapılması düşünülen yol genişlemelerine olanak sağlayacak şekilde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

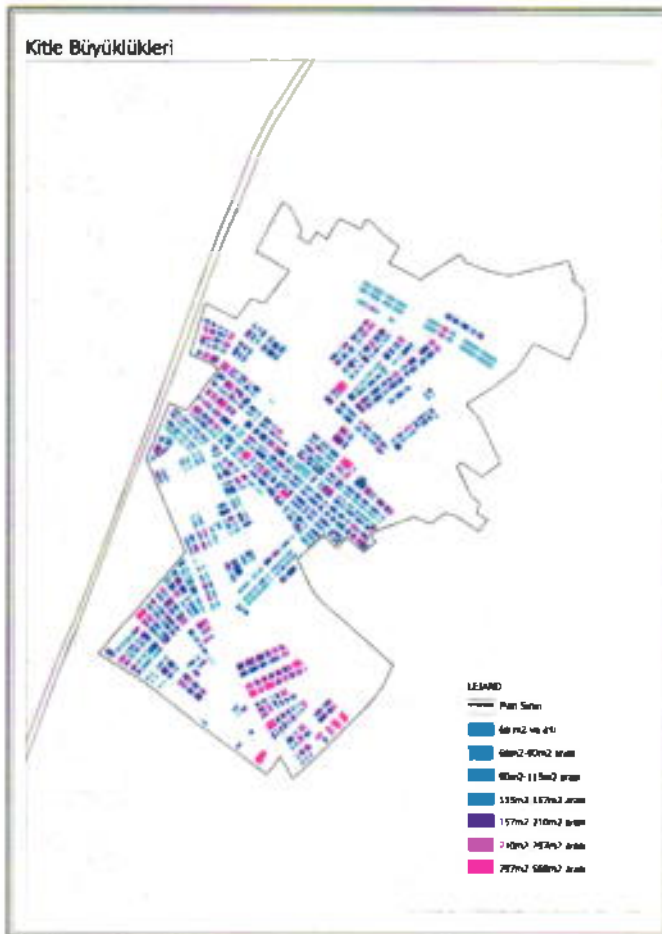
(Handwritten signatures and stamps)

Öneri Kitle Büyüklükleri Dağılımı



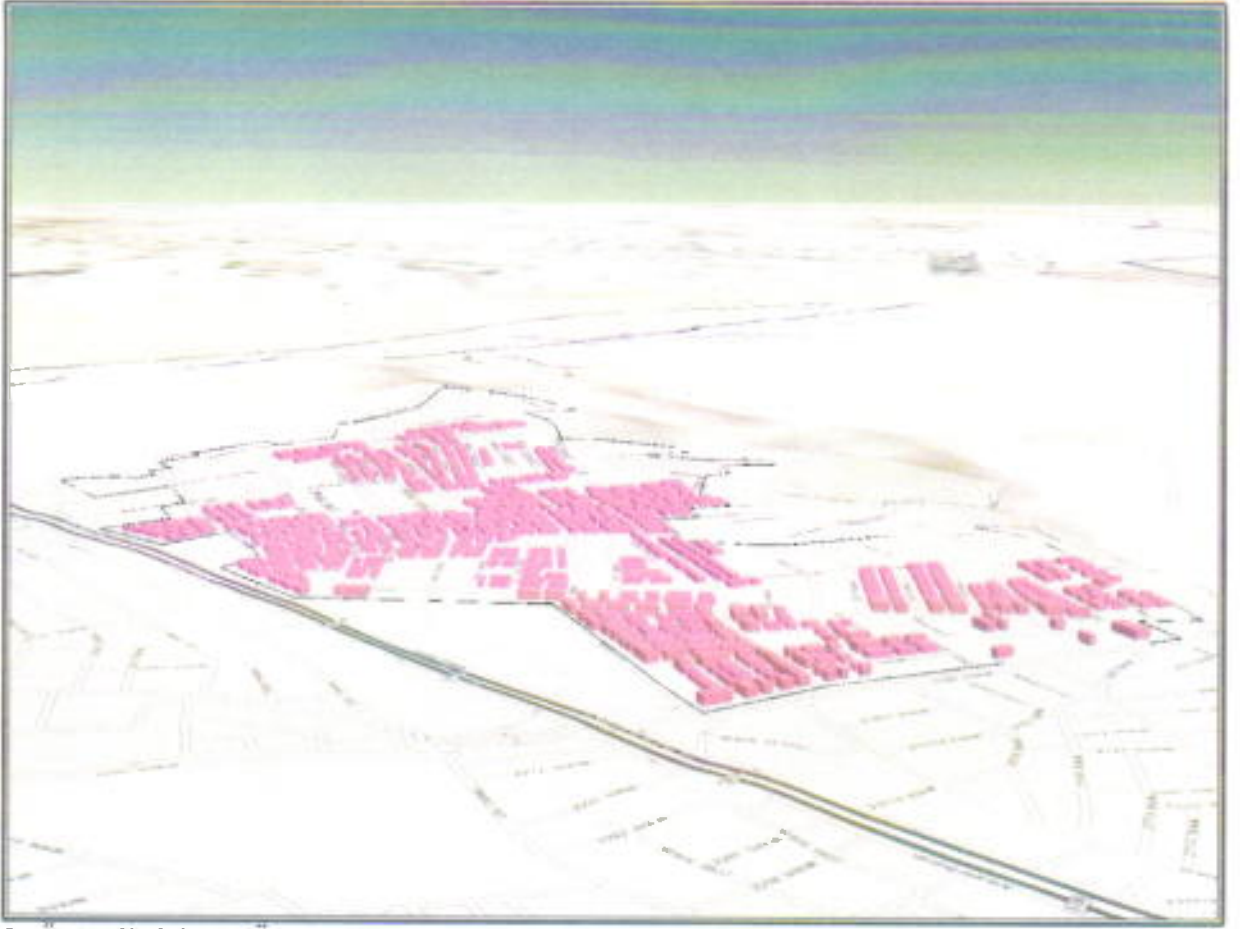
Grafik 1. Öneri Kitlelerin Büyüklüklerine Göre Dağılımı

Planlama alanı içinde önerilen kitlelerin alansal olarak dağılımı incelendiğinde, kitlelerin %4'ü 68 m2 ve altında, %20'si 68 m2- 90 m2 aralığında, %24'ü 90 m2- 115 m2 aralığında, %24'ü 115 m2 – 157 m2 aralığında, %14'ü 157 m2- 210 m2 aralığında, %11'i 210 m2-297 m2 aralığında ve %3'ü 297 m2- 568 m2 aralığında olmaktadır. Minimum kitle büyüklüğü 37.5 m2 iken, maksimum kitle büyüklüğü 568 m2 dir. Belirlenen kitlelerin ortalama büyüklüğü ise 115 m2 olmaktadır.



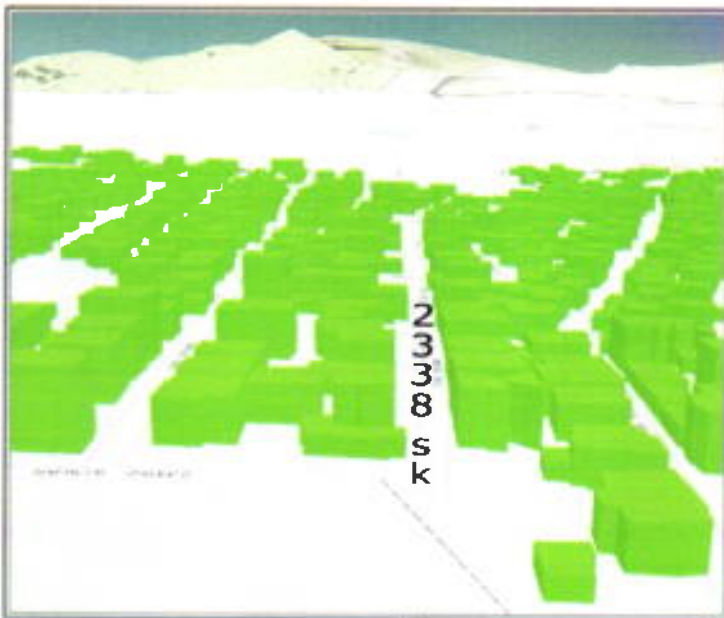
Harita 2. Öneri Kitleler

[Handwritten signatures and stamps]



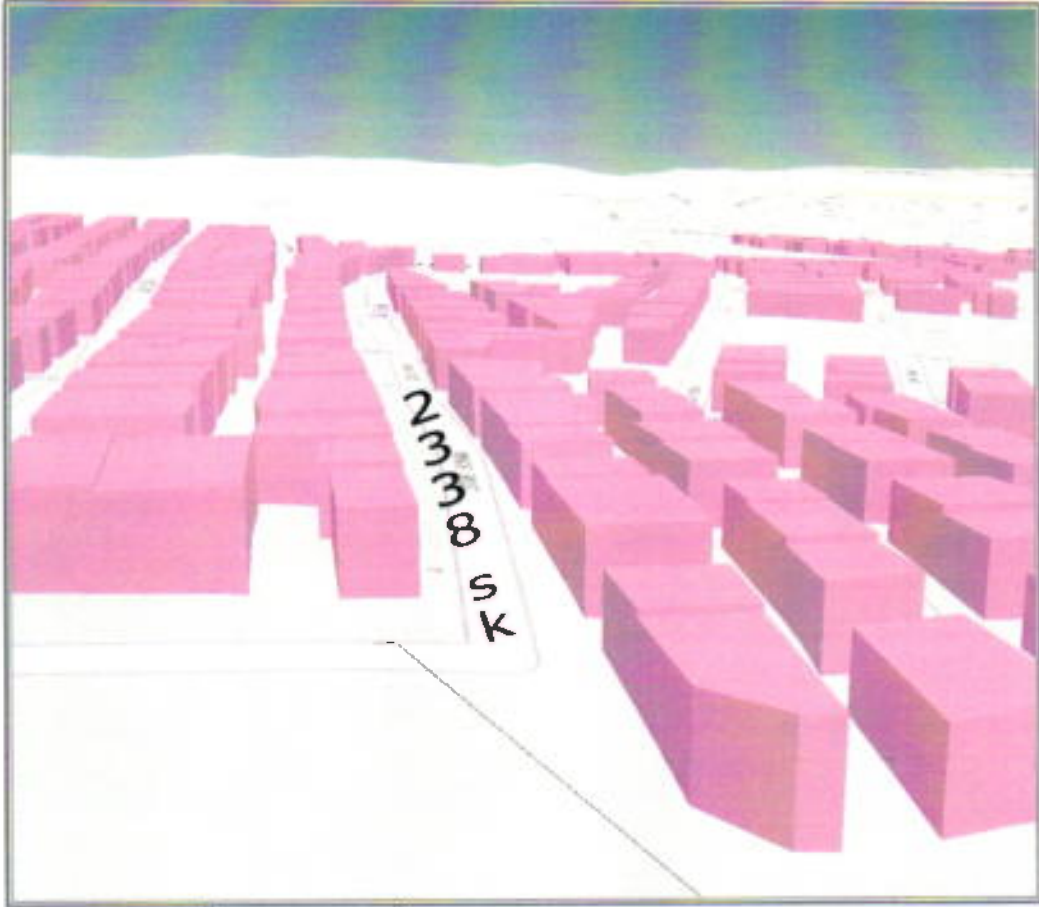
Harita 3. Öneri Kitlelerin Üç Boyutlu Görüntüsü

2.1.Mevcut imar planında 12 metre yol olarak planlı olan 2346-2386-2439/6-2386/4 sokaklar ile mevcut imar planında 10 metre yol olarak planlı olan 2432-2429/2-2356-2391-2371-2187 sokakların gelecekte 15 metre trafik yolu olarak planlaması öngörüldüğünden söz konusu sokaklara cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları 15 metrelik yol genişlemesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.



Harita 4. 2338 Sokak Mevcut Durum Üç Boyutlu Görüntüsü

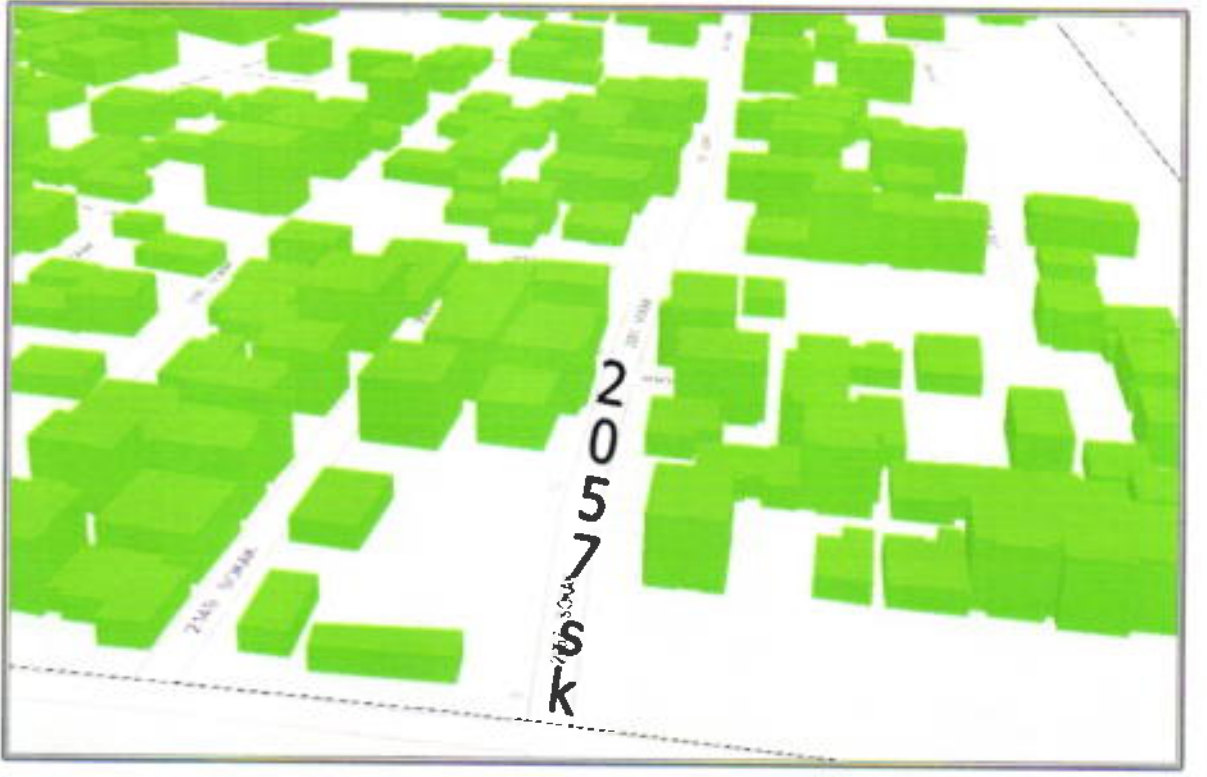
[Handwritten signatures and stamps]



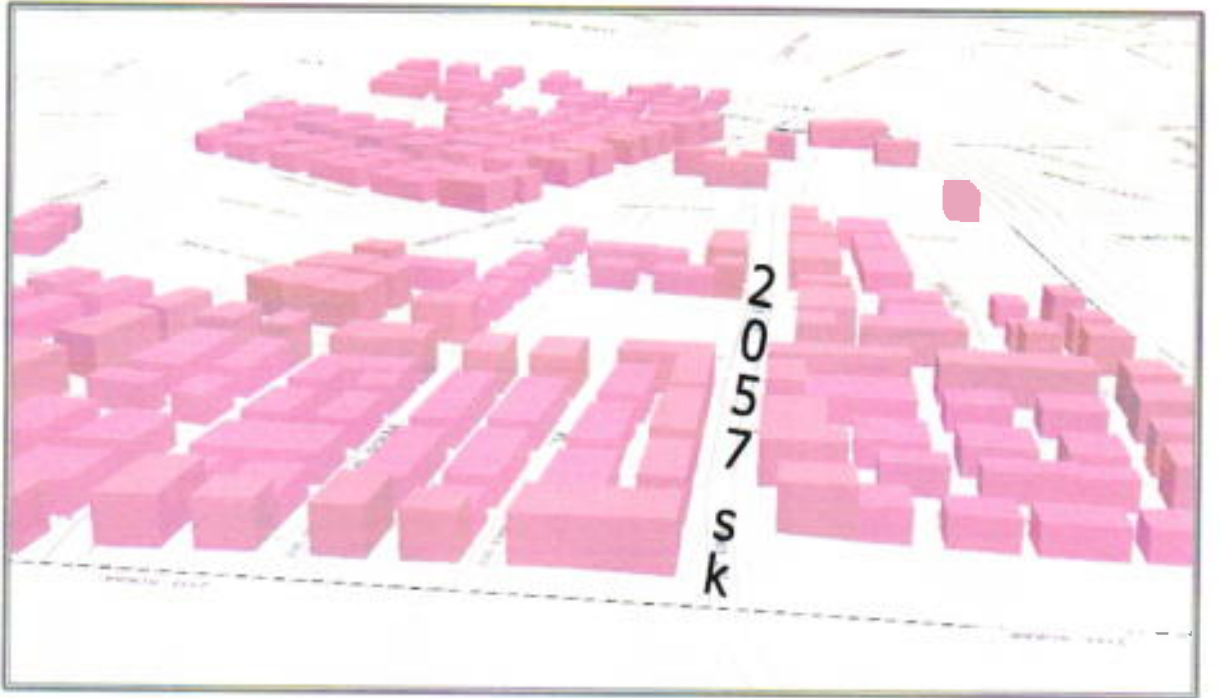
Harita 5. 2338 Sokak Öneri Kitleler Üç Boyutlu Görüntüsü

2.2.Mevcut imar planında 10 metre yol olarak planlı olan 2384-2431/1-2443-2057-2057/1 sokakların; mevcut imar planında 7 metre olarak planlı olan 2156 ada ile 6551 ada arasından geçen yolun; 2151-2152-2153-2154-2155-2160-2159-2158 adaları çevreleyen yolların; mevcut imar planında kısmen 10 metreden dar trafik yolu, kısmen 7 metreden dar yaya yolu, kısmen 7 metre olarak planlı olan 2359 sokağın; 7 metreden dar yaya yolu olarak planlı olan 2439 sokağın; mevcut imar planında kısmen 10 den dar trafik yolu olarak planlı olan 2338 sokakların gelecekte 12 metre trafik yolu olarak planlaması öngörüldüğünden söz konusu sokaklara ve yollara cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları 12 metrelik yol genişlemesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut imar planında 12 metre yol olarak planlı olan 2429/1 sokağın devamlılığın sağlanması amacıyla mevcut imar planında 10 metre trafik yolu olarak planlı olan 2108-2114 adalar ile 2145-2146-2107 adalar arasından geçen yolun 12 metre trafik yolu olarak planlaması öngörüldüğünden söz konusu sokağa cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma mesafeleri 12 metrelik yol genişlemesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

[Four handwritten signatures in blue ink]



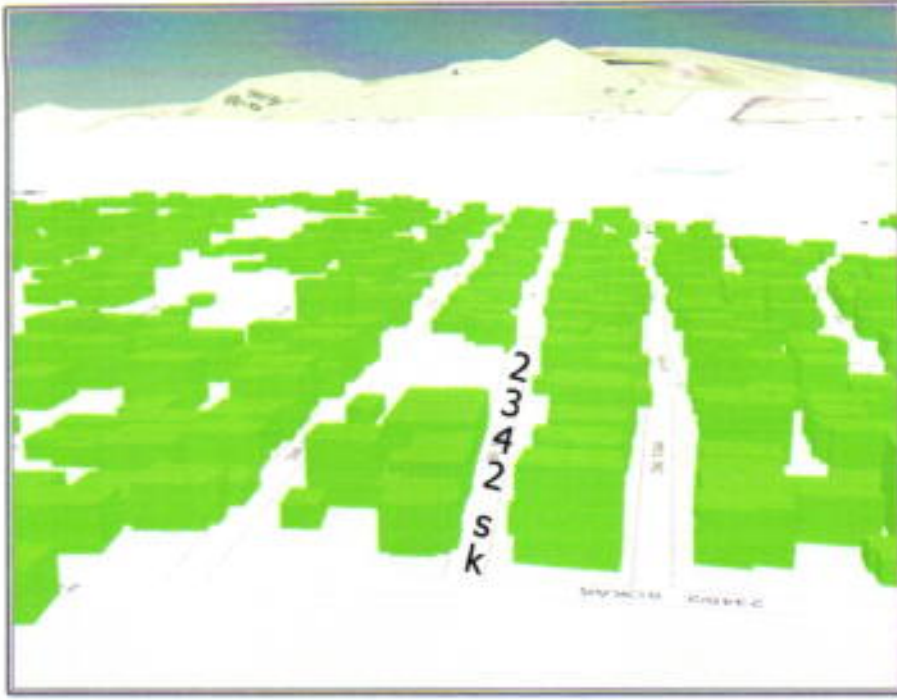
Harita 6. 2057 Sokak Mevcut Durum Üç Boyutlu Görüntüsü



Harita 7. 2057 Sokak Öneri Kitleler Üç Boyutlu Görüntüsü

2.3. Mevcut imar planında 10 metreden dar trafik yolu olarak planlı olan 2367-2336-2361-2342-2447 sokakların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 6. fıkrasının (c) bendine göre gelecekte 10 metre trafik yolunu sağlaması gerektiği öngörüldüğünden söz konusu sokaklara cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları 10 metrelik yol genişlemesine olarak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

(Handwritten signatures and stamps)



Harita 8. 2342 Sokak Mevcut Durum Üç Boyutlu Görüntüsü



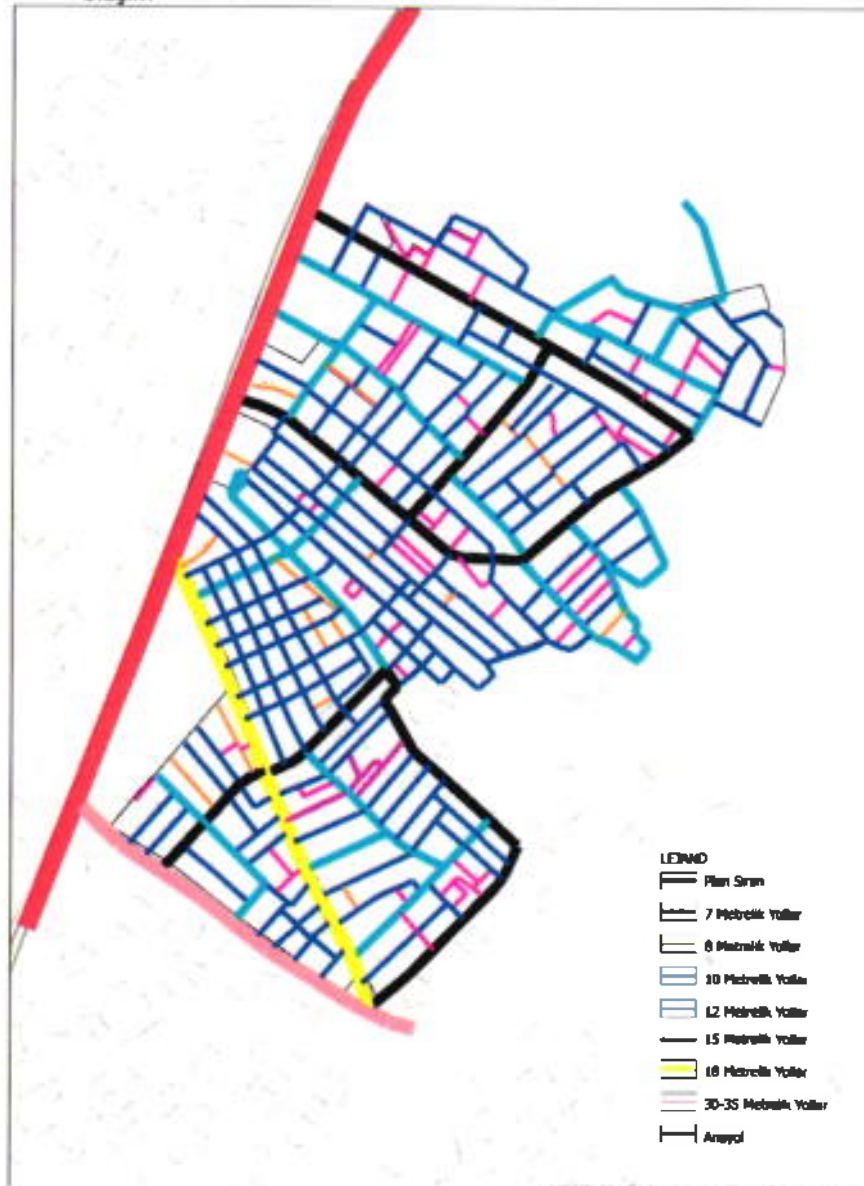
Harita 9. 2342 Sokak Öneri Kitleler Üç Boyutlu Görüntüsü

2.4.Mevcut imar planında 8 metre, 7 metre, 7 metreden dar ve daralıp genişleyen yollar olarak planlı olan 2057-2100-2137-2139-2141-2143-2145-2181-2183-2334-2336-2340-2342-2344-2348-2350-2354-2357-2358-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2367-2369-2373-2377-2379-2381-2382-2383-2385-2389-2392-2425-2429-2431-2432-2433-2438-2445-2447-2057/2-2133/1-2143/1-2336/1-2346/1-2346/2-2369/2-2380/1-2380/2-2380/4-2386/4-2431/2-2432/1-2438/1-2439/1-2439/11-2439/3-2439/5-2439/7-2439/9-2443/1 sokakların gelecekte 10 metre genişliğinde yolu sağlaması gerektiği öngörüldüğünden söz konusu sokaklara cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları 10 metrelik yol genişlemesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

[Handwritten signatures and stamps]

2.5.Yukarıda belirtilen yol genişlikleri sağlanarak yol hiyerarşisini oluşturmak amacıyla planlama bölgesinde ana ulaşım aksları oluşturulmuştur.

Öneri Ulaşım Kademelenmesi



Harita 10. Oneri Ulaşım Kademelenmesi

2.6.Mevcut imar planında ticaret+konut alanı olarak planlı olan 2186 sokağa cepheli parsellerde sokak silüeti ve düzgün yapılaşmaya olanak sağlamak amacıyla gelecekte imar hatlarında düzenleme yapılması gerektiği öngörüldüğünden söz konusu sokağa cepheli parsellerde kitle durumları ve yapı yaklaşma sınırları imar hatlarında düzenlemeye olanak sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

3. İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmayan sosyal teknik altyapı alanlarında Denizli Belediye Meclisinin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararına istinaden yapılaşma şartları $E=0.70$ olacak şekilde imar planı üzerine işlenmiştir.
4. Mevcut imar planında $h_{max}:9.50$ yapılaşma şartında olan 3304 ada, 1 nolu parselin yapılaşma şartı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre $Yen\check{c}ok=9.50$ m. olarak düzenlenmiştir.

düzenlenmiştir.

5. 2028 ada, 4 nolu; 2027 ada, 1 nolu; 3292 ada, 11 nolu; 3305 ada, 1 nolu; 3303 ada, 3 nolu; 3303 ada, 5 nolu; parsellerde ifraz hattı belirlenmiştir.
6. Pamukkale Belediye Meclisinin 07.12.2015 tarih, 478 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2015 tarih, 1397 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmünde "PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKÇA BELİRTİLEN BİR HÜKÜM YOKSA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. 01.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR; ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR."; Denizli Belediye Meclisinin 09.04.2007 tarih, 182 sayılı kararında "MEVCUT İNŞAAT RUHSATI BULUNAN, SÜRESİ İÇİNDE İNŞAATINI TAMAMLAYARAK İSKÂN AŞAMASINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN DOLAYI İSKÂN ALAMAYAN VEYA MEVCUT RUHSATLI İNŞAATLARINA TADİLAT RUHSATI ONAYLATMAK İSTEYEN PARSEL SAHİPLERİNİN DURUMLARI DEĞERLENDİRİLEREK BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE İNŞAAT RUHSATLARININ YENİLENECEK, TADİLAT VE İSKÂN RUHSATLARI VERİLECEKTİR."; Denizli Belediye Meclisinin 04.11.2009 tarih, 806 sayılı kararında "3285 ADA, 1 VE 13 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİDİR."; Denizli Belediye Meclisinin 13.11.1995 tarih, 305 sayılı kararında "1990 ADA İÇERİSİNDE 1 KATLI BİNASI OLANLARDA 22.06.1995 TARİH 109 VE 110 SAYILI MECLİS KARARINA İSTİNADEN 2.KAT. İLAVESİ YAPILABİLİR." Denilmektedir. Söz konusu plan hükümleri ve Denizli Belediye Meclisinin 04.02.1987 tarih, 487 sayılı kararı ile onaylanan IX. ETAP İMAR PLANI plan hükümleri iptal edilmiştir.
7. Karşıyaka Mahallesinde muhtelif imar adalarında kitle durumlarının ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin plan hükmü; "Denizli Belediyesince uygulanan plan hükümleri ile Pamukkale ilçesi mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı genel hükümleri geçerlidir." Şeklinde belirlenmiştir.
8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiştir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.2009 ADA, 16-17 NOLU; 2003 ADA, 4-5 NOLU; 2009 ADA, 5-6-7 NOLU; 2020 ADA, 5-6 NOLU; 1991 ADA, 4-5 NOLU; 1952 ADA, 12-13 NOLU; 2040 ADA, 6-7 NOLU; 1960 ADA, 8-9 NOLU; 1997 ADA, 4-5 NOLU; 2011 ADA, 1-10 NOLU; 3315 ADA, 4-5 NOLU; 1998 ADA, 4-5 NOLU; 2012 ADA, 6-7 NOLU; 2035 ADA, 11-20 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

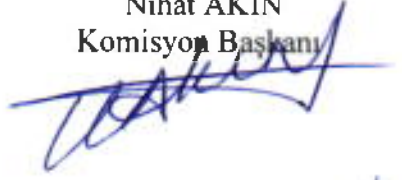
2.2028 ADA, 4 NOLU; 3305 ADA, 1 NOLU; 3303 ADA, 3 NOLU; 3292 ADA, 11 NOLU; 2027 ADA, 1 NOLU; 3305 ADA, 5 NOLU PARSELLER İFRAZA TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca oyçokluğu 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



Turgut ÖZKAN
Başkan V.



İsmail BALABAN
Üye



Oral BAŞ
Üye



Server Munis
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 03.07.2018 tarihli ve 184 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; işyerleri için ilan ve reklam vergisi tarifesinin (1), (2) ve (4) üncü bentlerinde belirtilen yıllık ilan ve reklamlara ait verginin, çevre temizlik vergisi ödeme dönemlerinde alınması hususu Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

Buna göre;

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 12 ve 16 ncı maddelerinde düzenlenen İlan ve Reklam Vergisi, ilan ve reklamın yapıldığı ayı takip eden ayın 20 nci günü akşamına kadar verilecek beyanname üzerine tarh ve tahakkuk ettirilmektedir. Beyannameler, Kanunun 15 inci maddesinde yer alan vergi tarifesinin (1), (2), (3), (4), (5) ve (6) ncı bentlerinde yazılı ilan ve reklamlarda bunların yayınlandığı, dağıtıldığı ve teşhir edildiği mahallin belediyesine verilmektedir. İlan ve reklam vergisi beyanname verme süresi içinde ödenmekte ancak vergi tarifesinin (1), (2) ve (4) üncü bentlerinde yer alan yıllık ilan ve reklamlara ait vergileri yıl içinde iki eşit taksit halinde almaya Belediye Meclisi yetkili bulunmaktadır.

Kanunun mükerrer 44 üncü maddesinde düzenlenen Çevre Temizlik Vergisi ise her yıl Ocak ayında yıllık tutarı itibarıyla tahakkuk etmekte ve emlak vergisinin taksit dönemleri içinde (birinci taksit Mart, Nisan, Mayıs aylarında, ikinci taksit Kasım ayında) ödenmektedir.

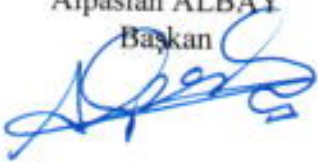
İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Koordinasyon Kurulunca (YOİKK) yıllık beyan edilen ilan ve reklam vergisinin ödeme döneminin, işyerlerine ait çevre temizlik vergisi ödeme dönemiyle birleştirilmesinin, ülkemizi 190 ülkenin yer aldığı İş Yapma Kolaylığı Endeksinde iyi bir noktaya taşıyacağı, vatandaşlarımızın belediyelere ayrı ayrı zamanlarda gitmesinin önüne geçilerek iş ve zaman kaybını önleyeceği ve ülke genelinde Standart bir uygulama sağlayacağı düşüncesiyle, bu konunun büyük önem arz ettiği belirtilmektedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde işyerleri için ilan ve reklam vergisi tarifesinin (1), (2) ve (4) üncü bentlerinde belirtilen yıllık ilan ve reklamlara ait verginin, çevre temizlik vergisi ödeme dönemlerinde alınması hususu Komisyonumuzca oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04.07.2018

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Başkan



Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili



Mehmet Ali Çelik
Üye



Özkan ASLAN
Üye



Hasan TIRYAKI
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2018 tarihli ve 183 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen; Pamukkale Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı 11/05/2018 tarihli ve 78961965-4000-516 sayılı yazı ile Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Uzunpınar Mahallesinde bulunan kapanan Uzunpınar Belediye Başkanlığına tahsisli iken, hali hazırda Pamukkale Belediye Başkanlığı adına kayıtlı olan 6 pafta, 559 parsel no.lu 199,00 m² sahalı, 1978 yılı yapımı, 2 katlı betonarme binanın geçici kullanım haklarının, Uzunpınar Jandarma Karakol Komutanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) adına Denizli-Pamukkale İlçe Jandarma Komutanlığına devredilmesini talep etmektedir. Adı geçen taşınmazın Uzunpınar Jandarma Karakol Komutanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinin (d) bendine göre İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) adına Denizli İli Pamukkale İlçe Jandarma Komutanlığına tahsis edilip edilmeyeceği, tahsisi uygun görüldüğü takdirde protokol yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi hususunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Mülkiyeti Belediyemiz adına kayıtlı Uzunpınar Mahallesi, 6 pafta, 559 parsel nolu 199,00 m² sahalı taşınmazın Uzunpınar Jandarma Karakol Komutanlığı hizmetlerinde kullanılmak üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinin (d) bendine göre 25 yıl süre ile bedelsiz olarak İçişleri Bakanlığı (Jandarma Genel Komutanlığı) adına Denizli-Pamukkale İlçe Jandarma Komutanlığına tahsis edilerek protokol yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 04/07/2018

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan V.

Kadir KEŞKİN
Üye

Kerim KIVRAK
Üye

Ali ŞAPMA
Üye

Katılmadı



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

199

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 181 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

MH TUNA PETROL Tur. San. Ve Ltd. Şti'nin Cankurtaran Mahallesi, 7129 ada, 1 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-1782,23) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " 7129 ada 1 nolu parselin mülkiyeti MH Tuna Petrol Turizm Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ.'ne ait olduğu, sözlü geçen parselin meri imar planında akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlı olduğu, parselin imar kanunun 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş müstakil imar parsel olduğu, 40 metre kamulaştırma sınırına sahip Denizli – Antalya Karayolu üzerinde yer aldığı, parsel ile karayolu kamulaştırma sınırı arasında 10 metrelik servis yolu bulunduğu, 7129 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanın Tercihli alan olarak planlı iken Mülga Cankurtaran Belediyesi zamanında onaylanan plan değişikliği ile Akaryakıt-LPG Otogaz satış istasyonuna dönüştüğü, bölgede uygulanan 18. Madde uygulaması sonucu tesis ile karayolu kamulaştırma sınırı arasında kalan servis yolunun kamuya terk edildiği, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.02.2008 tarih ve .../456-2/00418 sayılı yazısında Akaryakıt ve LPG satış istasyonu için yeraltı akaryakıt tankları ile ön cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırından 25m. mesafede bulunması gerektiği, yapılan plan değişikliği ile Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.02.2008 tarih ve .../456-2/00418 sayılı yazısında belirtilen hususların dikkate alındığı, yapı yaklaşma sınırının karayolu kamulaştırma sınırından 25m. , karayolu kenarında yer alan 10 metrelik servis yolundan 15m. olarak planlandığı, Pamukkale Belediye Başkanlığı'nca düzenlenen 16.10.2015 tarih ve 15664 sayılı imar durum belgesinde de çekme mesafesinin 10 metrelik servis yolundan 15m. karayolu kamulaştırma sınırından 25m. olduğunun gözlemlendiği, 7129 ada 1 nolu parseli de kapsayan uygulama imar planı değişikliğinin Pamukkale Belediye Başkanlığı'nın 06.12.2017 tarih ve 409 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.02.2018 tarih ve 259 sayılı kararıyla onaylandığı, sözlü geçen plan değişikliğinde servis yolundan 15m. olan yapı yaklaşma sınırının 25m. ye çıkarıldığı, servis yolundan 15m. olan yapı yaklaşma sınırının 25m. ye çıkartılması sonucu vatandaşın mağdur olduğu, yapı yaklaşma sınırından sonra kalan alanda yeterli yapı alanı kalmadığı, tesislerin karayolu kamulaştırma sınırından 35m. geride kalması nedeniyle değer kaybına uğradığı, mülk sahipleri tarafından askıdaki plana yasal süresi içinde itirazda bulunulduğu, itirazların Pamukkale Belediye Başkanlığı'nın 03.05.2018 tarih ve 2018/177 sayılı kararı ile değerlendirildiği, mülk sahibi tarafından yapılan itirazın Karayolu Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerektiğinden uygun görülmediği, ancak Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün Belediyeye iletilmesi halinde itirazın yeniden değerlendirileceği, 7129 ada 1 nolu parsel için 12.04.2018 tarihinde Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2018 tarih ve ...754/E.180799 sayılı yazısında "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik " doğrultusunda İdaremiz tarafından aranan yapı yaklaşma sınırı koşulunun Devlet ve İl Yolları Kenarında yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattımız kamulaştırma sınırından en az 25m. mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 5m. uzakta bulunması yönünde görüş bildirdiği, 7129 ada 1 nolu parselde oluşan mağduriyetin giderilmesi için, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü 08.05.2018 tarih ve ...754/E.180799 sayılı yazısında belirtilen hususlara uygun olarak karayolundan olan yapı

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

yaklaşma sınırının karayolu kamulaştırma sınırından 25m. karayolu kenarında yer alan 10 metrelik servis yolundan 15m. planlanması gerektiği belirtilerek;

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 08.05.2018 tarih ve-754/E.180799 sayılı görüşüne istinaden Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının, karayolu kamulaştırma sınırından olan yapı yaklaşma sınırının 25m. önerildiği, tesisin Karayolu kenarında yer alan toplayıcı yoldan (servis yolundan) ise yapı yaklaşma sınırından 15m. önerildiği, mevcut ulaşım sisteminin aynen korunarak imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmediği, plan hükmünün,

1. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri ile Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06.12.2017 tarih, 409 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2018 tarih, 259 sayılı kararları ile onaylanan Cankurtaran Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan bölge ile ilgili /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Orhan BAŞ
Üye

Server Münis
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 2018/185 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Ömer KADIOĞLU'nun; Pamukkale Belediye Meclisinin 02/03/2018 tarih ve 2018/117 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19/03/2018 tarih ve 347 sayılı kararı ile kabul edilen Pamukkale İlçesi, Atalar Mahallesi, 21 ada, 3-4-7-8-17-18-19-20-21-22-23-28 nolu parsellerde kitle belirlemesi ile ilgili hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UİP-759,551 plan işlem numarasıyla kayıtlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1.Meral AYRANCI ve Ömer KADIOĞLU, Feslikan Mahallesi, 21 ada, 19 nolu parselin maliki olduğunu, almış olduğu inşaat ruhsatı ile inşaatına başladığını ancak temel beton atarken arsadaki köşe kazıklarının yanlış olduğunu anladıklarını, tekrar Kadastro Müdürlüğünden aplikasyon krokisi aldıklarını, hafriyatını yaptıkları şekli ile eski projedeki tüm haklarının verilmesini talep ettiğini belirterek askıya çıkan plana itiraz etmektedirler.

2.Ömer KADIOĞLU, Feslikan Mahallesi, 21 ada, 18 nolu parselin maliki olduğunu, zamanında yanlış aplikasyon uygulanarak arsa metrekaresinin 329 m2 den düşürüldüğünü, bu aplikasyon üzerinden imar planı uygulanarak inşaat alanının küçüldüğünü, aplikasyon güncellenmesi ile ölçülen arsanın gerçek ölçüsüne geri döndüğünü ancak askıdaki 5.75 metre arka bahçe mesafesinin 5 metre olarak değiştirilmesini talep ettiğini belirterek askıya çıkan plana itiraz etmektedir.

İtirazlar doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırı; Atalar Mahallesi, 21 ada, 7-18-19-20-28 nolu parselleri kapsamaktadır. Mevcut uygulama imar planında 21 ada, 18-19-20 nolu parseller 4 kat; 21 ada, 7-28 nolu parseller 7 kat yapılaşma şartında konut alanı olarak planlıdır.

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/03/2018 tarih, 117 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/03/2018 tarih, 347 sayılı kararıyla onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsellerde kitleler imar planına işlenmiştir. Ancak son olarak temin edilen aplikasyon krokisi ile kitlelerin işlenmesi aşamasında dikkate alınan mülkiyetler arasında tutarsızlık olduğundan 7-18-19-20-28 nolu parsellerde plan değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 21 ada ve 19 ve 20 nolu parsellerde yeniden kitle belirlenmiş olup 7-18-28 nolu parsellerde çekme mesafeleri son aplikasyon krokisine göre belirlenmiştir. "Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı genel hükümleri ile Atalar Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmü belirlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, itiraz doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar 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

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 2018/186 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Süleyman KORUCU'nun; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi, tapunun 17K - II pafta, 14 ada, 7 nolu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası : UİP – 759, 574) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği alanının tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi, Değirmenönü Civarı Mevkii, 17-K-II pafta, 14 ada, 7 nolu parseli kapsadığı, parselin yüzölçümünün 211 m² olduğu, parselin imar parseli özelliğinde olup, niteliğinin avlulu ev olduğu, belediyesinden alınmış olan imar durumu belgelerine göre parselin Konut Alanında kaldığı, inşaat nizamının ayrı, kat adedinin 2 olduğu, ön bahçe mesafelerinin 2 metre, komşu bahçe mesafesinin 3 metre olduğu ve bununla birlikte 8 nolu parsel tarafından komşu bahçe mesafesi bırakılmadığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanış nedeninin Denizli İdare Mahkemesi'nin 2014/149 esas no ve 2014/1284 sayılı kararı ile belirtildiği üzere parsel sahibinin 14 ada, 7 nolu parsel ile ilgili olarak açmış olduğu davada söz konusu parsel ile ilgili olarak hazırlanmış olduğu imar planı değişikliği talebinin 08/11/2013 tarih ve 622 sayılı Denizli Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülmediği, komşu parsellerin 4 ve 7 katlı imar durumuna sahip iken, parselin A-2 imar durumuna sahip olduğu, bu durumun plan bütünlüğü, süreklilik ve eşitlik ilkesi olmak üzere hukuka aykırı olduğu, uğranılan mağduriyetin giderilmesi gerektiği bununla birlikte taşınmazın bulunduğu adada cadde ve sokak durumuna göre mevcut emsal durumundaki olumsuzlukların da giderileceği belirtilerek ilgili ret verilen belediye meclis kararının iptalinin istendiği, açılan dava neticesinde mahkemece belirlenen bilirkişilerce söz konusu parsel ile ilgili olarak yapılan keşif ve bilirkişi incelemesinde özetle parselin yapılaşmaya esas kırmızı kotu alacağı yolun, parselin köşe parsel özelliğinde olması sebebiyle 9.30 metre genişlik-en kesitteki yol olarak görüldüğü, bu yolun meri imar planında genişliğinin tayin edilememesi, teknik bir eksiklik görülmekle beraber, plan tekniği açısından plan üzerinden alınan ölçülerin geçerli olacağı ve dolayısıyla parselin esas cephesinin bu yoldan olması gerektiği yanı sıra parselin imar durumu, sokak silueti ve bölge kat rejimi ile yapılaşmış çevre teşekkülü açısından parselin aynı yola bakan parseller ile eşdeğer imar alması ve imar planı değişikliği önerisinde talep edilen 4 kat imar hakkının meri nazım imar planı yoğunluk kararları açısından aykırılık taşımadığı, ilgili mevzuat ve planlama esasları-şehircilik ilkeleri esas alınarak hazırlanan imar planı uyarınca belirlenmiş olan imar ve yapılaşma koşullarının hakkaniyet ve eşitlik ilkeleri temelinde doğru ve sağlıklı biçimde uygulanmasının kamu yararı taşıdığı ve sonuç olarak 14 ada, 7 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 4 katlı imar durumu önerisinin ilgili yasal mevzuata uygun olduğunun ifade edildiği, mahkeme ile ilgili süreçte hazırlanan bilirkişi raporuna istinaden yapılan itiraz mahkemece uygun görülmemiş ve dava dosyası ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesi sonucu, dava konusu uygulama imar planı değişikliği önerisi ile talep edilen kat artışı, meri nazım imar planı kararları ile uyumlu olduğu göz önüne alındığı zaman, esas konunun uygulama imar planı kapsamında yol genişliği esas alınmak suretiyle cephe hattı tayininde yapılan eksik işlemten kaynaklandığı, bu yönüyle bakılırsa uygulama imar planı önerisinin bir yoğunluk artışı yaratmaması, sonuç itibari ile uygulama imar planı değişikliği önerisi ile imar hakkı dağılımındaki eksik işlemin giderilmesi açısından zorunluluk taşıdığı anlaşıldığından, dava konusu uygulama imar planı değişikliği önerisinin reddine ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı, bahsi geçen mahkeme kararına uygun olarak, mahkemenin 14 ada, 7 nolu parsel ile vermiş olduğu karar doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde söz konusu parselde kat adedinin 4 olarak önerildiği,

(Handwritten signatures and marks)

bunun yanında 14 ada, 7 nolu parselin komşu parseli olan 8 nolu parselde 22/08/2011 tarih ve 993/21 no ile onaylı yapı kullanma izin belgesi ile yapılmış olan binanın yoldan bahçe mesafesi bırakmadan yapıldığı, 7 nolu parselde yapılacak olan binanın 1285 Sokak'ın bulunduğu yol tarafındaki cephe hattının 8 nolu parselde yapılmış olan yeni ruhsatlı bina ile aynı olması için, imar planı değişikliği teklifinde 7 nolu parselde önerilen bina kitlesi parselin diğer taraflardan olan bahçe mesafeleri aynı kalmak üzere 1285 Sokak tarafındaki yoldan bahçe mesafesi bırakılmadan düzenlendiği, böylelikle 7 nolu parselde yapılacak olan binanın 1285 Sokak'ın bulunduğu yol tarafındaki cephe hattı 8 nolu parselde bulunan ruhsatlı bina ile aynı olacağı, bu durumda aynı yola cepheli parsellerde yer alan binaların cephe hatlarında bir bütünlüğün oluşmasına imkan sağlanacağı, imar planı değişikliği talebinde son olarak "Kuşpınar Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notu yazıldığı açıklanmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile önerilen bina kitlesinin plan bütünlüğünü bozucu, emsal teşkil edici ve yoğunluk artırıcı nitelik taşıması nedeniyle talep **oybirliğiyle uygun görülmemiştir.**

Ancak Denizli İdare Mahkemesi'nin 2014/149 esas no ve 2014/1284 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02/08/2017 tarih, 299 sayılı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19/09/2017 tarih, 1009 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde belirlenen kitle durumundaki yapı yoğunluğunda artış olmaksızın parselin kat adedi 4 Kat ve komşu parsellerin meri imar planındaki kitle durumları ile uyumlu olacak şekilde kitle belirlenerek plan üzerine işlenmiştir. Ayrıca; "Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Kuşpınar Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan hükmü belirlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Denizli İdare Mahkemesi'nin 2014/149 esas no ve 2014/1284 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükmü komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MÜNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 188 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Kudret GÜNGÖR'ün Deliktaş Mahallesi, 2974 ada, 9 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,573) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " Belediyeinden 30.10.2017 tarih ve 18460 sayılı alınmış olan imar durumu belgesine göre parselin konut alanında kaldığı, inşaat nizamının ayrık nizam, kat adedinin 3 kat olduğu, ayrıca meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parselin 16 m² yola terki bulunduğu, parselin yola terki yapıldıktan sonra yüzölçümünün 159 m² kaldığı, bununla birlikte imar durumu belgesinde 2974 ada, 9 nolu parselin 8 nolu parsel ile tevhide tabi olduğu, ancak 2974 ada, 8 nolu parselde 20 Mart 2017 tarih ve 32/90 sayılı nolu alınmış olan yapı ruhsatına göre yapılmış olan binanın bulunduğu, bu sebeple iki parselin tevhit olmasının mümkün olmadığı, dolayısıyla imar planında 8 ve 9 nolu parseller için belirlenmiş olan tevhit kararının kalkmasının zorunluluk arz ettiği belirtilerek;

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; mevcut yapılaşma hakları saklı kalmak üzere 9 nolu parselin 8 nolu parsel ile tevhide tabidir şartının kaldırıldığı, plan hükmünün,

1. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Deliktaş Mahallesinde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırının imar planına işlenmesi ile ilgili plan hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server Munis
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

203

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 189 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Mustafa KORKMAZ ve Elif KORKMAZ'ın Dokuzkavaklar Mahallesi, 5013 ada, 2 ve 5 nolu parseller ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,572) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " Belediyeşinden 15.05.2018 tarih 6234 ve 6235 nolu imar durum belgelerine göre parsellerin konut alanında kaldığı, inşaat nizamının ayrık nizam, kat adetlerinin 3 kat olduğu, bina yüksekliklerinin imar yönetmeliğinin 28. Maddesine göre belirlendiği, bina derinliklerinin ise imar durumunda gösterilmiş olan bina kitlelerine göre tespit olunduğu, her iki parselde de ön bahçe mesafelerinin 1'er metre, komşu bahçe mesafelerinin 3'er metre ve arka bahçe mesafelerinin 3'er metre olduğu, parsellerin bina kitlelerinin 3 nolu parsel bitiş olduğu, ancak 2 ve 5 nolu parseller üzerinde ayrı ayrı bina yapmak yerine bu parseller üzerinde tek bir bina yapılmak istendiği, parsellerde belirlenmiş olan bina kitlelerinin yüzölçümünün standart bir bina yüzölçümünden az olması sebebiyle kullanılabilir ölçülerde bir bina yapmanın mümkün olmadığı, dolayısıyla kullanışsız binaların ortaya çıkmasının söz konusu olduğu, bunun yanı sıra 2 parselde belirlenmiş olan bina kitlesinin dikdörtgen bir bina kitlesinden uzak olduğu için kullanışsız bir bina alanı oluştuğu, bu olumsuzlukları ortadan kaldırmak için 2 ve 5 nolu parseller üzerinde tek bir bina yapılmasının daha uygun bir uygulama olduğu, bu sayede hem projelendirme açısından avantaj sağlanmış olacağı hem de standartlar ölçüsünde bir bina yapmanın mümkün olacağı, diğer yandan ise daha geniş ve rahat bir bahçe alanının kazanılmasının söz konusu olduğu, bunların yanında 2 ve 5 nolu parsellerin arka bahçe mesafelerinin hizasında diğer parsellerde hava koridoru bulunmadığı için bina kitlerinin birleşmesinde bir sıkıntı bulunmadığı belirtilerek;

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; 2 ve 5 nolu parseller üzerinde tek bir bina kitlesi önerildiği, yeni bina kitlesinin yüzölçümünün, eski bina kitlelerinin yüzölçümleri toplamı ile aynı olacak şekilde bir düzenleme yapıldığı, öneri bina kitlesinde 10 metrelik yol (2045 Sokak) tarafından 1 metrelik ön bahçe mesafesinin korunduğu, yine 1 ve 6 nolu parseller tarafından 3 metre komşu bahçe mesafesinin devam ettirildiği, öneri bina kitlesinin yine 3 nolu parsel bitiş olduğu, son olarak bina derinliğinin 15.25 metre olarak önerildiği, plan hükmünün,

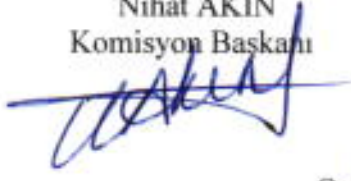
1. Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 5013 ada, 2 ve 5 nolu parseller tevhide tabidir.
2. Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Dokuzkavaklar Mahallesi'nde muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

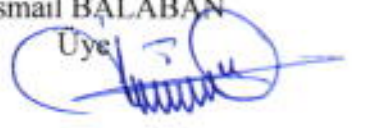
Nihat AKIN
Komisyon Başkanı



Turgut ÖZKAN
Başkan V.



İsmail BALABAN
Üye



Oral BAŞ
Üye



Server MURAT
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 2018/190 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334, 3336 adalar ve çevresinde Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/04/2018 tarih ve 457 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-28803,1) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334, 3336 adalar ve Dokuzkavaklar Pazar Yeri ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Plan İşlem Numarası: UIP-28803,1) hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırı Dokuzkavaklar Mahallesi, 3334, 3336 adalar ve Dokuzkavaklar Pazar Yerini kapsamaktadır. Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/04/2018 tarih ve 457 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 3334 ve 3336 nolu imar adalarının bulunduğu alan Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak planlanmıştır. Bu nedenle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 3334 ve 3336 adalar (3336 ada, 1 ve 2 nolu parsellerin 2111 Sokağa bakan cephesinde, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yolda kalan kısımları hariç) A-3 yapılaşma şartında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Söz konusu imar adalarında yer alan parsellerde kitle durumları belirlenmiştir.

İmar adalarının arasında 7 metre genişliğinde yaya yolları düzenlenmiştir. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı alanda 3067 m2 yüzölçümüne sahip "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)" ayrılmıştır. Bu alan aynı zamanda hâlihazırda "Dokuzkavaklar Pazar Yeri" olarak kullanılan alanı kapsamaktadır. Bu alanda yapılaşma şartları E=2.50, En çok=3 kat, yapı yaklaşma sınırı her yönden 5 metre mesafe olacak şekilde belirlenmiştir." denilmektedir.

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

"1.11/03/2010 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 Yönetmelik maddelerine göre kapalı pazar yerlerinde yapılması zorunlu tesisler imar uygulaması sonucunda oluşacak parselin kendi içerisinde karşılanacaktır.

2.Pamukkale İlçesi mevcut imar planı genel hükümleri ile Dokuzkavaklar Mahallesi'nde yer alan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

3.Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır."

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MÜNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 2018/192 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, 7075 ada, 4 nolu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-1782,22) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sınırı; Cankurtaran Mahallesi, M22D10A1C-M22D10A2D pafta, 7075 adayı kapsamaktadır.

Söz konusu ada mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında A-3-3, TAKS=0.30 ve BL-5-3-3, 0.30/0.90 yapılaşma şartında konut alanı olarak planlı olup imar uygulaması idare mahkemesince iptal edilmiş durumdadır.

Meri uygulama imar planında 7075 adadan 10 metrelik yol geçmektedir. Ancak 7075 ada daha önceden imar uygulaması görmüş olup ada içinde bulunan 7075 ada, 4 nolu parsel uygulama görmüş hali ile yapılaşmasını tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemede, 7075 ada, 4 nolu parselin içinde özel olarak çamur almaması için parke ile döşenmiş sadece parsel sahibine ait yürüme yolu yapıldığı tespit edilmiştir. Mevcut imar planında 10 metrelik yol mağduriyetlere sebebiyet verdiğinden plan değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; mevcut imar planında 10 metre olarak planlı olan yaya yolunun devamlılığı bulunmamaktadır. 7075 ada, 4 nolu parselin içinde sadece parsel sahibine ait yürüme yolu yapıldığı tespit edildiğinden mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla 10 metrelik yaya yolu kaldırılarak 7075 adanın imar hatları yeniden belirlenmiş olup yapılaşma şartı BL-3-3, 0.30/0.90 olarak önerilmiştir.

PLAN HÜKMÜ:

1.Pamukkale ilçesi mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı genel hükümleri ile Pamukkale Belediye Meclisinin 06.12.2017 tarih, 409 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2018 tarih, 259 sayılı kararları ile onaylanan Cankurtaran Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan bölge ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir. " denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

İsmail BALABAN
Üye

Oran BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

04/07/2018

Belediye Meclisinin 03/07/2018 tarih ve 194 sayılı kararı ile komisyonlarımıza havale edilen;

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin 4.maddesi (b) fıkrasında belirtilen hesap yöntemine uygun birim Otopark Bedelinin ve Denizli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği 11.02 maddesine uygun yerleşme bölgesi gruplarının belirlenmesi konusu komisyonlarımızca incelenmiştir.

Yerleşme bölgeleri, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerine göre 4 gruba ayrılmış olup, hesaplanan otopark katılım bedelleri her grup için belirlenen aşağıdaki oranlar üzerinden alınır.

BÖLGESİ	YÜZDESİ (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL)
1. BÖLGE	%100	500,01 ve üstü
2. BÖLGE	%90	200,01-500,00
3. BÖLGE	%80	150,01-200,00
4. BÖLGE	%70	10,00-150,00

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre hesaplanan otopark katılım bedelleri aşağıdaki tabloya uygun olarak alınır.

OTOPARK 2018 BEDELLERİ																		
SIRA NO	OTOPARK YERİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TOPLAM ARSA (m2)	1 m2 ARSA BİRİM FİYATI	KAT ADEDI	FİİLİ ARSA TOPLAM BEDELİ	YAPI MALİYETİNİN %10'U	YAPI MALİYETİNE DAHİL EDİLECEK ARSA BEDELİ	OTOPARK M2 ALANI	1 M2 İNŞAAT BİRİM FİYATI	ARSA HARİCİ İNŞAAT MALİYETİ	OTOPARK KATILIMINA EKAS TOPLAM MALİYETİN %50'Sİ	OTOPARK SAYISI	1 OTO PARK KATILIM BEDELİ (ARSA BEDELİ+İNŞAAT MALİYETİ)	3 OTO PARK (ÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %25'İ+ARSA PAYI HARİCİ)	3 OTO PARK (ÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %50'Sİ)
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
								A*B	E*D,25	D+F	A*G		G*H	I+J*(0,40)	G/25	I/K	(J/K)*0,40	L-M
1/41	KUTUPNAR (ÇATALCEME ARSA)	28B-01	1534	7	3267,00	647,40	BOZULUŞ	817.332,34	3.211.520,00	817.188,30	7572	800,00	6.057.600,00	2.748.890,20	379,20	7256	1396	3457
2/51	İSTİKLAL (KIBRIS SEHTLER CADDESİ)	M22A22C3A	7004	1	4611,00	1535,65	BOZULUŞ	6.979.440,35	5.364.320,00	6.980.000,00	32277	800,00	25.821.400,00	13.528.640,00	1613	8134	1081	6414
SOLU OLAN OTO PARKLAR																		

Komisyonumuzca yapılan incelemede; otopark katılım bedelleri oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

İMAR KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Komisyon Başkanı

Muharrem ÖZEN
Başkan V.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Mehmet Ali ÇELİK
Üye

Özkan ASLAN
Üye

Hasan TIRYAKI
Üye

İsmail BALABAN
Üye

Orhan BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye