



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU

105
10.02/2017

Belediye Meclisinin 01/02/2017 tarih ve 57 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Akhan Mahallesi sınırları içerisinde M22A18C3A pafta, 207 ve 209 ada içerisinde yer alan muhtelif parsellerin cephe alabilmesi için yaya yolu planlaması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,405) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Söz konusu plan değişikliği sınırı; Akhan Mahallesi sınırları içerisinde 209 adanın güneyindeki yaya yolunu kapsamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 209 ada içerisinde muhtelif parsellerin cephe alabilmesi ve yaya sirkülasyonunun sağlanabilmesi amacıyla söz konusu adanın güneyinde 7 metrelik yaya yolu düzenlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile; 209 ada içerisinde yer alan muhtelif parsellerin cephe alabilmesi için 7 metre yaya yolu planlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir." 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 Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/02/2017

Belediye Meclisinin 01/02/2017 tarih ve 60 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Tekkeköy Mahallesi, M22D04A3A pafta, 283-285-286 nolu adalar ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP-759,406**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yerinde 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.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA

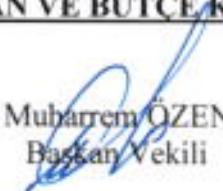
5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (f) fıkrası gereğince hazırlanan ve Pamukkale Belediye Meclisi'nin 06.10.2016 tarih ve 2016/353 No'lu Kararı ile kabul edilen Pamukkale Belediyesi 2017 Yılı Vergi, Resim, Harç ve Ücretler Tarifesinin "Emlak İstimlak Müdürlüğü İle İlgili Ücretler (KDV Dahil)" bölümünde yer alan Açık Pazar Yerleri Devir Ücreti başlığındaki "Kapalı ve açık pazar yerlerinde günlük geçici işgal ücreti, KDV dahil metretülünden 2,00.-TL alınır." ifadesinin, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 01.02.2017 tarih ve 68 sayılı yazısına istinaden "Kapalı ve açık pazar yerlerinde günlük geçici işgal ücreti, KDV dahil metretülünden 2,50.-TL alınır." şeklinde düzenlenmesi hususundaki başkanlık önergesi, Pamukkale Belediye Meclisi'nin Şubat ayı toplantısının 01/02/2017 tarih ve 2017/62 No'lu Kararı ile Komisyonumuza havale edilen konu görüşülmüş olup yapılan müzakere sonucunda;

Buna göre; 2017 Yılı Vergi, Resim, Harç ve Ücretler Tarifesinin "Emlak İstimlak Müdürlüğü İle İlgili Ücretler (KDV Dahil)" bölümünde yer alan Açık Pazar Yerleri Devir Ücreti başlığındaki "Kapalı ve açık pazar yerlerinde günlük geçici işgal ücreti, KDV dahil metretülünden 2,00.-TL alınır." şeklindeki tarifenin aynı haliyle korunması, komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 07/02/2017

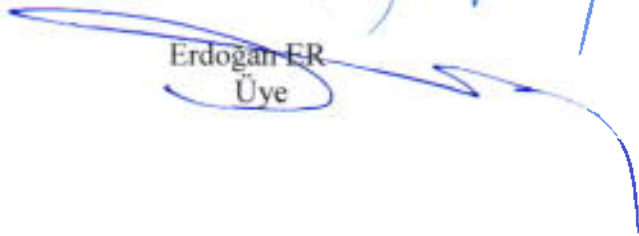
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Alpaslan ALBAY
Başkan


Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili


İbrahim ÇELEBİOĞLU
Üye


Mustafa ÇALLICA
Üye


Erdoğan ER
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

109
10/09/2017

Belediye Meclisinin 01/02/2017 tarih ve 61 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Yalçın BAĞÇELİ'nin, Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Asmalievler Mahallesi sınırları içerisinde tapunun Kınıklı Köyü, Göçen Yeri Mevkii, M22D03A1B pafta, 3875 ada, 4 no.lu parsel ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,408) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; Asmalievler Mahallesi 3875 ada 4 no.lu parsel E=2.00 yapılaşma şartında "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak ayrılmış ve imar uygulaması tamamlanmış durumdadır.

Plan Açıklama Raporunda; söz konusu parselin çevresinde çoğunlukla Tercihli Alanların yer aldığı, ayrıca çevresinin tamamen yapılaşmış ve her türlü alt ve üst yapı imkanlarına sahip durumda olduğu, halihazırda parsel içerisinde, Kınıklı Belediyesince verilmiş 15.09.2000 tarih ve 72/1257 sayılı ruhsatla yapılmış 5 katlı betonarme yapının bulunduğu, ayrıca söz konusu parsel ile ilişkin belediyesince 22.06.2006 tarihinde verilmiş tadilat ruhsatı ve 05.07.2006 tarih ve 50 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu" Özel Sağlık Alanı" olarak kullanılması amacıyla Kınıklı Belediyesince meclis kararı alınıp plan değişikliği yapılarak o zamanki mevzuat gereği zorunlu olarak Sağlık Tesis Alanına dönüştürüldüğü, kullanım amacını tekrar eski haline dönüştürmek ve ticaret alanı olarak kullanmak amacıyla yeni bir düzenleme yapıldığı, bu durumda mevcut imar planındaki teknik altyapı oranlarının(değerlerinin) bölgede onaylanan orijinal imar planı değerlerine dönmüş olacağı, ayrıca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

1.) TAKS Serbesttir.

2.) Yençok Serbesttir.

3.)Blok boyu 40 metreyi aşamaz.

4.) Her türlü Akaryakıt ile Sıvılaştırılmış Petrol Gazı (LPG) ve Sıvılaştırılmış Doğalgaz (LNG) İstasyonlarının kurulacağı alanların 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak işaretlenmesi şarttır.

5.) Kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökölüp takılabilir malzemeden yapıların yapılıp yapılmaması hususunda; konut alanları hariç, imar durumunda verilen kat adetlerinden düşük katta yapı yapılmak istendiğinde ve emsale tabi alanlarda emsal hakkının tamamı kullanılmadığı takdirde belediyenin belirlediği komisyon tarafından projeler incelenerek karara bağlanacaktır.

6.) Mevcut ruhsatlı bina varsa binaya ait kazanılmış haklar bina yıkılncaya kadar saklı kalır. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesi geçerlidir.

7.)Belirtilmeyen hususlarda Pamukkale Belediye Meclisi ile Denizli Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan plan hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notlarının eklendiği belirtilmektedir.

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 Meclisi'nin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇAĞALOĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/02/2017

Belediye Meclisinin 01/02/2017 tarih ve 2017/66 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün Deliktaş Mahallesi, 3503 ada, 1 nolu parselle ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,404) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda; söz konusu plan değişikliği sınırının Fatih Mahallesi'nde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi, M22A3D1A pafta, 3503 ada, 1 parselde bulunan **Adil Demireren Mustafa Musoğlu İlkokulu**'nu kapsadığı, söz konusu parselin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "İlkokul Alanı" olarak planlandığı, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 31/01/2017 tarih ve 28100794-754-E.1244648 sayılı yazısında Adil Demireren Mustafa Musoğlu İlkokulu'nun yıkılarak yerine yeni bir bina yapılması planlandığının belirtildiği, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, yapılaşma şartlarının belirlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile İlkokul Alanının güneyindeki 7 metrelik yaya yolundan 18.5 metre, doğusundaki 7 metrelik yaya yolundan 3 metre, kuzeyindeki 10 metrelik taşıt yolundan 3 metre, batısındaki 15 metrelik taşıt yolundan 10 metre çekme mesafesi olacak şekilde yapı yaklaşma sınırlarının düzenlendiği, parselin yapılaşma şartlarının $E= 1.75$, $TAKS= 0.35$ olarak belirlendiği açıklanmaktadır. Parselle ilgili belirlenen "Plan Hükümleri" şu şekildedir:

1) Çatı arasında yapılacak olan toplantı salonu, konferans salonu, kantin, yemekhane, mescid v.b. tesis içindeki sosyal alanlar emsale dahil değildir.

2) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL** ve **Yasin ÇATALOK**'un muhalefet şerhlerine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Millî Eğitimden gelen tadilat ya da yeniden yapılmasına ilişkin taleplerde, Millî Eğitim Müdürlüklerinden detaylı bilgiler gelmediği için, yeterli değerlendirme imkanımız olamamaktadır. Ayrıca gelen talepler sürekli emsal artışı yönünde olmakta ve öğrenci başına düşen asgari olması gereken açık ve kapalı alan standartlarını karşılamadığından ve çözümün mevcut yerlerde bina kapalı alan miktarını ve öğrenci sayısını arttırmak yerine, yeni eğitim alanları yaratmakla mümkün olacağını düşündüğümünden çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Yasin ÇATALOK'un Muhalefet Şerhi;

14/06/2014 tarih, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Ek-2 tabloda verilen Eğitim Tesisleri Alanı içindeki standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, ayrıca Türkiye Cumhuriyeti, Millî Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı, "2015 Eğitim Yapıları Asgari Tasarım Standartları Kılavuzu" okul ihtiyaçlarına uymadığı için çoğunluğun kararına katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin ÇATALOK

Üye

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 01.03.2017 tarih ve 102 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonlarımıza havale edilen;

Belediyemizin faaliyet alanlarında, Pamukkale İlçe Emniyet Müdürlüğünün güvenlik ve asayiş hizmetleri sunan personelinin, uygulama noktaları, nöbet noktaları vb. yerlerde görev ifa ederken moral ve motivasyonlarının artırılmasını sağlamak için ikram olarak, aperatif yiyecek ve içeceklerin dağıtılmasının verimli olacağından bahisle, belirtilen hizmet için kullanılacak ikram ve aperatif yiyecek ve içeceklerin temini hususunda yardım talep edilmekte olup, bahse konu hizmetlerin ifasında kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapılması için 5393 sayılı Belediye Kanunun 75/b bendi gereğince Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'in yetkilendirilmesi konusunda, Sosyal Destek Hizmetleri Müdürlüğünün 23.02.2017 tarih ve 73808299-934.99-45 sayılı yazısı üzerine Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde;

Belediyemiz faaliyet alanlarında bulunan hizmetlerin ifasında, 5393 sayılı Belediye Kanunun 75. Maddesinin (b) bendi gereğince; kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapılması için Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi istenmiştir.

Plan ve Bütçe Komisyonu ile İdari ve Diğer İşler komisyonlarımızca yapılan incelemede; 5393 sayılı Belediye Kanununun 75 Maddesinin (b) bendi gereğince, kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapılması için Belediye Başkanı Hüseyin GÜRLESİN'e yetki verilmesi komisyonumuzca **oy çokluğuyla uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 03/03/2017

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Alpaslan ALBAY
Komisyon Başkanı

Muharrem ÖZEN
Başkan V.

İbrahim ÇELEBİOĞLU
Üye

Mustafa ÇALLICA
Üye

Erdogan ER
Üye

İDARI VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Mehmet Ali YILMAZ
Başkan V.

Kadir KESKİN
Üye

Oral BAŞ
Üye

Server MUNİS
Üye

Muhalefet Şerhi (Oral Baş): Çıkarışta görüşüne katılmıyorum. Gerekliliği açıklanması Mecliste yapacağım. 

Muhalefet Şerhi (Mustafa ÇALLICA): Çıkarışta görüşüne katılmıyorum. Gerekliliği açıklanması Mecliste yapacağım. 

Muhalefet Şerhi (Erdogan Er): Çıkarışta görüşüne katılmıyorum. Gerekliliği açıklanması Mecliste yapacağım. 

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin Mart ayı toplantısının 01/03/2017 tarih ve 2017/101 sayılı Kararı ile Komisyonumuza havale edilen konu görüşülmüş olup, buna göre;

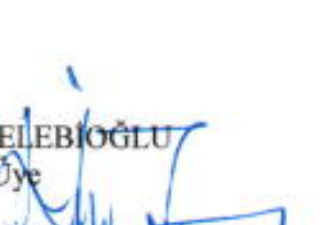
02/02/2017 tarih ve 2017/75 sayılı Belediye Meclis Kararının "Altyapısı biten Fatih, İncilipınar, Deliktaş, Cumhuriyet, Siteler ve Kınıklı mahallelerinde yol düzenleme ve asfalt çalışmalarında kullanılmak üzere 35.000.000,00-(otuzbeşmilyon)-TL ve Dokuzkavaklar Semt Polikliniği Yapım İşinde kullanılmak üzere; İller Bankası A.Ş.'den 08.12.2016 tarih ve 41/1225 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile 10.000.000,00-(onmilyon)-TL tutarında kredi tahsis edilen söz konusu iş için 5.000.000,00-(beşmilyon)-TL daha krediyle birlikte toplam 40.000.000,00-(kırkmilyon)-TL kredinin 10 (on) yıl vadeli olarak İller Bankası, kamu veya özel bankalardan kullanılmasına, Krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası, kamu veya özel bankalarca teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası, kamu veya özel bankalar 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, kamu veya özel bankalarca talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası, kamu veya özel bankalar adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası, kamu veya özel bankalarca Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayrimenkulü İller Bankası, kamu veya özel bankalara ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası, kamu veya özel bankalara terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası, kamu veya özel bankalara rehin vermeye, İller Bankası, kamu veya özel bankaların mevcut mevzuatı ve bundan 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 Hüseyin GÜRLERİN'in yetkilendirilmesi, yapım işlerinin maliyeti krediyi aştığı takdirde, aşan kısımlarının Belediye bütçesinin ilgili kalemlerinden karşılanması" şeklinde düzenlenmesi komisyonumuzca oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 02/03/2017

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Alpaslan ALBAY
Başkan


Muharrem ÖZEN
Başkan Vekili


İbrahim ÇELEBİOĞLU
Üye


Mustafa ÇALLICA
Üye


Erdoğan ER
Üye

Muhalefet Serhis Coğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekti aetkılanay
meclis genel kurulunda yapacağım


Mustafa Çallıca



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

10/02/2017

Belediye Meclisinin 01/02/2017 tarih ve 2017/58 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Korucuk Mahallesi Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün, Pamukkale-Akköy-Sarayköy Yol Projesi doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun (Plan İşlem Numarası: UIP-17875,3) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Revizyonu Açıklama Raporunda; " Söz konusu plan revizyonu sınırı; Korucuk Mahallesi sınırları içerisinde Pamukkale Bulvarı'na cepheli mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan bölgeyi kapsamaktadır.

Planlama alanı Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Korucuk Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 87 ha büyüklüğündedir. Plan revizyonu sınırı içinde kalan alan Denizli Belediyesi Meclisi'nin 04.02.2013 tarih ve 90 sayılı meclis kararı ile onaylanan Korucuk Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır. Planlanan alanın 18. Madde uygulaması tamamlanmamıştır.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2015 tarih ve 207350 sayılı yazısı ile Karayolları'nın Pamukkale – Akköy – Sarayköy Yolu'nun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Korucuk Mahallesi'ni (Pamukkale Bulvarı) kapsayan kesiminde Kamulaştırma Planının hazırlandığı, kamulaştırma planı kapsamında "Kamulaştırma Sınırı"nın imar planlarına işlenmesi gerektiği Pamukkale Belediyesine bildirilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/07/2016 tarih ve 951 sayılı kararı ile söz konusu bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile; Pamukkale – Akköy – Sarayköy Yolu'na (Pamukkale Bulvarı'na) cepheli adalarda öncelikle Kamulaştırma Sınırı dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Pamukkale Bulvarı'na doğrudan bağlanan taşıt yolları, yol akışı ve trafik güvenliğini tehlikeye sokmayacak şekilde Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün " Pamukkale – Akköy – Sarayköy Yolu Projesi"ndeki kavşaklara yol genişliklerine dikkat edilerek yol projesine uygun olarak yol hiyerarşisi yeniden düzenlenerek plan revizyonu hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile mevcutta var olan arazi kullanımlarında değişiklik yapılmamıştır. Ancak; Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in Yapı Yaklaşma Mesafesi ile ilgili 41. Maddesinin b bendinde Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafenin "Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolum istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazar yerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino, gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre" olduğu belirtildiğinden planlama değişikliği sınırı içinde kalan alanların kullanılamaz hale gelen kısımları "Konut Alanı"na ve "Park Alanı"na dönüştürülmüştür. Diğer kısımlarda mevcut arazi kullanımları aynen korunmuştur.

Hazırlanan plan revizyonu ile ilgili olarak 28.11.2016 tarih ve 14383 sayılı yazı ile Karayolları Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur. Yazımıza cevaben Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.12.2016 tarih ve 754/E.289611 sayılı yazısı ile hazırlanan plan revizyonunun; DDY geçişinin olduğu kesimde kavşak işlenmeksizin kamulaştırma sınırlarına uygun olarak hazırlandığı belirtilmiştir.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Ayrıca; AYDEM Elektrik Dağıtım A.Ş. teknik elemanları ile koordineli çalışma yapılarak bölge bazında Trafo Alanları belirlenerek plan üzerine işlenmiştir. Yapılan planlama çalışmasında alan bütünü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ GENEL HÜKÜMLER

1. Plan, plan açıklama raporu, plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Herbir 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. Kültür ve Turizm Bakanlığı Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri tarafından tescil edilen kültür varlığı ve tabiat varlığı özelliği gösteren parsellerin bulunduğu alanlarda 3386 ve 5226 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu geçerlidir.
5. Planlama alanı içerisinde geçen enerji nakil hatları altındaki yapılarda can ve mal güvenliği açısından elektrik kuvvetli akım yönetmeliğinin 44. maddesi geçerlidir.
6. Planlama alanı bütününde, tescilli yapı, parsel ve koruma alanında yapılacak her türlü işlemlerde ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararına göre işlem yapılacaktır.
7. Kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için prefabrik çelik sistem veya sökülüp takılabilir malzemeden yapıların yapılması durumunda; 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.
8. Aksine bir plan hükmü yok ise veya plan üzerinde belirlenmemiş ise komşu ve arka bahçe mesafeleri için Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesi geçerlidir.
9. İnşaat bitimine altyapı tesis bağlantıları gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
10. Ticaret alanlarında, imalathane alanında ve 0,30/0,60 yapılaşma şartında bulunan konut alanlarında parselin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak kendi imar parseli içinde çözülecektir. Otopark ihtiyacı çözülmeyen yapılara yapı kullanma izni verilmez.
11. Mevcut yapı ruhsatı almış ve inşaatına başlamış ruhsat süresi içerisinde tamamlanamamış yola veya komşuya tecavüzü olmayan yapılarda ruhsat aldığı tarihteki çekme mesafelerine göre meri imar planında belirtilen emsal hakkı kadar ilave ve tadilat ruhsatları verilir.
12. Mevcut yapılaşmaların imar yasası ve ilgili yönetmeliklerine uygun olmayanların ise zaman içerisinde veya imar uygulaması sonrası kamulaştırma, takas veya rızaen yıkılması halinde imar planına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.
13. 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.
14. İlk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış yapı ruhsatı ve iskan ruhsatları var olan binalarda kat adedine ve fonksiyonuna bakılmaksızın, yalnızca tadilat ruhsat talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kütleye göre değerlendirilecektir. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılmak istenmesi halinde güncel imar durumu şartları geçerlidir.
15. Denizli-Pamukkale karayolu kenarında bisiklet yolu projesi, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak gerçekleştirilecektir.
16. Belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli çevre düzeni plan hükümleri, 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri ve 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmelik hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



Özel hükümler

1. Ticaret alanları:

- 1.a . Bu alanlarda konut yapılamaz.
- 1.b. Komşu parsel sınırına 5 metreden az yaklaşamaz.
- 1.c. Minimum parsel büyüklüğü 1000 metrekaredir.
- 1.d. Blok boyu serbesttir.

2. İmalathane alanı:

- 2.a. Komşu parsel sınırına 5 metreden az yaklaşamaz.
- 2.b. Minimum parsel büyüklüğü 5000 metrekareden az olamaz.

3. Konut alanları:

- 3.a. A-2 yapılaşma şartında konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 350 metrekaredir.
- 3.b. A-5-3-2 , 0.30/0.60 yapılaşma şartında konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 metrekaredir.

4. Akaryakıt ve servis istasyonu:

Bu alanlarda; Denizli Belediye Meclisi'nin 07.01.2010 tarih ve 66 sayılı kararı ile onaylanan plan hükümlerinin 14. Maddesi geçerli değildir. Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesindeki akaryakıt, şarj ve servis istasyonları hükmünde belirtilen yapılar yapılamaz." denilmektedir.

Komisyonumuzca yerinde yapılan incelemede; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL ve Yasin ÇATALOK'un muhalefet şerhlerine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Korucuk planı olarak, Büyükşehir tarafından bize gönderilmiş olan plan, geçen aylarda komisyonumuzca değerlendirmeler yapılmış, üzerinde ciddi çalışmalarımız olmuş ve büyük şehre öneri bir planımız olmuştu, çalışmamızda planı bir bütün olarak değerlendirmiş Pamukkale yolu hattında planın bütün olması açısından yol güzergahını ticaret alanı olarak belirlemiştik, ancak bu planımız kabul görmemiş yol üzerinde ayrı ayrı fonksiyonlar belirlenerek kimi yerler ticaret, kimi yerler konut olarak belirlenmiş tamamen karmakarışık bir plan olmuş ve çekme mesafeleri, fonksiyonuna ve konumuna göre 25 mt- 15 mt ve 5 mt olarak belirlenmiştir. Bize gerekçe olarak konut alanlarının ilerde talep etmesi halinde değiştirileceği belirtilmiştir. Planlar vatandaşın talebine göre değil bir bütün olarak ele alınması gerekmektedir. Bu düşüncelerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Yasin ÇATALOK'un Muhalefet Şerhi;

İmar planı kararlarında uygulanabilirlik ve plan bütünlüğü yönünden bariz hatalar içermektedir. Plan çalışmasının yenilenmesi gerekir. Bu nedenle plana red veriyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin ÇATALOK

Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 82 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Anafartalar Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,428) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23A1C-M22A23A2D-M22A23A3A-M22A23A4B- M22A23A4A-M22A23A1B-M22A23A2A paftalarda yer alan, Anafartalar Mahalle sınırını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı ve bitişik nizam yapılaşma şartında konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 04.02.1987 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanan IX.Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. 2304 ada, 24 nolu parsel mevcut imar planında ticaret alanı olarak planlanmış imar parseli niteliğinde olup tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla mülkiyet sınırına getirilerek ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

(Handwritten signatures and initials)

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARIÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ

219

HA 2

HA

HA

HA

TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DIR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. ŞEYH BEDRETTİN CADDESİNE CEPHELİ PARSELLERDE A-2, A-3, A-5-3-3, A-5-3-2 0.30/0.60 , A-3-2 0.30/0.60 YAPILAŞMA ŞARTINDA OLAN PARSELLERDE;

1.A.İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İMAR PARSELİ NİTELİĞİNDE OLAN PARSELLERİN YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN ESKİ TAPU(İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİYLE)MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMA HAKLARI KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR.

1.B.YOLA TERKİ OLAN PARSELLERDE BEDELİ KARŞILIĞINDA KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ YAPILDIYSA; KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN GERİ ÖDENMESİNİN YAPILACAĞI YILIN RAYİÇ BEDELİ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK BELEDİYEMİZE İADE EDİLMESİ HALİNDE 1.MADDEDE BAHSEDİLEN PLAN HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2. 2506 ADA, 3-4 NOLU; 2501 ADA 6-7 NOLU; 2486 ADA, 8-9 NOLU; 2483 ADA, 2-3 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin CATALOK

Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 83 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Aktepe Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,429) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23A2A-M22A23A2C-M22A23A2D- M22A23A4A- M22A23A3A-M22A23A3B paftalarda yer alan, Aktepe Mahalle sınırını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam yapılaşma şartında konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 04.02.1987 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanan IX.Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOYOL KİMLİKLERİNE AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİMLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SILUETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA 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

HA. Zis

Y. Y. Y.

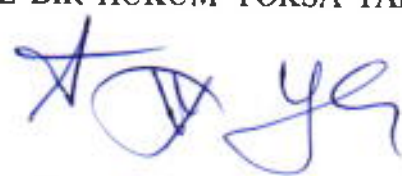
ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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

  3 

KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

18.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARIÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000

4

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

20.BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. ŞEYH BEDRETTİN CADDESİNE CEPHELİ PARSELLERDE A-2, A-3, A-5-3-3, A-5-3-2 0.30/0.60 , A-3-2 0.30/0.60 YAPILAŞMA ŞARTINDA OLAN PARSELLERDE;

1.A.İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ İMAR PARSELİ NİTELİĞİNDE OLAN PARSELLERİN YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN ESKİ TAPU(İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİYLE)MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMA HAKLARI KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR.

1.B.YOLA TERKİ OLAN PARSELLERDE BEDELİ KARŞILIĞINDA KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ YAPILDIYSA; KAMULAŞTIRMA BEDELİNİN GERİ ÖDENMESİNİN YAPILACAKI YILIN RAYİÇ BEDELİ ÜZERİNDEN HESAPLANARAK BELEDİYEMİZE İADE EDİLMESİ HALİNDE 1.MADDEDE BAHSEDİLEN PLAN HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.

2. 2570 ADA, 9-10-11 NOLU; 2570 ADA, 5-6 NOLU; 2590 ADA, 7 VE 8 NOLU; 2551 ADA, 9 VE 10 NOLU; 2600 ADA, 8 VE 9 NOLU; PARSELLER TEVHİDE TABİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin CATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 86 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Fesleğen Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,436) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22C2A-M22A22C2B-M22A22C2C-M22A22C2D-M22A22C1C paftalarda yer alan, Fesleğen Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır. Ancak 92 ada, 145 nolu parsel tescilli olup Aydın Kültür Varlıklarını Bölge Koruma Kurulunun 10.02.2017 tarih ve 6134 sayılı kararı ile söz konusu parselin koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Koruma alanı sınırı içine giren parseller plan değişikliği sınırı dışında bırakılmıştır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı, bitişik, blok ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI.Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.
6. MEVCUT İMAR PLANLARINDA ÜÇ KAT VE ÜÇ KATA KADAR OLAN YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP PARSELLERE İLİŞKİN; İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ RUHSATLI, GÜNCEL PLANA GÖRE YOLA VEYA KOMŞUYA TECAVÜZ ETMEYEN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SILUETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ

2

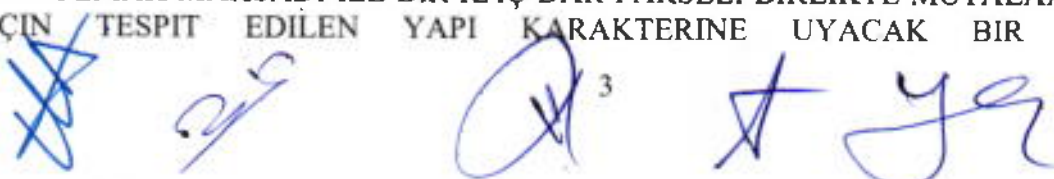
TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BINA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARIÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.



19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 4966 ADA, 2-3 NOLU; 26 ADA, 4-5 NOLU; 4967 ADA, 6-7 NOLU; 28 ADA, 5-6 NOLU; 28 ADA, 22-23 NOLU; 4978 ADA, 10-11 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 92 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hürriyet Mahallesinde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,421) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23D3A-M22A23D3B-M22A23D4C-M22A23D3D-M22A23D3C-M22D03A2A- paftalarda yer alan, Hürriyet Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizamda konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 15.02.1989 tarih ve 490 sayılı kararı ile Deliktaş Mahallesi Revizyon+İslah (X.Etap)İmar planları ve 25.05.1987 tarih ve 572 sayılı kararı ile onaylanan Kayhan-Kınıklı-Zeytinköy-Bağdaşı-Tekkeköy Civarına ait İlave İmar Planları ile planlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Hürriyet Mahallesinde bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-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 ALANLARDAN 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

(Handwritten signatures and stamps)

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA 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.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDİYEMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.HER TÜRLÜ AKARYAKIT İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZI (LPG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ-DOĞAL GAZ (LNG) İSTASYONLARININ KURULACAĞI ALANLARIN 1/5000

[Handwritten signatures and marks]

ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI" OLARAK İŞLENMESİ ŞARTTIR.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. EMSAL HESAPLARI NET YAPI ADASI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. TOPLAM İNŞAAT ALANI (KATLAR ALANI TOPLAMI)= NET YAPI ADASI x EMSAL

2. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 300 METREKAREDİR. 18. MADDE SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK İFRAZLARDA %10 ESNEKLİK ŞARTI UYGULANIR. "denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin CATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 93 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuşpınar Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,422) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22C1C-M22A22C2D-M22A22C4B paftalarda yer alan, Kuşpınar Mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı, bitişik ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanının bir kısmı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.
6. MEVCUT İMAR PLANLARINDA ÜÇ KAT VE ÜÇ KATA KADAR OLAN YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP PARSELLERE İLİŞKİN; İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ RUHSATLI, GÜNCEL PLANA GÖRE YOLA VEYA KOMŞUYA TECAVÜZ ETMEYEN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;



12.1.YENİ PLANA 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.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEden 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.



19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 69 ADA, 39-40 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet Őerbine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkıŐı idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz Şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
 ye

Osman BARTAL
 ye

Yasin  ATALOR
 ye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 94 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Mehmetçik Mahallesinde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,423) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22C1C-M22A22C2D-M22A22C4B paftalarda yer alan, Mehmetçik Mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı, bitişik ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanının bir kısmı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Mehmetçik Mahallesinde bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-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.

(Handwritten signatures and initials)

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLİDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;

The image shows several handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom of the page. From left to right, there is a stylized signature, a signature that looks like 'Z', a large 'X' mark, a signature inside a circle, and a signature that looks like 'Y'. There is also a small number '2' written near the circled signature.

12.1.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.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEden 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

[Handwritten signatures and marks]

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 144 ADA, 1-2 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin CATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 84 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Dokuzkavaklar Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,434) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23A1A-M22A23A1B-M22A23A1D-M22A23A1C-M22A22B-3B-M22A23A4A pafta, Dokuzkavaklar Mahallesi'ni kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık, ayırık-ikiz (Aİ), bitişik nizam konut alanı, ticaret alanı ve ticaret+konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 04.02.1987 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylanan IX.Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.

BC

X

yer

HA

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARIÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA 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

2

DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.5 3 45 11 26A

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARIÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.



19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 5055 ADADA PLAN ŞARTI AYNI KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU SERBESTTİR. 5071 ADA, 8-9 NOLU; 5097 ADA, 13-14 NOLU; 5014 ADA, 17-18 NOLU; 5014 ADA, 15-16 NOLU, 5014 ADA, 8-9 NOLU; 5039 ADA, 3-4 NOLU; 3200 ADA, 5-15 NOLU; 3198 ADA, 11-12 NOLU; 3198 ADA, 1-2-3 NOLU; 3197 ADA, 4-5 NOLU; 3195 ADA, 2-14 NOLU; 3182 ADA, 10-11 NOLU; 3189 ADA, 2-19 NOLU; 3191 ADA, 6-7 NOLU; 3220 ADA, 4-5 NOLU; 3221 ADA, 12-13 NOLU; 3221 ADA, 11-26 NOLU; 3221 ADA, 17-18 NOLU; 3224 ADA, 6-7 NOLU; 3231 ADA, 6-7 NOLU; 3353 ADA, 1-9 NOLU; 3367 ADA, 4-5 NOLU; 3344 ADA, 2-5 NOLU; 3376 ADA, 5-6 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin CATALOKA
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 85 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Fatih Mahallesinde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,435) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23A4D-M22A23D1A-M22A23D1B-M22A23D1D-M22A23D1C paftalarda yer alan, Fatih Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık Nizam, Ayrık-İkiz (AI), E=1.50 MAKSİMUM 5 KAT yapılaşma şartında konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 15.02.1989 tarih ve 490 sayılı kararı ile onaylanan Deliktaş Mahallesi Revizyon +İslah (X.Etap) imar planları ile planlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Fatih Mahallesinde bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇEN ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ YAPILARDA CAN VE MAL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNİN 44. MADDESİ GEÇERLİDİR.

6. MEVCUT İMAR PLANLARINDA ÜÇ KAT VE ÜÇ KATA KADAR OLAN YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP PARSELLERE İLİŞKİN; İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ RUHSATLI, GÜNCEL PLANA GÖRE YOLA VEYA KOMŞUYA TECAVÜZ ETMEYEN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE 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 KABİMLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA 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

2/9 2 750/1

OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARİÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARİÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

3

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART 2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 3666 ADA, 3-4 NOLU; 3494 ADA, 3-4 NOLU; 4997 ADA, 2-3-4 NOLU; 3448 ADA, 11-12 NOLU; 5180 ADA, 13-14 NOLU; 5167 ADA, 6-7 NOLU; 5185 ADA, 8-9 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABLİDİR.

2. 3484-3485-3486-3487-3494-3493-3492 NOLU BLOK BOYU TANIMLANMAMIŐ EMSALLİ YAPI ADALARINDA PLAN ŞARTI AYNI KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU SERBESTTİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet Şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun grlmŐtr.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz Şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
ye

Osman BARTAL
ye

Yasin CATALOK
ye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 87 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıkapanlar Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,437) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22B3D-M22A22B3C-M22A22C2A-M22A22C2B paftalarda yer alan, Hacıkapanlar Mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanının bir kısmı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Mevcut uygulama imar planında 255 ada, 1 nolu parsel üzerindeki h:16.70 olan yükseklik ifadesi $Y=16.70$ m. olarak, 2304 ada üzerindeki Hmax:16.50 olan yükseklik ifadesi de $Yençok=16.50$ m. olarak düzeltilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE 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 ÇALIŞMARUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİLİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ

 2

TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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

 35





UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK VE BINA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

18.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.~~

HA.

HA.

HA. 25

Yey

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN

Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN

Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ

ye

Osman BARTAL

ye

Yasin GATAOK

ye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 88 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Topraklık Mahallesi maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,438) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda;“ Plan değişikliği sınırı, M22A22B4B-M22A22B3A-M22A22B3B-M22A22B3C-M22A22B3D paftalarda yer alan, Topraklık Mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik, blok ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının bir kısmı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

İleride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Topraklık Mahallesi bulunan muhtelif imar adalarında kitle durumunun ve yapı yaklaşma sınırlarının imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA

[Handwritten signatures and initials]

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.



12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
- 12.1.YENİ PLANA 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 ÇIKIMLAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
- 12.2.MEV CUT RUHSATLI BİNALARA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR, YOLA TERK YAPILACAK CEPHEDE VAROLAN MÜLKİYETİNE UYGUN YAPILMIŞ ÖN BAHÇE DUVARLARININ DA BİNA YIKILINCAYA KADAR HAKKI SAKLI KALIR.
- 12.3.BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN TERK ÖNCESİ DURUMU ESAS ALINACAKTIR.
13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

3

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

18.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²

BULUNUR.

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY

TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 295 ADA, 117-118 NOLU; 36 ADA, 15-27 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL’ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL’ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat’da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOR
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 89 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,418) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A22C2D-M22A22C2C-M22A22C3A-M22A22C3B paftalarda yer alan, İstiklal Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır. Ancak Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.01.2016 tarih ve 4671 sayılı kararı ile 4564 ada, 5 nolu parsel II.Grup Tescilli Yapı olarak tescil edilmiş olup Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararına göre koruma alanı sınırı içine giren parseller de belirlenmiştir. Bu nedenle tescilli parsel ve koruma alanı sınırı içinde kalan parsellerde yapı nizamının belirlenmesi kurulun kararı doğrultusunda olması gerektiğinden plan değişikliği sınırı dışında bırakılmıştır. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararına istinaden Pamukkale Belediye Meclisinin 08.01.2015 tarih, 31 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.01.2015 tarih, 77 sayılı kararı ile İstiklal Mahallesi, İncilipınar parkının batısındaki eski mezarlık kalıntısı ve höyüğün bulunduğu alanda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlendiğinden 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan parseller de plan değişikliği sınırı dışında bırakılmıştır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı, bitişik ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır. 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "Blok veya ayrı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı %40 'ı hiçbir şekilde geçemez." hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede ayrı ve blok nizamı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde TAKS %40 ı aşamaz denildiği halde parselasyonların TAKS %40 yapılaşma şartına uygun olmamasından dolayı Mülga Denizli Belediyesince 1985 yılından 28.Mart.2014 tarihine kadar TAKS %40 yapılaşma şartı uygulanmamıştır.

12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2. Maddesinin 5. Bendine göre, Pamukkale Belediyesi kurulmuş olup; Akhan, Aktepe, Anafartalar, Asmalievler, Atalar, Bağbaşı, Cankurtaran, Cumhuriyet, Çamlaraltı, Deliktaş, Dokuzkavaklar, Fatih, Fesleğen, Goncalı, Gökpınar, Güzelköy, Hacıkapanlar, Hürriyet, İncilipınar, İstiklal, Kale, Karakova, Karakurt, Karşıyaka, Kayıhan, Kervansaray, Korucuk, Kuşpınar, Mehmetçik, Onbeş Mayıs, Pelitlibağ, Siteler, Tekke, Topraklık, Yunus Emre, Zeytinköy, Zümrüt Mahalleleri ve Irlıganlı, Gözler, Karahayıt, Pamukkale, Pınarkent, Uzunpınar Belediyeleri ile Akdere, Develi, Eldenizli, Eymir, Güzelpınar, Haytabey, Karataş, Kocadere, Kurtluca, Küçükdere, Yeniköy köyleri Pamukkale Belediyesi'ne bağlanarak Pamukkale Belediyesi'nin birer mahallesi olmuştur. 30.Mart.2014 tarihinden itibaren de Mülga Denizli Belediyesince uygulanan uygulamalara istinaden Pamukkale Belediyesince uygulamalara devam edilmiştir.

Parselasyonların tamamlanarak tapuda imar parseli olarak tescil edilmiş olması, ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak ruhsatlı yapılaşmaların bulunması, yeni oluşacak yapılaşmalarda cadde ve sokaklardaki silüetlerinin bozulmaması, sağır duvar cephelerinin oluşmaması, mülk sahiplerinin

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

mağduriyetlerinin engellenmesi ve ileride telafisi mümkün olmayan maddi ve manevi oluşabilecek mağduriyetlere sebebiyet verilmemesi amacıyla Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre İstiklal Mahallesinde bulunan muhtelif adalarda mevcut teşekküle ve Mülga Denizli Belediyesince yapılan uygulamalara istinaden yapı nizamlarının imar planında yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ayrıca söz konusu mahallede Pamukkale Belediye Meclisi ile Denizli Büyükşehir Meclisince onaylanan yol genişlemeleri ile ilgili plan değişiklikleri yapılmış olup söz konusu plan değişikliğinin plan hükümlerinde yer alan Yeni plana göre yola terk işlemleri yapıldıktan sonra kalan yeni tapu üzerinden ruhsat talebinde bulunulduğunda; mülkiyet sahibi tarafından eski tapu (ifraz edilmemiş hali ile) miktarını dairesine ibraz etmesi ile eski tapu miktarı üzerinden Emsal, TAKS-KAKS alanları ile çıkımlar eski parsel sınırına göre korunarak yapı ruhsatı düzenlenecektir hükmü Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile Mülga Denizli Belediyesince ve Pamukkale Belediyesince uygulanan uygulamalar arasında farklılık oluşturmaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde;

“Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

Yapı nizamı: Uygulama imar planı belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parselde en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

Ayrık veya Blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.

1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkımlar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkımlara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.” Denilmektedir.

Planlama çalışmasına başlamadan önce Mülga Denizli Belediyesi ve Pamukkale Belediyesi tarafından uygulanan kitlelerin taban alanı ile mevcut imar planında ayrık nizam olan yapı adalarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre TAKS 0.40 şartının uygulanması halinde ortaya çıkacak yapı kitlelerinin taban alanı hesaplanmıştır.

1985 yılından bugüne kadar verilmiş olan hakkın müktesep hak olduğu öngörülerek plan değişikliği hazırlanmıştır. 30 yıldır süre gelen uygulamalar ile ruhsatlı yapılaşmaların olduğu bu mahallede sosyal teknik altyapı alanları süreç içinde ihtiyaca göre oluşmuştur. Şehir merkezlerinde günümüzün yaşam koşullarına göre apart dairelerin oluşumu son 5-10 yılda hızlı bir şekilde artış göstermektedir. Öğrenci nüfusu fazla olan üniversiteye sahip şehrimizde oluşan apart daireler çoğunlukla üniversite öğrencilerinin tercih ettiği mekanlar haline gelmiştir. Artık yerleşik nüfus olarak adlandırılan aileler daha çok şehrin gelişme bölgelerine kaymaya başlamıştır. Bu nedenle son 5-10 yılda şehir merkezinde yerleşik nüfus azalmaya başlamıştır. Ayrıca; Mülga Denizli BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI İLE "KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER." plan hükmü onaylanmıştır. ***Yani; Mülga Denizli BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI ile meri imar planlarında konut alanı olarak planlı alanlarda zemin katların ticaret yapılmasına olanak sağlanarak bölgenin nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.*** Açıklanan bu gerekçelerle hazırlanan plan değişikliği ile nüfus yoğunluğu artışından bahsetmek mümkün değildir.

Planlama alanı 1984 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında sık yoğunluklu (500-301 kişi/ha) mevcut konut alanı, orta yoğunluklu (300-151 kişi/ha) mevcut konut alanı ve ticaret olarak planlanmıştır. Mevcut teşekküle ve Mülga Denizli Belediyesi ile Pamukkale Belediyesince uygulanan uygulamalara

istinaden mevcut imar planında konut alanı olarak planlı olan muhtelif imar adalarında yapı nizamlarının düzenlenmesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırılık teşkil etmemektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Muhtelif adalarda mevcut teşekküle ve Mülga Denizli Belediyesi ile Pamukkale Belediyesince uygulanan uygulamalara istinaden yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte yapı nizamları imar planında yeniden düzenlenmiştir. İstiklal Mahallesinde mevcut imar planında muhtelif bazı ada ve parseller bitişik nizam olup, plan değişikliği ile yapı nizamlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Yürürlükte bulunan uygulama imar planında ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsel ya da imar adalarında Mülga Denizli Belediyesi ile Pamukkale Belediyesince uygulanan kitle durumuna göre 5 metre olan ön bahçe mesafeleri yapılaşma şartında belirtilmiştir. Mülga Denizli Belediye Meclisinin 11.07.2013 tarih ve 438 sayılı kararı ile "PLAN VE PLAN NOTLARINDA BİNA KÜTLESİ/YAPI NİZAMI/TAKS VE EMSALDEN HİÇBİRİ TANIMLANMAYAN TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERİN MEVCUT ENCÜMENCE ONAYLANMIŞ BİRKAÇ PARSELDEN OLUŞAN KÜTLELERİN BOYU 30 METRE ÜSTÜNDE İSE BİTİŞİK NİZAM,30 METRE VE ALTINDA İSE AYRIK NİZAMDIR." şeklinde plan notu onaylanmıştır. Belediye encümenlerinin görev ve sorumlulukları arasında kitle onaylaması olmadığından söz konusu plan notuna istinaden ticaret adalarında yapı nizamı plan üzerine işlenmiştir. Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde "Ayrık veya Blok nizam olan yerlerde, *imar planında açıkça belirlenmemiş* ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez." denilmektedir. Mülga Denizli Belediyesi ile Pamukkale Belediyesince uygulanan kitle durumuna göre ayrik ve blok nizam olan parsellerin bir kısmında TAKS SERBESTTİR şartı önerilmiştir. Mevcut imar planında ticaret alanı olarak belirlenen imar parseli tereddütlere sebebiyet vermemek amacıyla mülkiyet hattına getirilerek belirlenmiştir. Söz konusu planda konut ve ticaret alanları ile yapı düzeni ve yoğunlukları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR 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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA 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

4

OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLİREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Y'I AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.



18.2.PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

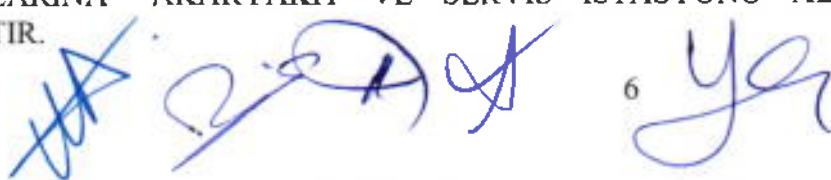
HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEden 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.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.



20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.4560 ADA, 16- 17 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 90 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, İncilipınar Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,419) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; " Plan değişikliği sınırı, M22A22C2C-M22A23D1D-M22A22C3A-M22A22C3B-M22A23D4A-M22A23D4B-M22A22C3D-M22A22C3C-M22A23D4D paftalarda yer alan, İncilipınar Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıık nizam, blok, ayrıık-ikiz (A1), bitişik yapılaşma şartında konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Mülga Denizli Belediye Meclisinin 15.02.1990 tarih ve 470 sayılı kararı ile onaylanan Yeni Mahalle Revizyon+İslah İmar Planı, 29.12.1987 tarih ve 383 sayılı kararı ile onaylanan İstiklal Mahallesi İslah imar Planı ve 11.02.1987 tarih ve 506 sayılı kararı ile Kınıklı 1.2.3. ve 4. Kısım İslah İmar Planı planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. 1835 ada üzerinde mevcut imar planında maksimum 3 kat ifadesi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Ençok=3 kat olarak düzeltilmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKI VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

(Handwritten signatures and initials)

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE 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 ÇALIŞMALARUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARIÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ

HA. 2 ye 4

TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTO PARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NİZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DIR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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

 3

UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDİYEMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.~~

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.2932 ADA, 1-4 NOLU; 843 ADA, 33-34-35-36 NOLU; 3128 ADA, 3-4 NOLU; 3116 ADA, 12-13 NOLU; 3545 ADA, 9-10 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin ÇATALOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 91 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kayıhan Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,420) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23D3D-M22A23D3C-M22D03A2A-M22D03A2B-M22D03B1A paftalarda yer alan, Kayıhan Mahallesi sınırlarını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı kuzamda konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 25.05.1987 tarih ve 572 sayılı kararı ile onaylanan Kayhan-Kınıklı-Zeytinköy-Bağdaşı-Tekkeköy Civarına ait İlave İmar Planları ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Kayıhan Mahallesi, 153 ada, 2 nolu parselde Hmax:950 yapılaşma şartı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Yençok=9.50 m. olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 154 ada, 1 nolu parsel mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır. Denizli Belediye Meclisinin 08.11.2013 tarih 666 sayılı kararı ile söz konusu parselde plan ve plan hükümlerinde açıkça belirtilen bir hüküm yoksa konut dışı kentsel çalışma alanları: içerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. şeklinde plan hükmü onaylandığından 154 ada, 1 nolu parsel ticaret alanı olarak önerilmiş olup mevcut plan hükümlerinden gelen minimum ifraz şartı 2000 metredir. blok boyu 30 metreyi aşamaz. plan hükümleri aynen korunmuştur. plan değişikliği mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİHİ 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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and a '2'.

TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

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

12.1.YENİ PLANA 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.

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

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

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

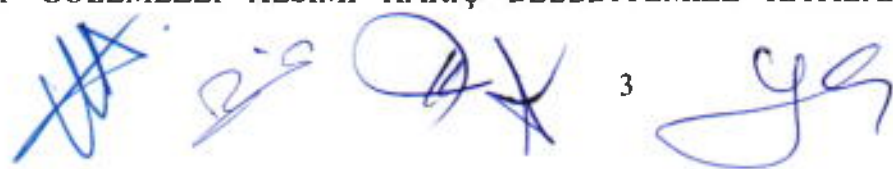
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.

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

16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE



BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1. AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

18.2. PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI

KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEden 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 300 METREKAREDİR. 18. MADDE SONUCU OLUŞAN İMAR PARSELLERİNDE YAPILACAK İFRAZLARDA %10 ESNEKLİK ŞARTI UYGULANIR.
2. 154 ADA, 1 PARSELDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 METREDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARI) BLOK BOYU 30 METREYİ AŞAMAZ.
3. 179 ADA, 1-2 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL
Üye

Yasin CATAHOK
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 95 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-759,426) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; "Plan değişikliği sınırı, M22A23D1D-M22A23D1C-M22A23D2D-M22A23D4B-M22A23D3A-M22A23D4C-M22A23D3D-M22A23D4D-M22A23D4A-M22A23D4B paftalarda yer alan, Cumhuriyet Mahalle sınırını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrı, blok, ayrı ikiz nizam yapılaşma şartında konut alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanı Denizli Belediye Meclisinin 15.02.1989 tarih ve 490 sayılı kararı ile onaylanan Deliktaş Mahallesi Revizyon+İslah (X. Etap) İmar Planları ve 15.02.1990 tarih ve 474 sayılı kararı ile onaylanan Yenimahalle Revizyon+İslah İmar Planları ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLojİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜKLERİ TARAFINDAN TESCİL EDİLEN KÜLTÜR VARLIĞI VE TABİAT VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTEREN PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA 3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEÇERLİDİR.

HA. Z. X. YG

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATI RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.
12. PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİNCE VE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN YOLA TERK İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE;
12.1.YENİ PLANA GÖRE YOLA TERK İŞLEMLERİ YAPILDIKTAN SONRA KALAN YENİ TAPU ÜZERİNDEN RUHSAT TALEBİNDE BULUNULDUĞUNDA; MÜLKİYET SAHİBİ

HA. 35 X 2 ye 14

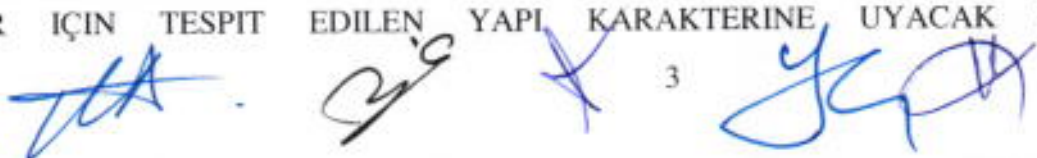
TARAFINDAN ESKİ TAPU (İFRAZ EDİLMEMİŞ HALİ İLE) MİKTARINI DAİRESİNE İBRAZ ETMESİ İLE ESKİ TAPU MİKTARI ÜZERİNDEN EMSAL, TAKS-KAKS ALANLARI İLE ÇIKMALAR ESKİ PARSEL SINIRINA GÖRE KORUNARAK YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. ANCAK BU ALANLARDA TERK SONUCUNDA YOLA SIFIR OLUŞACAK OLAN YAPI KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

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

13. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA, 9.50 METRE VE DAHA DAR YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARI, İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN KONUT ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. ANCAK OTOPARK İHTİYACI ZEMİN KATIN TİCARET OLDUĞU VARSAYILARAK HESAPLANMALIDIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.
15. KONUT ALANLARINDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET YAPABİLİRLER. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.11.2013 TARİH VE 666 SAYILI KARARI)
16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.
17. PLANLAMA BÖLGESİNDE, PARSELASYON DURUMLARI VE BİNA KİTLELERİ, ETÜD EDİLEREK, ÖLÇÜLERİ BELİRLENEN KİTLELER İMAR PLANININ KAYITLARINDAN SAYILACAKTIR.
18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1.AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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

 3

UZAKLAŞMAMAK ÜZERE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇMEYECEK VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

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

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ:

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPİTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU ~~VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN~~ PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

HA. 3/3 X 4 yer H

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. 6083 ADA, 1-2 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri **Osman BARTAL**'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN

Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN

Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ

Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin ÇATALOK

Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU

07/03/2017

Belediye Meclisinin 01/03/2017 tarih ve 96 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pelitlibağ Mahallesi'nde maddi ve manevi hatalara sebebiyet verilmemesi ve ileride oluşabilecek tereddütlerin ortadan kaldırılması amacıyla parsellerde kitlelerin düzenlenerek imar planına işlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,427) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda;“ Plan değişikliği sınırı, M22A22C2A-M22A22C2B-M22A23D1A-M22A23D1D-M22A22C2C paftalarda yer alan, Pelitlibağ Mahallesi sınırlarının bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanında yer alan imar adaları yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik, ayrı, A1 (ayrık ikiz) ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmeyen konut ve ticaret alanı olarak planlanmış olup 18. Madde uygulaması tamamlanmış imar adalarıdır.

Planlama alanının bir kısmı İller Bankası tarafından 29.06.1987 tarihinde onaylanan XI. Etap Uygulama İmar Planı ile planlanmıştır.

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

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Muhtelif imar adalarında yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adetlerinde ve fonksiyonlarında değişiklik yapılmadan plan hükümleri ile birlikte söz konusu alanda kitle durumu ve yapı yaklaşma sınırları imar planına işlenmiştir.

Mevcut uygulama imar planında 1079 ada, 14 nolu parsel üzerindeki H:22 M olan yükseklik ifadesi Y=22 m. olarak düzeltilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmiştir. Plan değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup plan hükümleri yeniden belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ:

GENEL HÜKÜMLER:

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. HERBİR PARSEL İÇİN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN, PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, TESCİLLİ YAPI, PARSEL VE KORUMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLERDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU' NUN 05/11/1999 TARİH VE 664 SAYILI İLKE KARARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

[Handwritten signatures and initials]

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 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA İLAVE KAT, RUHSAT YENİLEME VE TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
7. İLK YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMU VE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPI RUHSATI VE İSKAN RUHSATLARI VAR OLAN BİNALARDA; PLAN HÜKÜMLERİNİN 18.3. MADDESİNE UYMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN, YALNIZCA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ İLK RUHSAT TARİHİNDEKİ İMAR DURUMUNDAKİ KİTLEYE GÖRE veya YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE GÜNCEL İMAR DURUMU ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
8. AÇIK OTOPARKLARA AİT 6 METREKAREYİ GEÇMEYEN PVC, ALÜMİNYUM, AHŞAP V.B. MALZEMELERDEN YAPILAN TAŞINABİLİR CİNSTEN KABİNLER İÇİN İNŞAAT RUHSATI VE İSKÂN RUHSATI ARANMAKSIZIN AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEBİLİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 06.06.2007 TARİH VE 288 SAYILI KARARI)
9. 2009 YILININ TEMMUZ AYINDAN İTİBAREN DENİZLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANAN YOL GENİŞLEMELERİ İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDEN ETKİLENEN PARSELLERDE; MEVCUT RUHSATLI BİNA VARSA BİNAYA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR. MEVCUT BİNA YIKILIP YERİNE YENİ BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLA TERK VE / VEYA İHDAS İŞLEMİ YAPILMADAN KATİ RUHSAT VERİLEMEZ.
10. KENT SİLÜETİNİ BOZUCU YAPILAŞMANIN ENGELLENMESİ İÇİN PREFABRİK ÇELİK SİSTEM VEYA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILARIN YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA; KONUT ALANLARI HARİÇ, İMAR DURUMUNDA VERİLEN KAT ADETLERİNDEN DÜŞÜK KATTA YAPI YAPILMAK İSTENDİĞİNDE VE EMSALE TABİİ ALANLARDA EMSAL HAKKININ TAMAMI KULLANILMADIĞI TAKDİRDE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ KENT ESTETİĞİ KOMİSYONU TARAFINDAN PROJELER İNCELENEREK KARARA BAĞLANACAKTIR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.02.2010 TARİH VE 132 SAYILI KARARI)
11. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİNDE BELİRLENEN BİNA CEPHE ŞARTLARINDA %10 ESNEKLİK SAĞLANACAKTIR. SÖZ KONUSU ESNEKLİK ŞARTI TEVHİD-İFRAZ SONUCU VE/VEYA 18. MADDE UYGULAMASI OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ DEĞİLDİR. (DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2011 TARİH VE 678 SAYILI KARARI) PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİNDEKİ ŞARTLARI SAĞLAMADIĞI TAKDİRDE; CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLER TEVHİDE

TABİİDİR. ANCAK BİNA KİTLESİ BELİRLENEN PARSELLERDE BU HÜKÜM GEÇERLİ DEĞİLDİR.

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

12.1.YENİ PLANA 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.

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

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

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

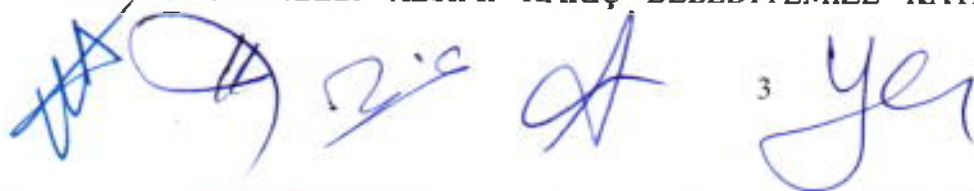
14. TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ DOLDURMAKSIZIN ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. 30.06.2017 TARİHİNE KADAR 03.06.2013 TARİHİNDEN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA GÖRE YAPILAN RUHSAT BAŞVURULARINDA TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN YAPI ADALARINDA İSTENİLDİĞİ TAKTİRDE BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARIÇ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR; 30.06.2017 TARİHİNE KADAR MEVCUT İMAR PLANINDA İMAR ADASININ TAMAMININ TİCARET ALANI YAPININ TAMAMININ İSE TİCARET OLMASI HALİNDE ZEMİN KATLARI, BODRURLARI İLE BİRLİKTE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDI İLE, ARSA DERİNLİĞİNCE YAPILABİLİR.

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

16. BİNA KİTLELERİNİN PLANA İŞLENMESİYLE İLGİLİ YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE VE DAHA AZ BELİRLENEN PARSELLERDEKİ BİNA KİTLELERİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA HAKLARI KİRİŞ ALTI MİNİMUM 4.5 METREDİR.

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

18. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE PAMUKKALE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİNDE YER ALAN PAMUKKALE (ECİRLİ), AKKÖY, KARAHAYIT, DEVELİ, YENİKÖY VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN İLAN EDİLEN DENİZLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ KAPSAMINDA BULUNAN AKKÖY GÖLEMEZLİ KESİMİ HARIÇ BELEDİYEMİZE KATILAN MAHALLE, KÖY VE



BELEDİYELERE AİT MEVCUT İMAR PLANLARININ PLAN NOTLARINA AŞAĞIDAKİ MADDELER EKLENMİŞTİR.

18.1. AYRIK VEYA BLOK YAPI NIZAMINA TABİ OLAN ANCAK YAPI KİTLESİ BELİRLENMEYEN YERLERDE YAPILACAK YAPILARIN BİNA CEPHESİ ENÇOK (40.00) M.DİR. İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK 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 VE BİNA CEPHELERİ (40.00) M.Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOKLAR TEŞKİL ETMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

18.2. PLANLAMA BÖLGESİNDE BİNA KİTLESİ BELİRLENMEYEN AYRIK VEYA BLOK NIZAMA TABİİ OLAN YERLERDE İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA TABAN ALANI KATSAYISI %40'I GEÇEMEZ.

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

TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM HARİCİ YAPILACAK TÜM YAPILARDA (TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALANI OLUP ZEMİNDE TİCARET KULLANILAN YERLERDE ZEMİN KATLAR HARİÇ) BİR KATTA 2 VE DAHA FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HER YAPILACAK HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI 60.00 METREKAREDEN AZ OLAMAZ. ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDA YER ALAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATI İLE KONUT ALANLARININ TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARINDA AYRICA YAPILARDA HER KATTA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI HALİNDE METREKARE ŞARTI ARANMAZ.

HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ;

	<u>DAR KENARI</u>	<u>ALANI</u>
1 OTURMA ODASI	3.00M.	12.00M ²
1 YATAK ODASI VEYA NİŞİ	2.40M.	8.00M ²
1 MUTFAK VEYA YEMEK PİŞİRME YERİ	1.50M.	3.30M ²
1 BANYO VEYA YIKANMA YERİ	1.20M.	3.00M ²
1 HELA	1.00M.	1.20M ²
BULUNUR.		

3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA YIKANMA YERİ İLE HELA AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.

HOL VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ (1.10) M.DEN AZ OLAMAZ.

YUKARIDA BELİRTİLEN BU PİYESLER İLE KORİDOR ÖLÇÜLERİ ENGELLİLERİN DE KULLANIMINI SAĞLAYACAK STANDARTLARA UYGUN OLMALIDIR.

18.4. 6.MART.2017 TARİHİNE KADAR;

BELEDİYEMİZDE RESMİ ALINMIŞ BİR YILI DOLDURMAMIŞ İMAR DURUMU ASLI, YIKIM RUHSATI BAŞVURUSU, RİSKLİ YAPI TESPİT İŞLEMİ, BAKANLIKLA LİSANLANDIRILAN KURULUŞLARA YAPI KİMLİK NUMARASI ALINARAK RİSKLİ YAPI TESPTİNE BAŞLAMA İŞLEMİ, İNŞAAT VEYA PROJE YAPMAK ÜZERE NOTER TASDİKLİ TAAHHÜTNAME, VEKALETNAME VE KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞME TANZİMİ, YİNE İNŞAAT YAPMAK ÜZERE İFRAZ TEVHİT YOLA TERK İŞLEMİ BAŞVURUSU, BELEDEYİMİZE RESMİ OLARAK İMAR DURUMU BAŞVURUSU VE YAPI RUHSATI BAŞVURUSU VE SON BİR YIL İÇERİSİNDE ALINMIŞ APLİKASYON KROKİSİNİN ASLI İLE BAŞVURU YAPMIŞ OLAN PARSELLERDE YENİ KİTLE DURUMUNA VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE HER BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANI 60 METREKAREDEN AZ OLAMAZ ŞARTI ARANMAKSIZIN DENİZLİ BELEDİYE MECLİSİNİN 11.07.2013 TARİH VE 438 SAYILI

KARARIYLA ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİNİN ONBİRİNCİ MADDESİ VE/VEYA 08.09.2013 TARİHLİ YÖNETMELİĞİN 38. MADDESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR. BU HÜKÜMDEN YARARLANACAK OLAN PARSELDEKİ YAPILARIN YAPI RUHSATI ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 6 AY İÇİNDE İNŞAATA BAŞLAMASI GEREKMEKTEDİR. BU GEÇİCİ MADDEDEN 30.06.2017 TARİHİNE KADAR YAPI RUHSATI ALMIŞ OLANLAR YARARLANACAKTIR.

19.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.

20.BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PAMUKKALE BELEDİYE MECLİSİ İLE DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1.237 ADA, 6-7 NOLU; 2369 ADA, 7-8 NOLU; 2369 ADA, 5-6 NOLU; 315 ADA, 16-17 NOLU PARSELLER TEVHİDE TABİİDİR.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Osman BARTAL'ın muhalefet şerhine karşılık komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.

Osman BARTAL'ın Muhalefet Şerhi;

Son aylarda sürekli olarak meclisimizi ve belediyemizi meşgul eden kitlelerin plana işlenmesi ile ilgili sorun, bir müfettiş raporu sonucunda ortaya çıkmış idari bir sorundur. Bu sorunun giderilmesi amacıyla daha önce bir plan hazırlanmış ve kabul görmemiştir. Bu gün itibarıyla yapılan çalışmada mahallelerde kitleler plana işlenmiş, ancak 30 binin üzerinde parseli ilgilendiren bu çalışmanın incelenmesi komisyonumuzca mümkün olamamıştır. Ayrıca plan hükümlerinde bir kat'da iki ve daha fazla bağımsız bölüm yapılması istenilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanı 60 m2 den az olamaz şartı kişilerin yaşam hakkının kısıtlanması ve kaçak alanları özendirmeye yol açacaktır. Bu görüşlerim dolayısıyla çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Nihat AKIN
Komisyon Başkanı

Turgut ÖZKAN
Başkan V.

Hüseyin KARADENİZ
Üye

Osman BARTAL

Üye

Yasin ÇATALOK
Üye