



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

09/11/2017

Belediye Meclisinin 01/11/2017 tarih ve 2017/363 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale İlçesi, Topraklık Mahallesi, 5 ada, 171 ve 173 nolu parseller ile ilgili hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın UİP – 759,493 plan işlem numarası ile kayıtlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

**Komisyonumuzca yapılan incelemede;** konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden talebin dairesine iadesi **oybirliğiyle uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALABAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye

## MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediyesi Meclisinin 05.12.2017 tarihli ve 2017/392 sayılı kararı ile İdari ve Diğer İşler Komisyonuna havale edilen Pamukkale Belediye Başkanlığında birimlerimizin daha iyi hizmet verebilmesi için, 1 adet geçici işçi için 1 adam / 12 ay sayısı alınmak üzere İdari ve Diğer İşler Komisyonunun 06.12.2017 tarihli oturumunda görüşüldü.

Söz konusu teklif gereğince yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda Belediyemizde çalışmakta olan ve 5620 sayılı Kanunun geçici 1.ve 3.maddeleri ile belediye Kanununun 49. maddesi kapsamı içerisinde, birimlerimizin daha iyi hizmet verebilmesi için 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla 2018 yılında çalıştırılması düşünülen 1 adet geçici işçinin Ek'te yer alan ve vize alınmak üzere hazırlanan geçici iş pozisyon vize cetveli komisyonumuzca incelenmiştir. 5620 sayılı Kamu da Geçici İş Pozisyonlarında Çalışanların Sürekli İşçi Kadrolarına veya Sözleşmeli Personel Statüsüne Geçirilmeleri, Geçici İşçi Çalıştırılması ile Bazı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 1.maddesinin ikinci fıkrasında; "Sözleşmeli personel statüsüne geçmeyi kabul etmeyenler, 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla adı geçen Kanunun 3.maddesinde belirtilen usule göre vizesi yapılacak geçici iş pozisyonlarında istihdam edilmeye devam olunurlar" denildiğinden Belediye ve Bağlı Kuruluşları İşle Mahalli İdare Birlikleri Norm Kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 24.maddesi dikkate alınarak yukarıdaki gerekçeler ışığında 2018 yılında çalıştırılması düşünülen 1 adet geçici işçinin 2006 yılındaki çalışma sürelerini aşmamak kaydıyla Ek'te yer alan cetvele göre 2018 yılı için 1 Adam / 12 Ay geçici işçi vize edilme hususu, Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06.12.2017

### GEÇİCİ İŞÇİ VİZE TEKLİF CETVELİ

İLİ: DENİZLİ

İLÇESİ: PAMUKKALE

KURUMU: PAMUKKALE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

BİRİMİ	POZİSYON ÜNVANI	2018 YILI İÇİN TEKLİF EDİLEN GEÇİCİ POZİSYONUN Adam / Ay Miktarı
Belediye Hizmetleri	Geçici İşçi	1 Adam / 12 Ay

### İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA  
Başkan

Mehmet Ali YILMAZ  
Başkan Vekili

Kadir KESKİN  
Üye

Zeynep KURAL  
Üye

Mahmut CATLIK  
Üye

Katılmadı



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisi'nin 05.12.2017 tarih ve 2017/393 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen;

Belediyemiz faaliyet alanlarında, her türlü yükleme işlemlerinde kullanmak üzere 1 adet Loder alımına ihtiyaç duyulduğundan, 5393 sayılı Belediye Kanununun 85. maddesinin (b) fıkrası gereğince meclis kararı alınması konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

Belediyemiz faaliyet alanlarında, her türlü yükleme işlemlerinde kullanmak üzere ihtiyaç duyulan 1 adet Loder'in 5393 sayılı Belediye Kanununun 85. maddesinin (b) fıkrası gereğince satın alınması Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 06.12.2017

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY  
Başkan

Aynur AKDEMİR  
Başkan Vekili  
(Katılmadı)

Muharrem ÖZEN  
Üye

Özkan ASLAN  
Üye

Server MUNİS  
Üye

## MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05.12.2017 tarihli ve 389 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; Laodikeia Antik Kenti I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kazısı yapılan Laodikeia Antik Kenti Kuzey (Kutsal) Agora Batı Portiği Kısmi Restorasyon Projesi ile ilgili önerge Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

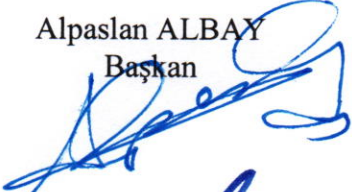
Buna göre;

Laodikeia Antik Kenti I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kazısı yapılan Laodikeia Antik Kenti Kuzey (Kutsal) Agora Batı Portiği Kısmi Restorasyon Projesi için yapılacak olan harcamanın %95'nin Belediye Başkanlığımız tarafından Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması ait Katkı Payına ait Yönetmelik gereği Denizli Valiliği'ne aktarılan "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına ait katkı Payından karşılanması, ödeneğin %5'nin ise Belediyemiz bütçesinden karşılanması ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Laodikeia Kazısı Başkanlığı ile protokol yapılması için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14 ve 75.maddeleri gereğince Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

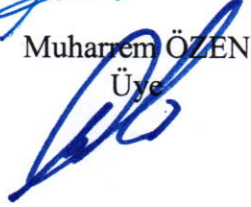
Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06.12.2017

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY  
Başkan



Muharrem ÖZEN  
Üye



Özkan ASLAN  
Üye



Aynur AKDEMİR  
Başkan Vekili

(Chatmadı)

Server MUNİS  
Üye



## MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Aralık ayı toplantısının 05/12/2017 tarihli ve 391 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen;

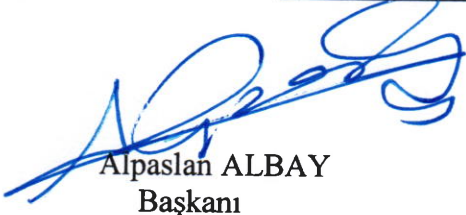
İlçemiz sınırları içerisinde yer alan Pamukkale Örenyeri, Kocaçukur Naturel Park Rekreasyon alanında bulunan; dükkanların, otopark ve günübirlik kullanıma yönelik diğer tesislerin kiralanması amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü ile Pamukkale Belediye Başkanlığı arasında yetki, sorumluluk ve kullanımına yönelik esas ve usullerin belirlenebilmesi için;

Kocaçukur Naturel Park Rekreasyon alanının bakımı, korunması, tanıtımı ve işletmesinin Belediyemize devredilmesinin Belediye Meclisince uygun görüldüğü takdirde protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi hususunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

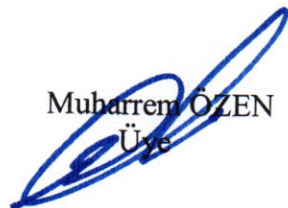
Pamukkale Örenyeri, Kocaçukur Naturel Park Rekreasyon alanında bulunan; dükkanların, otopark ve günübirlik kullanıma yönelik diğer tesislerin kiralanması amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü ile Pamukkale Belediye Başkanlığı arasında yetki, sorumluluk, kullanımına yönelik esas ve usullerin belirlenebilmesi ve 2005 yılından 1 Nisan 2014 yılına kadar olan 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun mükerrer 97 inci Maddesine göre alacağımız olan müze giriş ücret payımız için ödenecek olan kira bedeli karşılığında sulh yapılarak mahsuplaşmaya, kira yılları belirlemeye ve 5 yıl süre ile protokolün yapılması ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/12/2017

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

  
Alpaslan ALBAY  
Başkanı

Aynur AKDEMİR  
Başkan Vekili  
(Katılmadı)

  
Muharrem ÖZEN  
Üye

  
Özkan ASLAN  
Üye

  
Server MUNİS  
Üye

## MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05.12.2017 tarihli ve 390 sayılı kararı ile Plan ve Bütçe Komisyonu'na havale edilen; PAKTAŞ Organizasyon Petrol Temizlik Hizmetleri Turizm İnşaat Sanayi ve TİC. A.Ş'nin teminat mektubu üst limitinin arttırılması ile ilgili önerge Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiştir.

Buna göre;

PAKTAŞ Organizasyon Petrol Temizlik Hizmetleri Turizm İnşaat Sanayi ve TİC. A.Ş'nin Meclisimizin 11/08/2014 tarihinde 2014/102 sayılı kararı ile belirlediği ihalelere katılabilmek için toplam 250.000,00-TL teminat mektubu üst limitinin 500.000,00-TL ye çıkarılması komisyonumuzca oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06.12.2017

### PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY  
Başkan

Aynur AKDEMİR  
Başkan Vekili

(Katılmadı)

Muharrem ÖZEN  
Üye

Özkan ASLAN  
Üye

Server MUNİS  
Üye

**Muhalefet şerhi:** Özkan ASLAN: %100 Sermayesi Belediyeye ait olan PAKTAŞ A.Ş ile ilgili denetim konusunda Belediye Meclisinin denetim yetkisinin olmadığı belediye meclisinde ifade edildiğinden söz konusu şirketle ilgili teminat mektubu limitinin arttırılması önerisine katılmıyorum.

**Muhalefet şerhi:** Server MUNİS: Teminat mektubu limitinin arttırılması hususunda çekimser kalıyorum.



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 384 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale ilçesi, Cankurtaran Mahallesinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 1328 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan bölge ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun (Plan İşlem Numarası: UİP-1782.20) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan revizyonu açıklama raporunda;”Söz konusu plan revizyonu sınırı; Cankurtaran Mahallesinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.10.2016 tarih ve 1328 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırını kapsamaktadır.

Cankurtaran mahallesinde hazırlanan ve onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ile planlı bulunan alanların incelenmesi sonucunda jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda Yerleşime Uygun Olmayan Alan olarak belirtilen alanların imar adaları ile çakıştığı, ayrıca köyiçi mevkii ve çevresinde değişen donatı ve ulaşım ihtiyaçları nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ayrıca Cankurtaran Mahallesinden geçmekte olan Denizli-Tavas-Acıpayam yolu kamulaştırması ile Cankurtarandan Honaz ilçesine bağlanan yol projesi tamamlandığından bu bölgelerdeki imar planının düzenlenmesi gerekmektedir.

Planlama sınırı içerisine giren bölge mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yerleşik Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlı olup kısmen imar uygulaması tamamlanan kısmen kadastro parseli niteliğinde olan parselleri kapsamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile;

1. Mevcut imar planında 12 m trafik yolu olarak planlı olan Adnan Menderes Caddesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 15 m trafik yolu olarak önerilmiştir. Mevcut imar planında 10 m trafik yolu olarak planlı olan Nene Hatun Caddesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 15 m trafik yolu olarak önerilerek Adnan Menderes Caddesinin devamlılığı sağlanmıştır.
2. Mevcut imar planında 15 m trafik yolu olarak planlı olan Zübeyde Hanım Caddesi, Fatih Sultan Mehmet Caddesinin devamlılığını sağlamak amacıyla mevcut imar planında kısmen 10 m trafik yolu kısmen 15 m trafik yolu olarak planlı olan Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 15 m trafik yolu olarak planlanmıştır. 2046 sokakta 15 m trafik yolu önerilerek Mareşal Fevzi Çakmak Caddesinin devamlılığı sağlanmıştır.
3. Mevcut imar planında kısmen 7 m kısmen 10 m yaya yolu olarak planlı olan; 2030-2027-2018-1054-2150-2135-2122-2068-2137-2099 sokakların devamlılığını sağlamak amacıyla 7 m lik kısmı 10 m yaya yolu olarak planlanmıştır.
4. 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak Alpaslan Caddesi ile Antalya Karayoluna bağlantı sağlayacak şekilde 12 m lik trafik yolu önerilmiştir.
5. Mevcut imar planında 10 m trafik yolu olarak planlı olan 2015 sokağın devamlılığını sağlamak amacıyla mevcut imar planında 7 m yaya yolu olarak planlı olan 2006 sokak 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 10 m trafik yolu olarak planlanmıştır.
6. Mevcut imar planında kısmen 7 m kısmen 7 m den dar yaya yolu olarak planlı olan 2003 sokak 10 m yaya yolu olarak önerilmiştir.
7. Mevcut imar planında kısmen 10 m trafik yolu kısmen 7 m yaya yolu olarak planlı olan 1014 sokağın devamlılığını sağlamak amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak 7 m lik kısmı 10 m trafik yolu olarak planlanmıştır.
8. Mevcut imar planında kısmen 10 m trafik yolu kısmen 7 m yaya yolu olarak planlı olan 1004 sokağın devamlılığını sağlamak amacıyla 7 m lik kısmı 10 m yaya yolu olarak önerilmiştir.
9. Mevcut imar planında 10 m yaya yolu olarak planlı olan 2125 sokak 12 m yaya yolu olarak önerilmiştir.

10. Mevcut imar planında 15 m trafik yolu olarak planlı olan Türkmenistan Caddesinin devamlılığını sağlamak amacıyla 15 m trafik yolu olarak devam ettirilmiştir.
11. Yukarıda belirtilen yol genişlikleri sağlanarak yol hiyerarşisini oluşturmak amacıyla arazinin topoğrafik durumu göz önünde bulundurularak planlama bölgesinde 1/5000 nazım imar planına uygun olarak ana ulaşım aksları ve bölgede gerekli sosyal altyapı alanları da oluşturulmuştur. Ayrıca mevcut imar planında 7 metreden dar yaya yolu olarak planlanmış olan yollar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 ncı maddesinin 6. Fıkrasının (c) bendine göre yeniden düzenlenmiştir. Ana ulaşım akslarına bağlantı sağlayan 7 metrelik, 8 metrelik ve 10 metrelik yollar önerilmiştir.
12. Büyükşehir Belediye Meclisince Cankurtaran Mahallesi sınırları içinde 3 etap halinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan nazım imar planı dışında kalan 1/1000 uygulama imar planı bulunan bölgeler ileride tereddütlere sebebiyet verilmemesi amacıyla plansız bırakılmıştır.
13. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Birinci Bölümü Tanımlar başlıklı kısmında madde 4 de “ Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)” denildiğinden blok yapılaşmaya uygun parsellasyon yapılmış ya da yapılacak olan imar adalarında yapılaşma nizamı BL(Blok nizam) olarak belirlenmiştir.
14. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 13.10.2017 tarih ve 705489 sayılı yazısına istinaden Kurudere 4 güzergahı boyunca yeniden düzenleme yapılmıştır.
15. 11/08/2010 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu doğrultusunda yerleşime uygun olmayan alan olarak belirtilen alanların imar adaları ile çakıştığı bölgelerde yeniden düzenlemeler yapılmış kullanım kararları 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak belirlenmiştir.
16. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. teknik elemanları ile koordineli çalışma yapılarak bölge bazında Trafo Alanları belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.
17. Karayolu projeleri de imar planına işlenmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğüne Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, köy yerleşim alanı sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin görüş sorulmuştur. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 06.12.2017 tarih ve E.410134 sayılı yazısında; hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisinin incelendiği, idarelerinin sorumluluk ağı içerisinde bulunan Denizli-Acıpayam Yolunun Cankurtaran kesimine ait güncel projeye uygun olarak hazırlandığı, tasdik edilmiş olan İmar Planının yazıları ekinde gönderildiği belirtilmiştir.
18. Planlama bölgesinde bulunan ve imara konu edilen orman alanları plan dışı bırakılıp imar hatları orman sınırına göre belirlenmiştir.
19. Plan revizyonu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

**PAMUKKALE İLÇESİ, CANKURTARAN MAHALLESİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 19.10.2016 TARİH VE 1328 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN BÖLGE İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ**

**GENEL HÜKÜMLER:**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

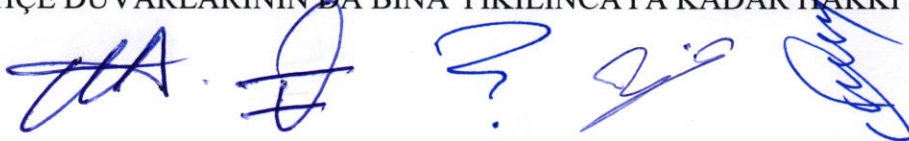
9.KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI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

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

11.PLANLAMA BÖLGESİNDE KAMUYA ( YOL VE PARK) TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

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

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



11.C.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.

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

13.TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN PARSELLERDE İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. *e 20-11-A*

14. PLANLAMA BÖLGESİNDE 12 VE 15 METRELİK TRAFİK YOLLARINA CEPHELİ OLUŞMUŞ YA DA OLUŞACAK OLAN PARSELLER İLE KARAYOLUNA (ANTALYA BULVARI) CEPHELİ OLUŞMUŞ YA DA OLUŞACAK OLAN İMAR ADALARINDA; GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. DİĞER KONUT ALANLARINDA TİCARET YAPILAMAZ. AYRICA SÖZ KONUSU PLAN HÜKMÜNÜN BÖLGEDE BÜTÜNLÜK SAĞLAMASI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNİN 05.01.2017 TARİH VE 39 SAYILI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 16.03.2017 TARİH VE 333 SAYILI KARARLARI İLE GELİŞME KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİNE "KARAYOLUNA (ANTALYA BULVARI) CEPHELİ OLUŞMUŞ YA DA OLUŞACAK OLAN İMAR ADALARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER." HÜKMÜ İLAVE EDİLMİŞTİR.

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

15.A.ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA ÇIKMALAR 2 METRENİN İÇİNE GİRDİĞİ TAKDİRDE 15. MADDEDEKİ ŞARTLAR GEÇERLİDİR.

15.B.YOLA TERK SONRASI 2 METRE VE DAHA AZ OLUŞAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARINDA 15. MADDEDE BELİRTİLEN ŞARTLAR GEÇERLİ DEĞİLDİR.

16.AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINA TABİ OLAN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ EN ÇOK (40.00) M. DİR.

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

18.PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ PARSELLERDE OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN OLARAK KENDİ İMAR PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR. OTOYOL İHTİYACI KENDİ PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜLMİYEN YAPILARA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEZ.

19.TEKNIK SOSYAL ALT YAPI ALANLARI VE DİĞER KULLANIM ALANLARI (OTOYOLLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR, PARKLAR, CAMİ ALANLARI, VB. KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

20.İMAR PLANI VE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLE SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE PLANDA GÖSTERİLEN AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ.

21.PLANLAMA ALANINDA BAŞTA KANALİZASYON OLMAK ÜZERE, ELEKTRİK, SU VE YOL GİBİ ALTYAPI BİRİMLERİNİN DOĞAL YÜZEYSEL VE YERALTI SULARI İLE

*[Handwritten signatures and initials]*

İLİŞKİSİNİ VE HATTA TEMASINI ENGELLEYECEK UZUN ÖMÜRLÜ, SAĞLAM VE SIZDIRMAZLIĞI GARANTİLİ YÜKSEK NİTELİKLİ DOĞAL VE YAPAY MALZEMELER KULLANILARAK İZOLE EDİLMESİ GEREKTİĞİNDEN BELEDİYE ALTYAPI TESİSLERİ YAPILMADAN VEYA SIZDIRMAZ FOSEPTİK YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

22.PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE, YAPI DIŞINDA KALAN ALANLARDA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ TAHRİP EDİLEMEZ.

23.PLANDA VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRLENMEMİŞ İSE KOMŞU VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİ GEÇERLİDİR.

24.1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, 19/01/2010 TARİH VE 27467 SAYILI RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN MEZARLIK YERLERİNİN İNŞASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.

25.PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' NİN BİRİNCİ BÖLÜM TANIMLAR BAŞLIKLIL 4. MADDENİN EEE BENDİNDE MEZARLIK ALANI: CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İŞLEMLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASILHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, TUVALET İLE OTOPARK DA YAPILABİLEN ALANLARI İFADE EDER" DENİLDİĞİNDEN, BU ALANDA SÖZ KONUSU TANIMDA YER ALAN TESİSLER VE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

26.DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 13.10.2017 TARİH VE 705489 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN KURUDERE 4 GÜZERGAHI BOYUNCA KARAYOLU MENFEZİNDEN MANSABA DOĞRU b=3.00 m ve h=2.00 m EBATLARINDA KAGİR DUVARLI KANAL VE MENFEZLERİNİN VEYA b=3.00 m\*h=2.00 m EBATLARINDA IZGARALI BETONARMA KANALIN İNŞAASININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

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

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

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

30.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **ÖZEL HÜKÜMLER:**

### **1.YERLEŞİK KONUT ALANLARI:**

1.A.MİNİMUM PARSEL ŞARTI 400 M2 DİR. MİNİMUM PARSEL ŞARTI İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1.B.YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 400 M2 DİR.

### **2.GELİŞME KONUT ALANLARI:**

2.A.MİNİMUM PARSEL ŞARTI 500 M2 DİR. MİNİMUM PARSEL ŞARTI İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

2.B.GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 M2 DİR.

### **3.TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA;**

3.A.MİNİMUM PARSEL ŞARTI 1000 M2 DİR. MİNİMUM PARSEL ŞARTI İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR.

3.B.TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M2 DİR.

3.C.BU ALANLARDA İSTENİLMESİ HALİNDE TAMAMI TİCARET FONKSİYONU OLARAK KULLANILACAKTIR. TAMAMI TİCARET KULLANILMASI HALİNDE DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YE YÖNELİK BİRİMLER YERALABİLİR

3.D.BU ALANLARDA TİCARET VE KONUTUN BİRLİKTE KULLANILMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIMI EMSAL TAPU ALANININ %50 SİNİ GEÇEMEZ.

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

3.F.BLOK BOYU 40 METREYİ AŞAMAZ.

#### 4.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI:

BU ALANLARDA; MÜLGA DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.01.2010 TARİH VE 66 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN 14. MADDESİ GEÇERLİ DEĞİLDİR. BU ALANLARDA 3194 SAYIKLI İMAR KANUNUNUN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 4. MADDESİNDEKİ AKARYAKIT, ŞARJ VE SERVİS İSTASYONLARI HÜKMÜNDE BELİRTİLEN YAPILAR YAPILABİLİR.

#### 5.REKREASYON ALANLARINDA;

5.A.KAMU VE ÖZEL MÜLKİYET SAHİPLERİNCE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENCE, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, MESİRE, GÜNÜBİRLİK DİNLENME ALANLARI, LOKANTA, ÇAYHANE, BÜFE, KAMPİNG VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

5.B.E=0.10 , YENÇOK=4.50 METREDİR.

5.C. MİNİMUM PARSEL ŞARTI 1000 M2 DİR.

5.D. REKREASYON ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M2 DİR.

#### 6.YAPI YASAKLI ALAN:

BU ALANLARDA YAPI YAPILMAZ.

7.6902 ADA, 6-9-10 PARSELLER; 7069 ADA, 2-3-12 NOLU; 7069 ADA, 4-5-11 NOLU;7069 ADA, 6-7-8 NOLU; 7069 ADA,1-2-3 NOLU;6881 ADA, 1-2-12-13 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

8.7128 ADA, 1-2 NOLU PARSELLER UYGULAMAYA TABİİDİR.” Denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALABAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/385 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale İlçesi, İncilipınar Mahallesi, 486 ada, 7 nolu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP – 759,510) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; “Söz konusu plan değişikliği sınırı; İncilipınar Mahallesi, 486 ada, 7 nolu parseli kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda; söz konusu alan “Resmi Kurum Alanı” olarak planlıdır ve yola terki bulunmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; fiiliyatta zeminde mevcut Gençlik ve Spor Bakanlığına bağlı Denizli Gençlik Merkezi bulunan İncilipınar Mahallesi, 486 ada, 7 nolu parselin Denizli Belediye Meclisi’nin 07/01/2010 tarih ve 66 sayılı kararı ile belirlenen E:0.70 yapılaşma şartı E:2.00 olacak şekilde yeniden belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.

### Plan Hükümleri:

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

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

3. Binalar kot verilirken parselin terk öncesi durumu esas alınacaktır.

4. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir.” denilmektedir.

**Komisyonumuzca yapılan incelemede; 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 Meclisi’nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALABAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 387 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 03.06.2016 tarih ve 2016/243 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmünün revize edilmesi ile ilgili plan değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,511) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda; "Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy Gölemezli Kesimi hariç Belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında ;

1. Üç kat ve üç kata kadar olan yapılaşma şartına sahip parsellerde; ilk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış ruhsatlı, güncel plana göre yola veya komşuya tecavüz etmeyen binalarda; ilave kat, ruhsat yenileme ve tadilat ruhsat talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kütleye göre değerlendirilecektir.

2. İlk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış yapı ruhsatı ve iskan ruhsatları var olan binalarda kat adedine bakılmaksızın, yalnızca tadilat ruhsat talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kütleye göre değerlendirilecektir. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde güncel imar durumu şartları geçerlidir. Plan hükümleri Pamukkale Belediye Meclisinin 03.06.2016 tarih ve 2016/243 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2016 tarih ve 804 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Pamukkale ilçe sınırları içinde mevcut imar planı hükümlerinin bir bütünlük teşkil etmesi ve tereddütlere sebebiyet vermemesi amacıyla Pamukkale Belediye Meclisinin 03.06.2016 tarih ve 2016/243 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmününün 18 mahallede onaylanan genel hükümlerin 6. Ve 7. maddelerine istinaden revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile; Pamukkale Belediye Meclisinin 03.06.2016 tarih ve 2016/243 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmü revize edilerek

Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy Gölemezli Kesimi hariç Belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında ;

1. Mevcut imar planlarında üç kat ve üç kata kadar olan yapılaşma şartına sahip parsellere ilişkin; ilk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış ruhsatlı, güncel plana göre yola veya komşuya tecavüz etmeyen binalarda; ~~plan hükümlerinin~~ ilave kat, ruhsat yenileme talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kütleye göre değerlendirilecektir.

2. İlk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış yapı ruhsatı var olan ilgili belediyesince temel ve su basman vizesi yapılmış binalarda; kat adedine bakılmaksızın, yalnızca tadilat ruhsat talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kütleye göre değerlendirilecektir. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde güncel imar durumu şartları geçerlidir.

Şeklinde plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir." denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALABAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 2017/396 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale İlçesi Cankurtaran Mahallesi'nde Ticaret+Turizm+Konut alanlarında ifraz şartının belirlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-1782,21) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Cankurtaran Mahallesinde Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05/01/2017 tarih, 39 sayılı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2017 tarih, 333 sayılı kararları ile onaylanan" Cankurtaran Mahallesi Gelişme Konut Alanları ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"nda Ticaret+Turizm+Konut alanı olarak planlanan alanları kapsamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Pamukkale Belediye Meclisi'nin 05/01/2017 tarih, 39 sayılı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/03/2017 tarih, 333 sayılı kararları ile onaylanan" Cankurtaran Mahallesi Gelişme Konut Alanları ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin Özel Hükümler başlığı altında yer alan Ticaret + Turizm + Konut Alanlarına ilişkin 2. Maddesine;

- Ticaret + Turizm + Konut Alanlarında minimum ifraz şartı 1000 m<sup>2</sup> dir.

şeklinde plan hükmü eklenmiştir." denilmektedir.

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

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BAKIRAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 395 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy Gölemezli Kesimi hariç Belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında 03 Temmuz 2017 tarih ve 30113 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 01 Ekim 2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin üçüncü bölümünde Arsalara İlişkin Hükümler başlığının parsel büyüklükleri kısmının 6. maddesinin 3. ve 5. Bentleri ile ilgili plan hükmünün (Plan İşlem Numarası: UİP-759,505) (~~Plan İşlem Numarası: UİP-759,506~~) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; “ 03 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 01 Ekim 2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin üçüncü bölümünde arsalara ilişkin hükümler başlığının parsel büyüklükleri kısmının 6. Maddesinin 3. Bendinde ‘a) Konut ve ticaret bölgelerinde:1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz. b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.” 5 bendinde ise ‘Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.’ denilmektedir.

08.11.2017 tarih ve 14088 sayılı yazımız ile; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Sekizinci Bölümünde Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar başlığının Parsel Büyüklükleri kısmının 69. Maddesinin 6. Bendinde ‘Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur.’ denildiğinden Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Üçüncü Bölümünde Arsalara İlişkin Hükümler başlığının Parsel Büyüklükleri kısmının 6. Maddesinin 3. ve 5. Bentlerin imar uygulaması görmüş parseller için uygulayacağımız her türlü uygulamalar için geçerli olup olmadığı hakkında tereddüte düşüldüğü belirtilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Sekizinci Bölümünde Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar başlığının 69. Maddesinin 6. Bendine istinaden Denizli Büyükşehir Belediyesine görüş sorulmuştur.

Denizli Büyükşehir Belediyesinin 22.11.2017 tarih ve E.24503 sayılı yazısında; imar uygulaması görmüş eski veya yeni uygulamalarla ilgili herhangi bir hükmün bulunmadığı, imar planı ile getirilmiş farklı bir hüküm bulunmaması halinde eski veya yeni uygulama yapılmadan parsel büyüklüklerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile; Büyükşehir belediyesinin de görüşüne istinaden pamukkale ilçe sınırları içinde uygulama görmüş parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin üçüncü bölümünde arsalara ilişkin hükümler başlığının parsel büyüklükleri kısmının ilgili maddelerine uyulması gerekmektedir. Mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy Gölemezli Kesimi hariç Belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında ‘03.TEMMUZ.2017 TARİH VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 01.EKİM.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ PARSELLERDE; PLANLI

*(Handwritten signatures and initials)*



ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. MADDESİNİN 5. BENDİNİN DE BAHSEDİLEN "PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HAKKINDAKİ HÜKÜMLERE UYMAYAN ARSALARDA, YENİ VEYA İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ." ŞARTI ARANMAZ." plan hükmü belirlenmiştir." Denilmektedir.

**Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli plan hükmü, plan açıklama raporu komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALABAN  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 397 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale İlçesi, sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy-Gölemezli kesimi hariç belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında Denizli Belediye Meclisinin 11/07/2013 tarih ve 438 sayılı kararı revize edilerek plan hükmünün yeniden belirlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,506) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Denizli belediye meclisinin 11/07/2013 tarih ve 438 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmünde "BİRKAÇ DAR PARSELİ MÜTALAA EDEREK DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK KAYDIYLA İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOK YAPILMASI GEREKEN YERLERDE BİNA KİTLELERİ TEŞKİL ETMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR." Denilmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre Belediye Encümenin görev ve yetkileri açıkça belirtildiğinden ve Pamukkale Belediye Meclisi ile Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 18 mahallede plan hükümlerinin genel hükümlerinde yer alan 18. 1 maddesine istinaden Denizli Belediye Meclisinin 11/07/2013 tarih ve 438 sayılı kararının revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan plan hükmü ile; Denizli ili, Pamukkale İlçesi, sınırları içerisinde Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan Pamukkale (Ecirli), Akköy, Karahayıt, Develi, Yeniköy ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından ilan edilen Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında bulunan Akköy-Gölemezli kesimi hariç belediyemize katılan mahalle, köy ve belediyelerin imar planlarında; "MEVCUT İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP ANCAK BLOK NİZAM YAPILMASI GEREKEN YERLERDE, DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK MAKSADI İLE BİR KAÇ DAR PARSELİ BİRLİKTE MÜTALAA EDEREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KARAKTERİNE UYACAK BİR TERTİPTEN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA DÖRTLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR." belirlenmiştir." Denilmektedir.

**Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli plan hükmü komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN  
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN  
Başkan V.

İsmail BALIKCI  
Üye

Oral BAŞ  
Üye

Ferhat ASLAN  
Üye



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

06/12/2017

Belediye Meclisinin 05/12/2017 tarih ve 398 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale ilçesi, Korucuk mahallesinde muhtelif imar adalarında yapı yaklaşma sınırlarının belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği (Plan İşlem Numarası: UİP-17875.4) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği sınırı; Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06/03/2017 tarih, 114 sayılı kararı ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/04/2017 tarih ve 408 sayılı kararı ile onaylanan "Korucuk Mahallesi'nde Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün Pamukkale-Akköy-Sarayköy Yol Projesi Doğrultusunda Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2019 tarih ve 951 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamındaki muhtelif imar adalarını kapsamaktadır.

Mevcut imar planında plan değişikliği sınırı içine giren imar adaları ticaret ve konut alanı olarak planlanmıştır.

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

Parsel büyüklükleri kısmının 6. Maddesinde,

"a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

Bahçe mesafeleri kısmının 23. Maddesinde,

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

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir." denilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden imar uygulaması aşamasında tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla Korucuk mahallesi mevcut imar planında muhtelif imar adalarında yol silüetini bozmayacak şekilde yapı yaklaşma sınırları imar planı üzerine işlenmiş olup ada ayırım sınırları yeniden belirlenmiştir. Ayrıca imar planı üzerinde TAKS belirtilmemiş imar adalarında TAKS=0.40 olacak