

## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin Temmuz ayı toplantısının 05.07.2019 tarih ve 2019/104 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonlarımıza havale edilen;

5393 sayılı Belediye Kanununun 14.maddesi ile 60.maddesinin (i) bendine göre Belediyemiz sınırları içinde bulunan ihtiyaç sahibi ortaokul ve lise öğrencilerine 2019-2020 eğitim öğretim yılında verilecek olan eğitim yardımı süresinin, yardım miktarının ve yardım sayısının belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu eğitim yardımı süresi, miktarı ve sayısının belirlenmesi, yapılacak olan harcamaların Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün ilgili bütçe kaleminden ödenmesine dair Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün 28.06.2019 tarih ve 145 sayılı yazısını incelemek üzere toplanan Komisyonlarımızca yapılan müzakereler sonucunda;

5393 sayılı Belediye Kanununun 14.maddesi ile 60.maddesinin (i) bendine göre Belediyemiz sınırları içinde bulunan ihtiyaç sahibi ortaokul ve lise öğrencilerine 2019-2020 eğitim öğretim yılında 8 ay süreli verilmek üzere; 1000 lise öğrencisine aylık 100,00-TL, 1500 ortaokul öğrencisine aylık 75,00-TL eğitim yardımı yapılması, yapılacak olan harcamaların Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün 2019 ve 2020 yılı ilgili bütçe kaleminden ödenmesi Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 10/07/2019

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN  
Başkan

Dilaver YARDIM  
Başkan Vekili

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KÖSE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye

### KÜLTÜR, TURİZM VE EĞİTİM KOMİSYONU

Birol KONAK  
Başkan

Rahmi TAŞDAN  
Başkan Vekili

Ali TURAN  
Üye

Bilal GÜNER  
Üye

Süleyman Sırrı KAYA  
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA  
İMAR KOMİSYONU RAPORU



12/07/2019

Belediye Meclisinin 05/07/2019 tarih ve 2019/105 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi'nin kuzeydoğusunda imar uygulaması tamamlanmış Sanayi, İmalathane ve Ticaret Alanlarının bulunduğu bölgede hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-6537,10) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda: “ Pınarkent Mahallesi'nin kuzey doğusunda imar uygulaması tamamlanmış sanayi, imalathane ve ticaret alanlarının bulunduğu bölgede yapılaşmaya yönelik taleplerde tereddütleri ortadan kaldırmak, yürürlükteki üst ölçekli planlar ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun plan üretmek amacıyla 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlandığı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2018 tarih ve 745 sayılı kararı ile onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi'ne ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ait Açıklama Raporunda: “Karayolunun kuzeyi mer’i imar planlarında sanayi bölgesi olarak planıdır. Yapılan nazım imar planı çalışmasında bu bölgede bir değişiklik yapılmamıştır. Bu alanda yer alan kullanımların gösterim teknikleri “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” gösterim tekniklerine uygun hale getirilmiştir. Bu bölgede mesleki ve teknik lise yapılabilmesi için 1 adet “Eğitim Alanı” planlanmıştır. Sanayi bölgesi içinde yer alan KDKÇA kullanımlarında da değişiklik öngörülmemiştir. Karayolu kenarında yer alan KDKÇA alanları nazım imar planında KDKÇA alanı olarak, Tercihli alanlar, Ticaret alanı olarak planlanmıştır. Karayolu kenarında yer alan “Akaryakıt İstasyonu” nazım imar planında korunmuştur.” denildiği, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yayımlanarak yürürlüğe girdiği, bu yayımlanan yönetmelik ile imar planlarında bulunan gösterim tekniklerinin büyük ölçüde değiştiği, yeni gösterim tekniklerinin belirlendiği, bu nedenle, mevcut uygulama imar planı gösterim tekniklerinin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun hale getirilmesi ve bu yönetmelikte yer alan veri tabanına uygun olarak sayısallaştırılmasının gerektiği, Mekânsal Planlar Yönetmeliği’nin 25. Maddesinde:

“(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.” denildiği, ayrıca, 01.10.2017 tarihinden itibaren yürürlükte bulunan Planlı Alanlar Yönetmeliği’nin 5. Maddesinin 2. Fıkrasında: “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. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu

alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.” hükümlerine yer verildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinin üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak hazırlanmasının, Belediye Meclislerince kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, revizyonu ve değişikliklerinin üst ölçekli planlara uygunluğunun sağlanmasının yasal bir zorunluluk olması nedeniyle mevcut nazım imar planına ve yukarıda konu edilen yönetmeliklere uygun revizyon yapılması ihtiyacının ortaya çıktığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde: “Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.” denildiği, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı alanı seçilirken söz konusu bölgelerin özellikleri göz önüne alınarak etaplara ayrıldığı, plan revizyonuna konu olan planlama bölgesinin büyük kısmında mevcut ruhsatlı yapıların bulunduğu, mevcut imar planında “Sanayi Alanı”, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Ticaret Alanları”nın bulunduğu imar adaları içerisindeki parselleri kapsadığı, bahsi geçen parsellerde imar durumu ve yapılaşma taleplerinin yoğunlaşması nedeniyle Planlı Alanlar Yönetmeliği’nin 5. Maddesinin 2. Fıkrası da gözönüne alınarak planlama etaplarının seçiminde bu bölgeye öncelik verildiği, planlama alanının yüzölçümünün yaklaşık 120,46 ha olarak hesaplandığı, planlama çalışmasında, kuzeyde Çürüksu Çayı’nın kollarından biri olan Sarıçay’ın, güneyinde TCDD Demiryolunun, doğusunda Denizli Organize Sanayi Bölgesi sınırının, kuzeybatısında tarım arazilerinin, ayrıca, Denizli-Ankara Devlet Karayolu doğal, yapay ve idari eşik niteliği taşıyan önemli sınırlayıcılar olduğu, kurum görüşleri, kentsel yapı, fiziki yapı, sosyo-ekonomik yapı, demografik yapı, jeolojik-jeoteknik etüd vb. planlamaya altlık olacak veriler göz önünde bulundurularak yeni imar planı kararlarının oluşturulduğu, planlama alanında öncelikle ulaşım aksları belirlenirken; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü’nün kurum görüşü yazısı ekinde yer alan karayolu projelerinin plana işlendiği, Denizli-Ankara Karayoluna paralel olacak şekilde yolun her iki tarafına da servis yollarının tasarlandığı, planlama alanı içinde ana ulaşım aksını sağlayacak olan 2. derece taşıt yollarının ise 20 metre, 15 metre, 12 metre ve 10 metre olacak şekilde planlandığı, planlama çalışması aşamasında, plan taslağının bir örneğinin servis yollarının ve diğer bağlantı yollarının uygun olup olmadığı hususunda Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden tekrar görüş alındığı, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 04.10.2013 tarih ve 2013/165 sayılı kararıyla onaylanan 520 ada, 14 nolu parseli kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı revizyon planının dışında bırakıldığı, ayrıca, yapılan incelemede mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınca “Tercihli Alan” olarak planlanmış olan 512 ada, 3 nolu parselin Denizli Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kaldığı tespit edilerek Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2019 tarih ve 47 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilgili kısmının iptal edildiği bu alanda; yetki Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına ait olduğundan, söz konusu alanın kaldırılarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışına çıkarıldığı, planlama alanı içerisindeki mevcut yapılaşmalar da dikkate alınarak üst ölçekli plan kararlarına uygun olacak şekilde planlama alanının güneyinde TCDD Demiryoluna yakın bölgede 1 adet E=1.00 yapılaşma şartında Belediye Hizmet Alanı (İdari, Sosyal ve Kültürel Merkez), planlama alanının güneyinde TCDD Demiryolu kenarında 1 adet E=1.00 yapılaşma şartında İdari Hizmet Alanı, Denizli-Ankara karayolunun kuzeyinde yer alan Sanayi bölgesinde 1 adet ve karayolunun güney kenarına cepheli 4 adet olmak üzere 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak planlanan alanlar ile “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanan alanların bir kısmının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine de uygun olacak şekilde, planlama alanı içerisindeki konumları ve ulaşım bağlantıları da göz önüne alınarak

"Ticaret Alanı" planlandığı, planlama bölgesi Belediye Meclisimizin 06.01.2017 tarih, 2017/41, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2017 tarih, 332 sayılı kararları ile onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi, Denizli-Ankara Karayolu Kenarı 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planının devamı niteliğinde olduğundan karayolu kenarındaki ticaret alanlarının uyumlu yapılaşması için mevcut imar planındaki şartlara uygun olarak bu alanlarda da yapılaşma şartının E=1.00, TAKS=0.50, Ençok: 5 kat olarak belirlendiği, planlama alanında mevcutta çalışır vaziyette bulunan ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da "Akaryakıt Satış İstasyonu" olarak planlanmış olan 155 ada, 11 nolu parselin bulunduğu alanın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlandığı, bu alanda yapılaşma şartının Pınarkent Mahallesinin yürürlükte bulunan diğer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarıyla uyumlu olarak E:0,30, Yençok=7.50 m. şeklinde belirlendiği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Yapı Yaklaşma Mesafelerine ilişkin 41. maddesi gereği yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerine işlendiği, planlama alanının ve karayolunun kuzeyinde kalan sanayi bölgesinde çoğunluğu mevcutta çalışır vaziyette bulunan sanayi yapılarının bulunduğu alanlardan oluşan 19 adet imar adasının mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarındaki fonksiyonları ile yapılaşma şartlarının korunarak Sanayi Tesis Alanı olarak planlandığı, Sanayi Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda E=0.60 ve Yençok=9.50 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarının korunduğu, Denizli-Ankara karayolunun kuzeyinde 1 adet ve güneyinde 1 adet olmak üzere 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında ve mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanan alanların (616 ada, 1, 511 ada, 10, 13, 14 nolu parseller) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine de uygun olacak şekilde, mevcut kullanımları göz önüne alınarak fonksiyon ayrımının yapıp "İmalathane Tesis Alanı" olarak planlandığı, bu alanda yapılan incelemede, "KDKÇA" (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak planlanan imar adalarına ilişkin 2014 yılında Belediyemize teslim edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında yapılaşma şartlarının belirlenmemiş olduğunun tespit edildiği, yapılan imar durumu araştırmalarında ise farklı imar adalarında ya da aynı imar adası içerisindeki komşu parsellerde, bazı parsellerde aynı şahsa, aynı parsel için, farklı tarihlerde "E=2.40, H=15.50", "E=1.20, H=12.50", "E=1.20, H=15.00", "E=0.60, H=9.50", "E=0.60, H=9.00", "E=0.60, H=7.00" şeklinde resmi imar durumlarının verildiğinin ortaya çıktığı, tereddütlerin ve farklı uygulamaların ortadan kaldırılabilmesi için bu alanlarda yapılaşma şartının E=0.60, Yençok=9.50 m. şeklinde belirlendiği, planlama alanının kuzeyindeki sanayi bölgesi içerisinde mesleki ve teknik lise yapılabilmesi için 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı" olarak ayrılan alanda 1 adet "Lise Alanı" planlandığı, "Lise Alanı"nda yapılaşma şartının E=1.00, TAKS=0.40'ı geçemez., Ençok=4 kat olarak belirlendiği, planlama alanında bir kısmı imar adaları arasında bu alanlara hizmet eden, bir kısmı ise kanal kenarlarında olmak üzere toplam 36 adet "Park Alanı"nın önerildiği, karayolunun kuzey kenarında 1 adet E:0,05 yapılaşma şartında "Rekreasyon Alanı"nın önerildiği, karayolunun kuzeyinde yer alan 511 ada, 9 nolu parselde kayıtlı mevcut "Mezarlık Alanı"nın korunduğu, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında öngörülen ulaşım kademelenmesinin ve kavşak düzenlemeleri ile genel otopark alanlarının plan üzerine işlendiği, üst ölçekli planlarda belirlenmemiş olan yaya yollarının, ulaşımın daha sağlıklı ve teknik özelliklere sahip olması için yeniden düzenlendiği, dere ve kanal kenarlarında mümkün olduğu kadar imar adalarının ayrılması ve ulaşımın iyileştirilmesi amacıyla taşıt ve yaya yollarının ayrıldığı, planlama alanına hizmet verecek çeşitli bölgelerde 10 adet "Genel Otopark Alanı" belirlendiği, ulaşım düzenlemeleri sonucunda 155 ada, 7, 8, 11, 520 ada, 11, 12, 616 ada, 1 nolu parsellerde yola terklerin ortaya çıktığı, ayrıca, ulaşım bağlantılarının çözümü amacıyla, 510 ada, 3, 519 ada, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 587 ada, 1, 564

ada, 2, 565 ada, 4, 5, 6 nolu parsellerde İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak sıfır dopla imar uygulaması yapılacak şekilde düzenleme yapıldığı, planlama alanının enerji ihtiyacını karşılamak üzere BOTAŞ, TEİAŞ ve ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşleri doğrultusunda mevcut enerji nakil hatları, doğalgaz boru hatları ile mevcut trafo alanlarının korunduğu, enerji nakil hatları, doğalgaz boru hatları ve 11 adet trafo alanının plan üzerine işlendiği, planlama alanının içerisindeki içme suyu ve kanalizasyon hatlarının DESKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda korunarak imar planı üzerine işlendiği, ayrıca Denizli Organize Sanayi Bölgesine ait arıtma tesisi atık su deşarj hattının da plan üzerine işlenerek korunduğu belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

### **GENEL HÜKÜMLER:**

1. Plan, plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Her bir parsel için jeolojik-jeoteknik ve Deprem Yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
3. Teknik sosyal alt yapı alanları ve diğer kullanım alanları (otoparklar, yeşil alanlar, yollar, parklar, cami alanları, vb. kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisle sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
5. Planlama alanı içerisinde geçen enerji nakil hatları altındaki yapılarda can ve mal güvenliği açısından elektrik kuvvetli akım yönetmeliğine uyulacaktır. Enerji nakil hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir.
6. Kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya söküp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar durumunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabii alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanacaktır.
7. Plan üzerinde belirlenmemiş ise komşu ve arka bahçe mesafeleri için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin bahçe mesafeleri ile ilgili maddesi geçerlidir.
8. Katı atıklar Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliğine uygun olarak en yakın katı atık entegre tesis alanında bertaraf edilmelidir.
9. İmar uygulaması ile oluşacak parsellerde otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğine uygun olarak çözülecektir. Otopark ihtiyacı çözülmeyen yapılara yapı kullanma izni verilmez.
10. İmar uygulaması tamamlanmış parsellerde; yeni plandan önce yapılmış mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. Yıkılıp yeniden yapılması halinde imar planı şartlarına uygun hale getirilecektir.

11. Mevcut yapılarda çekme mesafelerine bakılmaksızın bir defaya mahsus ruhsat verilebilir. Yapılacak her türlü ilave yapılarda çekme mesafelerine uyulacaktır. Ayrıca söz konusu mevcut yapılar komşu parselle bitişik ise bu komşu parselde komşu mülkiyetle sadece yapının olduğu hatta çekme mesafesi istenmez.
12. Yapı ruhsatı kesilmeden önce ÇED yönetmeliği açısından değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün görüşü alınacaktır. Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulacaktır. Faaliyet tamamlandığında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne tekrar müracaat yapılarak gerekli izinler alınacaktır.
13. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
14. Karayolları Kenarında Yapılacak, Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
15. Doğalgaz boru hattının geçtiği güzergâh üzerinde kesinlikle köklü ağaç dikilemez, kamulaştırma alanı hiçbir şekilde ihlal edilemez. Boru hattı kamulaştırma güzergâhı orta refüj içine alınabilir, çimlendirme yapılabilir. Bunun için hazırlanacak proje veya projeler onay için BOTAŞ'a sunulacak olup uygun görülmesi halinde protokol düzenlenecektir.
16. Akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarının kurulacağı alanların, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" alanı olarak işlenmesi şarttır.
17. Belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelik hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
18. Plan hükümlerinde atıfta bulunulan kanun ve yönetmeliklerde değişiklik olması halinde yürürlüğe girecek olan kanun ve yönetmeliklerin konuyla ilgili maddelerine uyulacaktır.

#### **ÖZEL HÜKÜMLER:**

##### **1. SANAYİ TESİS ALANLARI:**

1.A. Gürültülü, kokulu, patlayıcı ve yanıcı madde kullanan ve depolayan, artık madde çıkaran, çevre sağlığı yönünden sakıncalı yeni sanayi tesis edilemez, mevcut tesisler dondurulur, ek tesis ruhsatı verilmez. Taş, kil ve cam mamulleri sanayii, ana metal, saf metalden mamul makine ve teçhizat sanayiinden yukarıda yazılı sakıncaları taşıyanlar ve prina, yağ ve sabun sanayi, deri, petrol ve kömür bileşikleri ile kimya sanayii (tıbbi ilaçlar hariç) bu alanlarda (söz konusu tesisler organize sanayi bölgeleri içinde yer alacağından) yer alamaz.

1.B. Çekme mesafelerini aşmamak kaydıyla TAKS serbesttir.

1.C. 18. Madde uygulaması veya ifrazla oluşacak yeni parsellerde minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

1.D. Bu alanlarda komşu parsellerden çekme mesafesi 10 metredir.

##### **2. İMALATHANE TESİS ALANLARI:**

2.A. Şehrin günlük imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan tesisler yapılabilir.

2.B. Çekme mesafelerini aşmamak kaydıyla TAKS serbesttir.

2.C. 18. Madde uygulaması veya ifrazla oluşacak yeni parsellerde minimum parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

2.D. Bu alanlarda komşu parsellerden çekme mesafesi 10 metredir.

### 3. TİCARET ALANLARI:

3.A. Bu alanlarda konut yapılamaz.

3.B. 18. Madde uygulaması veya ifrazla oluşacak yeni parsellerde minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>'dir.

3.C. Bu alanlarda yükseklik en çok 5 kattır.

3.D. Bu alanlarda TAKS=0.50'dir.

3.E. Blok boyu 50 metreyi geçemez.

3.F. Bu alanlarda komşu parsellerden çekme mesafesi 5 metredir.

### 4. REKREASYON ALANLARI:

4.A. Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak belirlenmiş yerlerdir.

4.B. Bu alanda yapılacak yapıların emsali 0.05'i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda 9.30 metreyi, asma katsız yapılarda 8.30 metreyi geçemez.

### 5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI:

5.A. Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Akaryakıt Servis İstasyonları ile ilgili maddelerinde belirtilen yapılar yapılabilir.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA  
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA  
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN  
Üye

Kerem KARALP  
Üye

Erkan TIKIROĞLU  
Üye



## MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 2019/117. sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Katı atıkların çevre kirliliğine ve halk sağlığına zarar vermeyecek şekilde taşınması, temizleme yapılması, çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve temizlenmesi amacıyla kullanılmak üzere İller Bankası A.Ş.'den alınacak teşvik kredisi ile 25 adet büyük sıkıştırımlı çöp toplama aracının satın alınabilmesi için Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan görüşmeler sonucunda;

Pamukkale İlçesinde katı atıkların çevre kirliliğine ve halk sağlığına zarar vermeyecek şekilde taşınması, temizleme yapılması, çevrenin korunması, iyileştirilmesi ve temizlenmesi amacıyla 27 adet çöp kamyonu, 1 adet çok amaçlı katı atık toplama kamyonu, 4 adet vakumlu süpürge makinesi, 1 adet konteyner yıkama ve çöp toplama aracı, 2 adet arazöz, 3 adet damperli kamyon, 1 adet mini çöp aracı, 1 adet kazıcı yükleyici iş makinesi ve 6 adet denetim ve kontrol aracı (hafif ticari araç) alımı işinde kullanılmak üzere İller Bankası A.Ş.'den 11.000.000,00-TL (Onbirmilyontürklirası) kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayri menkulü İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesine komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 05./08/2019

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN  
Başkan

Dilaver YARDIM  
Başkan Vekili

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KOŞE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye



**BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Belediye Meclisinin Ağustos ayı toplantısının 02.08.2019 tarih ve 2019/110 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen;

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2019 tarih ve 387 sayılı Meclis Kararı ile Mülkiyeti Denizli Büyükşehir Belediyesine ait, Akköy Mahallesi 485 nolu (4.014,00 m<sup>2</sup>) parsel üzerinde bulunan eski Kaymakamlık Binasının 1.katının "Slot Hizmet Merkezi" olarak kullanılmak üzere 10 (on) yıl süre ile Kapadokya Üniversitesi adına bedelsiz tahsis edilmiş olup, Slot Hizmet Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi ile ilgili Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Denizli Valiliği, Kapadokya Üniversitesi, Denizli Büyükşehir Belediyesi ve Belediyemiz arasında yapılacak işbirliği protokolünü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi konusunda Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'nin 02.08.2019 tarihli yazılı önergesini incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Denizli Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.07.2019 tarihli ve 563315 sayılı yazısına istinaden, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2019 tarih ve 387 sayılı Meclis Kararı ile Mülkiyeti Denizli Büyükşehir Belediyesine ait, Akköy Mahallesi 485 nolu (4.014,00 m<sup>2</sup>) parsel üzerinde bulunan eski Kaymakamlık Binasının 1. katının "Slot Hizmet Merkezi" olarak kullanılmak üzere 10 (on) yıl süre ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinin (d) bendine istinaden Kapadokya Üniversitesi adına bedelsiz tahsis edilmiş olup, İlçemiz uçuş sahasında sıcak hava balonu, çok hafif hava araçları ve yamaç paraşütü ile gerçekleştirilen uçuş faaliyetlerinin son yıllarda hızla artması ile ortaya çıkan emniyet risklerinin değerlendirilmesi sonucunda çeşitli emniyet tedbirlerinin alınmasını etkinliklerin belli bir nizamla kavuşturulmasını ve oradaki faaliyetlerin sağlam bir hukuki zemine oturtulmasını sağlamak üzere Slot Hizmet Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi ile ilgili 5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesine istinaden; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Denizli Valiliği, Kapadokya Üniversitesi, Denizli Büyükşehir Belediyesi ve Belediyemiz arasında yapılacak işbirliği protokolünü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 05/08/2019

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU**

Birtan ŞAHAN  
Başkan

Dilaver YARDIM  
Başkan Vekili

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KÖSE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02.08.2019 tarih ve 2019/119 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen;

Gençlik ve Spor Bakanlığı ve Türkiye Otomobil Sporları Federasyonuna bağlı Ege Otomobil Sporları Kulübü olarak Federasyon takvimince belirlenen tarihlerde İlçemiz sınırları içerisinde Pamukkale Rallisi organizasyonu yapmak istediğinden, söz konusu organizasyon için Belediyemiz ile Ege Otomobil Sporları Kulübü Derneği arasında ortak hizmet projesi yapılması konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Gençlik ve Spor Bakanlığı ve Türkiye Otomobil Sporları Federasyonuna bağlı Ege Otomobil Sporları Kulübü Derneği olarak Federasyon takvimince belirlenen tarihlerde İlçemiz sınırları içerisinde Pamukkale Rallisi organizasyonu yapmak istemektedir. Söz konusu organizasyonu Kurumumuz ile Ortak Hizmet Projesi olarak yürütmeyi talep etmektedir. Konu hakkında; 5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesi (c) bendinde "Kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, Kamu yararına çalışan dernekler, <sup>Şüphesiz baskınca</sup> Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınmış vakıflar ve 7/6/2005 tarihli ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları kanunu kapsamına giren meslek odaları ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirilebilir. Diğer dernek ve vakıflar ile gerçekleştirilecek ortak hizmet projeleri için mahallin en büyük mülki idare amirinin izni alınması gerekir." denildiğinden, İlçemiz sınırları içerisinde Pamukkale Rallisi organizasyonu yapılabilmesi için Ege Otomobil Sporları Kulübü Derneği ile Belediyemiz arasında ortak hizmet projesi gerçekleştirmek üzere protokol yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye 5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinin (c) bendine istinaden yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 05/08/2019

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN  
Başkan

Dilaver YARDIM  
Başkan Vekili

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KÖSE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye

## MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Ağustos ayı toplantısının 02/08/2019 tarihli ve 2019/118 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen;Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/05/2019 tarih, 215 sayılı kararı gereğince Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan açık-kapalı pazaryerlerinin 24/07/2019 tarihinden geçerli olmak üzere 5 (Beş) yıl süre ile Belediyemize devrine, devir protokolünü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesine, ayrıca imzalanacak olan protokole göre Belediyemiz tasarrufunda bulunan açık-kapalı pazaryerlerinin de işletilmesi ile ilgili şekil ve şartların belirlenmesi için Encümen'e yetki verilmesi konusunu incelemek üzere toplanan komisyonumuzca yapılan müzakere sonucunda;

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/04/2014 tarih, 204 sayılı kararı ve Belediye Meclisimizin 08/08/2014 tarih, 2014/98 sayılı kararı ile Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan açık-kapalı pazaryerlerinin işletilmesi 24/07/2014 tarihinden geçerli olmak üzere 26/08/2014 tarihli protokol ile 5 yıllık süreyle Belediyemize devri yapılmış olup, 26/08/2014 tarihli protokolün 4-Yükümlülükler Maddesinin 4-2 fıkrasında "Pamukkale İlçe Belediyesi protokole uygun olarak 5 yıl süre ile pazaryerleri üzerinde Pazar kurulan günlerde kullanım hakkına haiz olacak, bu hak 5.yılın sonunda yeni bir meclis kararı ile yenilenebilecektir. Yenileme olmaz ise 24/07/2019 tarihinde iş bu protokol hükümsüz kalacaktır." denildiğinden, bahsi geçen protokol 24/07/2019 tarihinde hükümsüz kalmıştır.

17/04/2019 tarihli ve 3926 sayılı yazımız ile Denizli Büyükşehir Belediyesinden protokolün yenilenmesi talep edilmiştir. Denizli Büyükşehir Belediyesinin 22/07/2019 tarihli ve E.13730 sayılı yazıları ve ekinde bulunan 20/05/2019 tarihli ve 215 sayılı Meclis kararı ile Pamukkale İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan açık ve kapalı pazaryerlerinin işletmesinin, 24/07/2019 tarihinden geçerli olmak üzere 5 (Beş) yıl süreyle Belediyemize devrine, devir protokolünü imzalamak üzere Denizli Büyükşehir Belediye Başkanı Osman ZOLAN'a yetki verilmiş olup, Belediyemiz adına da protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanımız Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi gerekmektedir.

12/07/2012 tarihli 28351 sayılı ve 13/07/2013 tarihli 28706 sayılı Resmi Gazetelerde yayınlanan Pazaryerleri Hakkında Yönetmelikte Belediye tarafından yapılması gereken iş ve işlemler belirlenmiş olup, satış yerlerinin işletilmesine yönelik işlemler Belediye Encümeni ile yapılır denildiğinden,

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/05/2019 tarih, 215 sayılı kararı gereğince Belediyemiz sınırları içerisinde bulunan açık-kapalı pazaryerlerinin 24/07/2019 tarihinden geçerli olmak üzere 5 (Beş) yıl süre ile Belediyemize devrine, devir protokolünü imzalamak üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesine, ayrıca imzalanacak olan protokole göre Belediyemiz tasarrufunda bulunan açık-kapalı pazaryerlerinin de işletilmesi ile ilgili şekil ve şartların belirlenmesi için Encümen'e yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/08/2019

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN  
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM  
Başkan Vekili

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KÖSE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

05/08/2019

Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 115 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 metrekare 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	400,01 .ve üstü
2. BÖLGE	%90	150,01-400,00
3. BÖLGE	%80	100,01-150,00
4. BÖLGE	%70	10,00-100,00

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre hesaplanan otopark katılım bedelleri aşağıdaki tabloya uygun olarak alınır.

### OTOPARK 2019 BEDELLERİ

SIRA NO	OTOPARK YERİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TOPLAM ARSA (m2)	1 M2 ARSA BİRİM FİYATI	KAT ADEDİ	FİİLİ ARSA TOPLAM BEDELİ	YAPI MALİYETİNİN %20 Sİ	YAPI MALİYETİNE DAHİL EDİLECEK ARSA BEDELİ	OTOPARK M2 ALANI	1 M2 İNŞAAT BİRİM FİYATI	ARSA HARİÇ İNŞAAT MALİYETİ	OTOPARK KATILIMINA ESAS TOPLAM MALİYETİN %40'I	OTOPARK SAYISI	1 OTOPIRK KATILIM BEDELİ (ARSA BEDELİ+İNŞAAT MALİYETİ)	1 OTOPIRK İÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %25'İ (ARSA PATTI HARİCİ)	1 OTOPIRK İÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %75'İ (ARSA PATTI DAHİL)	
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
								AXB	I X 0,20	D=<E	AXC		GXH	(F+I)X0,40	G/20	J/K	(I/K) X 0,40	X 0,25	L-M
1(4)	KUYUPINAR (ÇATALÇEŞME ARKASI)	18K-III	1924	7	1262,00	724,31	BODRUM+4 K+TERAS	914,079,22	1,484,112,00	914,080,00	7572	980,00	7,420,560,00	3,333,856,00	379,00	8796	1958	6639	
2(9)	İSTİKLAL (KIBRIS ŞEHİTLER CADDESİ)	M22A22C3A	7974	1	4611,00	1693,24	BODRUM+5 K+TERAS	7,807,529,64	6,326,292,00	7,808,000,00	32277	980,00	31,631,460,00	15,775,784,00	1613	9780	1961	7819	

DOLU OLAN OTOPARKLAR

Komisyonumuzca yapılan incelemede; otopark katılım bedelleri komisyonumuzca oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN  
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM  
Başkan V.

Işık YALÇIN  
Üye

İlmi KÖSE  
Üye

Emin TEKİN  
Üye

Bülent Taylan KAPLAN  
Üye

Kerem KARALP  
Üye

Erkan TIKIROĞLU  
Üye

### İMAR KOMİSYONU

Hüseyin KAYA  
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA  
Başkan V.

Büyükşehir otopark yönetmeliğinin değiştirilip ilçe belediyelere %10 ile pay alınması gerektirir.



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA  
İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/08/2019

Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 2019/111 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Bağbaşı Mahallesi, 452 ada, 4 nolu parsel ve çevresinde Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/04/2018 tarih ve 467 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-37723) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda: “ Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 452 ada, 3, 4, 5 nolu parselleri, 446 ada, 2 nolu parselin batısındaki kamuya ait alanı, 440 ada, 2 nolu parseli kapsamaktadır.

Planlama alanında daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin Denizli Belediye Meclisinin 10.03.2001 tarih ve 237 sayılı kararının iptali istemiyle açılan 2014/396 E., 2014/397 E., 2014/399 E. sayılı üç ayrı dava sonucunda İmar Planı Değişiklikleri iptal edildiğinden söz konusu alanlar hukuken plansız duruma düşmüştür.

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/04/2018 tarih ve 467 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporunda; Denizli Belediye Meclisinin 10/03/2011 tarih 237 sayılı kararının Denizli İdare Mahkemesinin E: 2014/396 K: 2014/1452, E: 2014/397 K: 2014/1458, E: 2014/399 K: 2014/1446 sayılı kararları doğrultusunda iptal edildiği, söz konusu alanın mahkeme kararları doğrultusunda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/06/2015 tarih 629 sayılı kararı ile plansız hale getirildiği, söz konusu bölgenin plansız hale gelmesinin bu alanda yeniden bir imar planı çalışması yapılmasını zorunlu kıldığı, iptal kararlarına dayanak oluşturan bilirkişi raporları da incelenerek hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 518 ada 1 nolu parselin yine "Sosyal Tesis Alanı" olarak, 446 ada 2 nolu parselin batısının "Park ve Yeşil Alan" olarak, 440 ada 2 nolu parsel "Eğitim Alanı" ve bu alanın hemen güneyi "Park ve Yeşil Alan" olarak planlandığı, 452 adanın bulunduğu alanda ise 3 ve 5 nolu parsellerin "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak, 4 nolu parselin "Park ve Yeşil Alan" olarak planlandığı, 4 nolu parselin batı kısmında "İbadet Alanı" ayrıldığı, çıkmaz sokakların ihdas edilemeyecek olması ve mevcut alanda dere yataklarının bulunması sebebiyle, daha sonra hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına altlık teşkil etmesi bakımından söz konusu bölgede "Park ve Yeşil Alan" planlanırken bu hususların dikkate alındığı belirtilmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması aşamasında mahkeme kararları incelenmiştir. Ayrıca, 03.05.2019 tarih ve 64793364-115.01.06-2771-4603 sayılı yazımızla İl Milli Eğitim Müdürlüğüne 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Ek 1-d Uygulama İmar Planı gösterimlerinde Eğitim Tesisleri Alanlarına ilişkin “Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Özel Eğitim Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı” olarak ayırım yapıldığı, imar planlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre güncellemesinin yapılması gerektiği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olarak planlanmış olan 5000 m2 yüzölçümüne sahip 440 ada, 2 nolu parselin bu alanlardan sadece birinin seçilerek planlanması gerektiği belirtilerek parselde belirtilen fonksiyonlardan hangisinin atanacağı hakkındaki kurum görüşü istenmiştir.

*(Handwritten signatures in blue ink)*

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 13.05.2019 tarih ve 28100794-754-E.9403678 sayılı yazısı ile bölgenin ihtiyacı düşünülerek Bağbaşı Mahallesi, 440 ada, 2 nolu parselin fonksiyonunun "İlkokul Alanı" olarak planlanması hususu bildirilmiştir.

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, 440 ada, 2 nolu parselin mülkiyet sınırları değiştirilmeksizin "İlkokul Alanı" olarak planlanmıştır. İlkokul Alanında yapılaşma şartı kamu alanları ile ilgili genel plan hükümleri doğrultusunda E=0.70 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırları yollardan 10 metre, güney batısındaki trafo alanı sınırından 10 metre, trafo alanının kuzeybatısındaki park alanı sınırından 15 metre mesafe olacak şekilde düzenlenmiştir. Güneybatısında eski imar planlarında "Trafo Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlanmış olan alanlar yeni hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da aynı fonksiyonda planlanmıştır.

446 ada, 2 nolu parselin batısındaki alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda "Park Alanı" olarak planlanmıştır. 452 ada, 3, 4 ve 5 nolu parsellerin bulunduğu alanda sıfır dola 18. Madde uygulaması yapılacak şekilde Özel Sosyal Tesis Alanı (Sadece yurt yapılabilir.) ve batısındaki derenin yatağının bulunduğu alanı kapsayacak şekilde "Park Alanı" planlanmıştır.

Danıştay Altıncı Dairenin 27.04.2016 tarih ve 2015/4691 E., 2016/2268 K. sayılı kararı ile onanan Denizli İdare Mahkemesinin 25.12.2014 tarih ve 2014/397 E., 2014/1458 K. sayılı Denizli Belediye Meclisinin 10.03.2001 tarih ve 237 sayılı kararının iptaline ilişkin kararında 6 kat yapılaşma koşulunun çevre alanda öngörülen yapılaşma koşullarının üzerinde olması ve planların eşitlik ilkesine aykırı bulunması nedeniyle imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olarak tesis edilmediği, bu itibarla hukuka aykırı olduğu sonucuna ulaşıldığı belirtilmektedir.

Bu nedenle, Özel Yurt Alanında yapılaşma şartı çevresindeki yapılaşma şartlarına uygun olarak "Ençok: 3 kat, E=1.20, TAKS=0.40'ı geçemez." şeklinde belirlenmiştir. Bu alanda yapı yaklaşma sınırları her yönden 5 metre mesafe olacak şekilde düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "İbadet Alanı" olarak planlanan alan 2463 ada, 4 nolu parselin doğusundaki alan ise "Cami Alanı" olarak planlanmıştır. Bu alandaki yapılaşma şartları da kamu alanları ile ilgili genel plan hükümleri doğrultusunda E=0.70 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırları kuzeyindeki 17 metre genişliğinde taşıt yolundan 5 metre, 2463 ada, 4 nolu parsel sınırından ve doğusundaki park alanı sınırından 5 metre, güneyindeki park alanı sınırından 25 metre mesafe olacak şekilde düzenlenmiştir." denilmektedir.

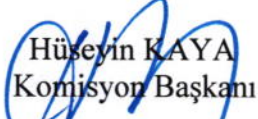
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

1. Özel Sosyal Tesis Alanında sadece yurt yapılabilir.
2. 452 ada, 3, 4 ve 5 nolu parsellerde İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak sıfır dola imar uygulaması yapılacaktır.
3. Bu parsellerde imar uygulaması tamamlanmadan inşaat izni verilemez.
4. Özel Sosyal Tesis Alanındaki mevcut ruhsatlı binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır.
5. Pamukkale İlçesi Genel Plan Hükümleri geçerlidir.
6. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

  
Hüseyin KAYA  
Komisyon Başkanı

  
Recep UZUNCA  
Başkan V.

  
Bülent Taylan KAPLAN  
Üye

  
Kerem KARALP  
Üye

  
Erkan TIKIROĞLU  
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA  
İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/08/2019

Belediye Meclisinin 02/08/2019 tarih ve 2019/112 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Korucuk Mahallesi, 355, 366, 367, 369, 370, 371, 738, 739 nolu parseller ve çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: ÜİP-759,613) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda: “ Söz konusu parsellerin bulunduğu alan, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı”, “Konut Alanı”, taşıt ve yaya yolu olarak planlıdır. Söz konusu parseller, henüz imar uygulaması görmemiş kadastro parseli niteliğindedir.

Korucuk Mahallesinde, Belediyemizce İmar Kanununun 18. Maddesine uygun olarak imar uygulaması çalışması devam etmekte olup uygulama sürecinde sorunlar oluşmaması, ulaşım düzeninin ve yapılaşma düzeninde oluşabilecek olumsuzlukların giderilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde, Tevfik Fikret Kaya İlkokulu’ndan itibaren devam eden 10 metre genişliğindeki yaya yolunun söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede kesintiye uğradığı, konut alanının batısından geçen 10 metre genişliğinde ve yine ticaret alanının batısından geçen 7 metre genişliğindeki yaya yollarının doğrudan kuzeyindeki tarım arazilerine bağlandığı, hiçbir devamlılığının olmadığı, konut ve ticaret alanlarının tarım arazileri ile komşu hale geldiği, herhangi bir yol ile birbirinden ayrılmadığı tespit edilmiş olup bu durumun öncelikle plan bütünlüğünü bozduğu, tarım arazilerini olumsuz etkileyeceği, tarım arazilerinde kaçak yapılaşmaların oluşmasına ve tahribatına neden olacağı, ayrıca imar uygulaması sonucunda oluşacak ticaret ve konut parsellerinin işlevsel olarak kullanılamayacağı, söz konusu parsellerde imar durumu verilirken tarım arazilerinin olduğu kesimdeki imar parsellerinin bahçe mesafelerinin belirlenmesinde de tereddütlere neden olunacağı, diğer yapı adaları ile uyumsuz bir yapılaşmanın oluşacağı değerlendirilmiştir.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile aynı zamanda, planlama alanına yaklaşık 225 metre yürüme mesafesinde bulunan İlkokul Alanına öğrencilerin yaya ulaşımını sağlayan önemli bir yaya aksı özelliğine sahip 10 metre genişliğindeki yaya yolu ticaret ve konut alanlarının kuzeyinden tarım arazilerini de ayıracak şekilde devam ettirilmiş, ticaret alanının batısındaki 7 metrelik yaya yolu 10 metre olacak şekilde genişletilmiş, 10 metrelik yaya aksı kesintisiz olarak alanın güneyinden geçen ve mevcut planlarda 12 metrelik taşıt yolu olarak planlanan Yeşiller Caddesine bağlanmıştır. 12 metrelik taşıt yolunda ise yol genişliğini sağlayacak ve trafik akışını rahatlatarak şekilde düzenleme yapılmıştır.

“Ticaret Alanı” ve “Konut Alanı” kullanımındaki yapı adalarının formu ise yeni ulaşım düzenine göre yeniden düzenlenmiştir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yüzölçümü yaklaşık 7080 m<sup>2</sup> olan yapı adalarının toplamı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yaklaşık 6780 m<sup>2</sup>’ye düşmekle birlikte Korucuk Mahallesinin 18. Madde uygulamasının bütün olarak yapılacağı, mevcut plandaki DOP oranlarının çok fazla olmadığı göz önüne alındığında olumsuz yönde etkilenmeyeceği görülmekte olup yapılan düzenleme ile daha düzgün parselasyonun ve düzenli yapılaşmanın oluşacağı düşünülmektedir.

*(Handwritten signatures and stamps)*



Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ticaret alanının yüzölçümü yaklaşık 4590 m2, konut alanının yüzölçümü yaklaşık 2490 m2 iken hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ticaret alanının yüzölçümü yaklaşık 4557 m2, konut alanının yüzölçümü yaklaşık 2205 m2 olarak düzenlenmiştir.

Ticaret alanı ve konut alanında yapılaşma şartları mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki haliyle korunmuştur. Buna göre ticaret alanında yapılaşma şartı  $E=0.60$ ,  $Y_{ençok}=6.50$  m., konut alanının 12 metrelik taşıt yolu ile cephe kısmında A-2 (Ayrık, 2 kat),  $TAKS=0.40$ , diğer yollarla cephe kısımlarında ise A-2 (Ayrık, 2 kat),  $TAKS=0.30$ ,  $KAKS=0.60$  şeklindedir. Konut alanında ada ayırım çizgisi diğer konut alanlarındaki ada ayırım çizgileri ile uyumlu olacak şekilde oluşturulmuş, ön bahçe mesafeleri 5 metre, yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak belirlenmiştir. Ticaret alanında ise yapı yaklaşma sınırları her yönden 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı bulunmamaktadır. Yapılan değişiklikle inşaat ve nüfus yoğunluğu düşürülmüş, ulaşım altyapısının artırılmasına yönelik düzenleme yapılmıştır.” denilmektedir.

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

- 1) Korucuk Mahallesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri 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.

Hüseyin KAYA  
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA  
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN  
Üye

Kerem KARALP  
Üye  
(Katılmadı..)

Erkan TIKIROĞLU  
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA  
İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/08/2019

Belediye Meclisi'nin 02/08/2019 tarih ve 2019/114 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Akhan Mahallesi, 195-196 nolu imar adalarında Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2018 tarih ve 1077 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 -759,607 ) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Planlama alanı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Akhan Mahallesi, M22A18C2C-M22A18C2D pafta, 195 ve 196 nolu imar adalarını kapsamaktadır. Söz konusu adalar yaklaşık 1 ha alandan ibarettir.

Planlamaya konu alandaki adalarda bulunan parseller 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar parseli niteliğindedir. Plan değişikliğine konu adaların içinde bulunduğu 1/1000 ölçekli halihazır haritalar 07/10/2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yaptırılarak onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu adalar Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2018 tarih ve 1077 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret – Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu adalar onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Tercihli Alan" olarak planlı olup E=1.00 ve Hmax=12.50 yapılaşma şartlarına sahiptir. Yapı yaklaşma mesafeleri imar adalarının karayolu cephesinden 15 metre olarak planlıdır.

Akhan Mahallesi, 195 ve 196 adalarda geçmişte uygulanan 18. madde uygulaması ile oluşan parsellerin büyüklükleri konut parseli olacak şekilde düzenlenmiştir. Ancak mevcut yapı yaklaşma mesafeleri uyarınca bazı parsellerde yapı yapılacak yeterli alan kalmamıştır. Bu durumda bazı vatandaşların mağduriyetinin olduğu görülmüştür. Bu alanda oluşan vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Onaylı imar planlarında Tercihli Alan olarak planlı olup mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde "Her türlü ticaret, sinema, tiyatro, otel, motel, lokanta, eğlence yerleri, banka, bürolar, mağazalar, sosyal-kültürel tesisler, **konut yapılabilir**. Akaryakıt satış istasyonu, tarımsal ve sanayi amaçlı depolama, imalathane, fabrika ve sanayi amaçlı fonksiyonlar yapılamaz." şeklinde denilmektedir. Mevcut teşekkülün çoğunun zemin katta ticari dükkanların yer aldığı mesken amaçlı yapılardan olduğu görülmektedir. Bu durumda tercihli alanın konut alanı olarak planlanmasında herhangi bir nüfus ve yapı yoğunluğu artışı olmayacaktır.

Bu alanda oluşan vatandaş mağduriyetinin giderilmesi için öncelikle Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2018 tarih ve 1077 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olacak şekilde alan kullanımları tanımlanmış ve onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı yaklaşma mesafelerinin ilgili mevzuatın konut ve meskenlere yönelik belirlenmesi sağlanmıştır.

Bu adalarda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler ile ilgili Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddesinin c bendinde " Her türlü tarım ürünlerinin depolandığı, yıkama, kurutma, yükleme ve boşaltma işlemlerinin yapıldığı açık sahalar, bekçi kulübesi, akaryakıt pompaları, sivilaştırılmış gaz pompa ve kaideleri, mekanize hale getirilmemiş yükleme ve boşaltma rampaları, büfe

*(Handwritten signatures and stamps)*

vb. ikinci derece yapılar ve meskenler için en az 5 metredir. Temel kullanım amacı mesken olmakla birlikte, meskenler bünyesinde yer alan ve alanı mesken normal kat alanını geçmeyen bakkal, manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümleri bulunan yapılar da bu maddenin uygulanmasında mesken gibi değerlendirilir." şeklinde denilmekte olduğundan mevcut onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 15 metre olan yapı yaklaşma mesafeleri, yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 5 metre olarak planlanmıştır.

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2018 tarih ve 1077 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 195 ve 196 nolu adalar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış olup E=1.00 , Yençok=12,50 m. , TAKS=0,40 olacak şekilde yapılaşma şartları plan üzerine işlenmiştir.

Ayrıca; bazı parsellerde yapı yapılacak yeterli alan kalmamasından dolayı oluşan vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi için yapı yaklaşma sınırları yeniden düzenlenmiş olup kitleler plan üzerine çizilmiştir.

1. Bu alanların %80'inde konut yapılabilir.
2. Mevcut plandaki yoğunluk şartını aşmamak şartı ile zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane yapılabilir.
3. Pamukkale İlçesi Genel Plan Hükümleri geçerlidir.
4. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. şeklinde plan hükümleri belirlenmiştir." denilmektedir.

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

Konu hakkında 3194 sayılı İmar 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.

Hüseyin KAYA  
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA  
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN  
Üye

Kerem KARALP  
Üye

Erkan TIKIROĞLU  
Üye