



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



12/06/2025

Belediye Meclisinin 02/06/2025 tarih ve 2025/83 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen;

Y Ö S: H A,Ş,'nin Asmahevler idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, 2381 ada, 3 nolu parseli ile ilgili hazırlattıkları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-201098122) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Denizli Belediye Meclisinin 12/06/2010 tarih ve 712 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile eş zamanlı olarak onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile eski plandaki "Tercihli Alan" kullanımı değiştirilerek söz konusu parsel "Özel Hastane" olarak planlanmıştır. "Özel Hastane"nin yapılaşma şartları tercihli alanların mevcut plan hükümlerine uygun olarak belirlenmiş olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Özel Hastane" olarak planlı olup E=2.00, Hmax= Serbest olarak yapılaşma şartları verilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek hazırlanan plan değişikliği ile E=2.00 yapılaşma şartının, ön bahçelerden 5 metre bahçe mesafesi olacak şekilde mevcut plan üzerinde işli olan yapı yaklaşma sınırının, "Özel Hastane" fonksiyonun korunduğu, bina yüksekliğinin Yençok=21.50 m olarak belirlendiği anlatılmaktadır.

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

1. TAPUNUN DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ, KINIKLI MAHALLESİ, 2381 ADA, 3 NOLU PARSELİNDE 30/01/2025 TARİH VE 32798 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ÖZEL HASTANELER YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN OLARAK ÖZEL HASTANE YAPILABİLİR.
2. FİZİKSEL ÇEVRENİN ENGELLİLER İÇİN ULAŞILABİLİR VE YAŞANILABİLİR KILINMASI İÇİN TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. 22/02/2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK 12/08/2023 TARİH VE 32277 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN DEĞİŞİKLİKLE SON HALİNİ ALAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE EKİNDEKİ ÇİZELGEDE HASTANELER İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN EN AZ OTOPARK MİKTARLARINA UYULMAK KAYDIYLA OTOPARK İHTİYACI PARSELİN KENDİ İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. ÖZEL HASTANE BİNASI VEYA PARSEL İÇERİSİNDE OTOPARK ALANI OLARAK AYRILMIŞ BÖLÜMLER BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.
4. İNŞAAT PROJELERİ HAZIRLANMADAN ÖNCE ARAZİNİN JEOLojİK AÇIDAN İNCELEMESİ YAPILACAK, RAPORDA GEREKLİ GÖRÜLEN ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.
5. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Mesut BAYRAM ve Hakan ÇETİNKAYA'nın muhalefet şerhlerine karşılık komisyonumuzca **oyçokluğuyla uygun görülmüştür.**

Mesut BAYRAM ve Hakan ÇETİNKAYA'nın muhalefet şerhi;

Bahse konu plan değişikliği ile usulen ve teknik olarak hata yaptığımızı düşünmekteyim. Plan değişikliği Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği'ne uygun değildir.

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.

Bülent Taylan KAPLAN
Komisyon Başkanı



Mesut BAYRAM
Üye



Coşkun EMİK
Başkan V.



Rıdvan YILDIZ
Üye



Hakan ÇETİNKAYA
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



07/07/2025

Belediye Meclisinin 04/07/2025 tarih ve 2025/96 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen;

Atalar Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2356 Ada, 12, 13 nolu parselleri ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-201098483) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 3 Kat yapılaşma şartında “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlı olup kitle durumları belirlenmemiş durumdadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek hazırlanan plan değişikliği ile Atalar Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2356 Ada, 12, 13 nolu parsellerinde “Yerleşik Konut Alanı” kullanımı ve “3 Kat” yapılaşma şartı korunarak aynı imar adasındaki ve çevresindeki imar adalarındaki parsellerde belirlenmiş olan kitle durumları ile uyumlu olarak söz konusu parsellerin ön bahçe mesafeleri sıfır, 2356 ada, 12 nolu parselin 2356 ada, 11 nolu parsel sınırından yan bahçe mesafesi 3 metre, 2356 ada, 13 nolu parselin arka bahçe mesafesi 3 metre, 2356 ada, 14 nolu parsel sınırından yan bahçe mesafesi sıfır olacak şekilde kitle durumları belirlendiği anlatılmaktadır.

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

1. PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ İLE ATALAR MAHALLESİNDE YER ALAN MUHTELİF İMAR ADALARINDA KİTLE DURUMUNUN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İMAR PLANINA İŞLENMESİ İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULACAKTIR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 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.

Bülent Taylan KAPLAN
Komisyon Başkanı

Coşkun EMİK
Başkan V.

Rıdvan YILDIZ
Üye

Mesut BAYRAM
Üye

Hakan ÇETİNKAYA
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



07/07/2025

Belediye Meclisinin 04/07/2025 tarih ve 2025/98 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen;

Denizli 2. İdare Mahkemesi'nin 05/05/2025 tarih ve 2023/300 E, 2025/686 K. nolu kararı doğrultusunda Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Mehmetçik Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Kuşpınar Mahallesi, 164 ada, 21 nolu parseli ile ilgili hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

İdaremize karşı açılan “Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi, M22A22C4C pafta 164 ada, 21 parseldeki taşınmazının komşu çekme mesafesinin 3 metre olarak değiştirilmesi hususunda 1/1000'lik imar planında plan değişikliği yapılması talebinin reddine ilişkin Pamukkale Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli 2023/160 kararının iptali ” istemli dava hakkında yapılan yargılama sonucunda Denizli 2. İdare Mahkemesi'nin 05/05/2025 tarih ve 2023/300 E, 2025/686 K. nolu kararı ile İdaremiz aleyhine dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Yapılan incelemede, mahkeme kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporunda, davacı tarafından hazırlatılan 164 ada, 21 nolu parsel bazındaki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde yapıldığı, benzer konumsal özelliklere sahip gerek aynı imar adası gerekse komşu imar adalarındaki köşe parsellere verilen 3,00 m. komşu /arka bahçe mesafesine uygun olarak hazırlandığı, talep edilen çekme mesafesi değişikliğinin nüfus ve yapı yoğunluğunu artırmayacağı, bu nedenle, imar mevzuatına, planlamada eşitlik ilkesine ve planlama esaslarına uygun olduğu değerlendirildiği, mahkeme kararı gerekçelerinde de aynı hususlara yer verilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği yapılması talebinin reddine ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı anlaşılmaktadır.

Ancak, bilirkişi raporunda dava konusu parselin içerisinde bulunduğu imar adasında yapı yoğunluğunu belirten TAKS/KAKS değerlerinin belirtilmediği, çekme mesafeleri içinde yapılaşma hakkı tanındığı, buna göre, 280 m² alanlı dava konusu taşınmaz üzerine yürürlükteki uygulama imar planına göre çekme mesafelerinden sonra yapılacak yapının taban alanının yaklaşık 94 m² olacağı, bu yapı alanının da parsel alanının yaklaşık %34'üne tekabül edeceği, uyuşmazlığa konu uygulama imar planı değişikliği talebi ile 6,25 metre olan bahçe mesafesinin 3 metre olması durumunda yapının taban alanının 123 m² olacağı, bu yapı alanının parsel alanının %44'üne tekabül edeceği de belirtilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 20. Maddesinin yedinci fıkrasında “Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.” denilmekte olup 4. Maddesinin birinci fıkrasında Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal) “Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranı” olarak tanımlanmaktadır.

Buna göre, söz konusu plan değişikliğinin, emsale konu olan toplam inşaat alanının yaklaşık olarak 282 m²'den 369 m²'ye çıktığı, emsal değerinin % 30,85 oranında artacağı göz önüne alındığında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve İmar Planı Değişikliğine

Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik hükümleri gereğince değer artış payına tabi olabileceği değerlendirilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesinin birinci fıkrasında “Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine 5 inci maddede belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.”, 10. Maddesinin birinci fıkrasında “İmar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan taşınmaz sahiplerinin tamamının veya vekillerinin noter onaylı vekâlet bilgilerini içeren bir dilekçeyle idareye verilerek başvuru yapılır.”, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 31. Maddesinin üçüncü fıkrasında “Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.”, dördüncü fıkrasında “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir.” hükümlerine yer verilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 06/09/2023 tarihli dilekçe ekinde bulunması gereken imar planı onayına esas belgelerin tamamlanmasından sonra talep incelenebileceğinden, eksik evrakların tamamlanarak başvuru yapılması halinde incelenmek üzere komisyonumuzca **konunun dairesine iadesi oybirliğiyle uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Bülent Taylan KAPLAN
Komisyon Başkanı



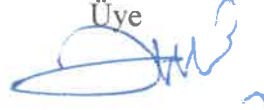
Mesut BAYRAM
Üye



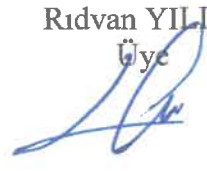
Coşkun EMİK
Başkan V.



Hakan ÇETİNKAYA
Üye



Rıdvan YILDIZ
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

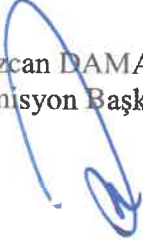
Pamukkale Belediye Meclisinin Temmuz ayı toplantısının 04/07/2025 tarihli 1. birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün yazısına istinaden Doğal afetlerde (Deprem, Sel, Su Taşkınları, Toprak Kaymaları, Çığ, Fırtına, Yangın vb.) ve Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünce yürütülecek yardımlarda kullanılmak üzere 1 adet "Mobil Mutfak ve İkram Aracı" satın alınması konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Doğal afetlerde (Deprem, Sel, Su Taşkınları, Toprak Kaymaları, Çığ, Fırtına, Yangın vb.) ve Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünce yürütülecek yardımlarda kullanılmak üzere 1 adet "Mobil Mutfak ve İkram Aracının" 5393 sayılı Belediye Kanununun 85. maddesinin (b) fıkrası gereğince satın alınması Komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 04/07/2025

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Özcan DAMA
Komisyon Başkanı



Emrah Cihan DENİZ
Başkan Vekili



Emirhan Ali GÖNÜLTAŞ
Üye



Mehmet ER
Üye



Raşit ÖZDEMİR
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin Temmuz ayı toplantısının 04/07/2025 tarihli 1.birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Mülkiyeti Pamukkale Belediyesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırlarında bulunan, Deliktaş Mahallesi, 4363 ada, 1 parsel, 4438 ada, 3 parsel ve 4373 ada, 1 parseller arasında kalan parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İstiklal Mahallesi, 9005 ada, 1 parsel no.lu, 1.103,79 m² sahalı taşınmaz üzerine yapılacak olan Gündüz Çocuk Bakımevi sözleşme bedelinin (tüm inşaat masraflarının) tamamı hayırsever N K tarafından karşılanacak olup; şartlı olarak yapılan bu bağışın 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (g) bendine göre kabul edilmesi ve taraflar arasında protokol yapılabilmesi için aynı kanunun 38. maddesinin (g) bendi uyarınca protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Ali Rıza ERTEMÜR'e yetki verilmesi hususu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda: Mülkiyeti Pamukkale Belediyesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırlarında bulunan, Deliktaş Mahallesi, 4363 ada, 1 parsel, 4438 ada, 3 parsel ve 4373 ada, 1 parseller arasında kalan parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İstiklal Mahallesi, 9005 ada, 1 parsel no.lu, 1.103,79 m² sahalı taşınmaz üzerine yapılacak olan Gündüz Çocuk Bakımevi sözleşme bedelinin (tüm inşaat masraflarının) tamamı hayırsever N K tarafından karşılanacak olup; şartlı olarak yapılan bu bağışın 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (g) bendine göre kabulüne ve hayırsever N K ile Belediyemiz arasında protokol yapılmasına ve protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanı Ali Rıza ERTEMÜR'e aynı kanunun 38. maddesinin (g) bendi uyarınca yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 04/07/2025

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Özcan DAMA
Başkan

Emrah Cihan DENİZ
Başkan Vekili

Emirhan Ali GÖNÜLTAŞ
Üye,

Mehmet ER
Üye

Raşit ÖZDEMİR
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin Temmuz ayı toplantısının 04/07/2025 tarihli 1.birleşiminde incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Mülkiyetleri T.C. Pamukkale Belediyesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde bulunan ekli listede tapu bilgileri belirtilen taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinin (h) bendi ile yine aynı kanunun 18. maddesinin (e) bendine göre satışının yapılması ve satış ile ilgili şekil ve şartlarının belirlenmesi için Belediye Encümenine yetki verilmesi hususu komisyonumuzca incelenmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununun Belediyenin Yetkileri ve İmtiyazları başlığının 15. maddesinin (h) bendine göre Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek, belediyenin yetkilerindendir. Belediye Meclisinin Görev ve Yetkileri başlığının 18. maddesinin (e) bendinde “Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.” denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda: Mülkiyetleri Pamukkale Belediyesi adına kayıtlı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi sınırları içerisinde bulunan ekli listede tapu bilgileri belirtilen taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinin (h) bendi ile yine aynı kanunun 18. maddesinin (e) bendine göre satışının yapılması ve satış ile ilgili şekil ve şartlarının belirlenmesi için Belediye Encümenine yetki verilmesi Komisyonumuzca oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 07/07/2025

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Anıl ÇELİK
Başkan

Mustafa GÜLMEZ
Başkan Vekili

Gökben ASKEROĞLU
Üye

Münevver TEKASLAN
Üye

İhsan AYBEY
Üye