



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/10/2020

Belediye Meclisinin 02/10/2020 tarih ve 2020/108 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Güzelköy ve Kale Mahalleleri idari sınırları içerisinde "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları"nda yükseklik şartının belirlenmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim tekniklerine uygun olarak fonksiyonların belirlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-20241171) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Söz konusu plan değişikliği sınırı, Güzelköy ve Kale Mahalleleri idari sınırları içerisinde mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "KDKÇA" (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak planlı imar adalarını kapsamaktadır.

14/02/2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi sonucunda 3194 sayılı İmar Kanununda da değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre, Kanunun 8. Maddesinin birinci fıkrasının b bendinin dokuzuncu ve onuncu paragraflarında: "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.", Geçici 20. Maddesinde ise: "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 18/03/2020 tarih ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı görüş yazısında; konuya ilişkin olarak yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişikliklerin idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorunda olduğu bildirilmiştir.

Kale Mahallesiine ait yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Güzelköy Mahallesiinin güneyinde ve Kale Mahallesiinin kuzeyinde kalan "KDKÇA" (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak planlı imar adalarının tamamında emsal değerlerinin belirtildiği, ancak bir kısmında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden önceki gösterim tekniğiyle "Hmax=12.50" olarak belirtildiği, bir kısmında bina yüksekliklerinin belirtilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yayımlanan yönetmelik ile yürürlükte bulunan 02.11.1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair

[Handwritten signatures and stamps]

Yönetmelikler yürürlükten kaldırılmıştır. Bu yayımlanan yönetmelik ile imar planlarında bulunan gösterim teknikleri büyük ölçüde değişmiş, yeni gösterim teknikleri belirlenmiştir.

Yönetmeliğin 10. Maddesinde: “(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.” denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterimler incelendiğinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı gösterimlerinde “KDKÇA” (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) kullanımının yer aldığı, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimlerinde yer almadığı görülmektedir.

Bu durumda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösteriminde yer alan kullanımlara uygun olarak, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” tanımına uygun olarak fonksiyon seçimlerinin yapılarak kullanımların yeniden belirlenmesi, gösterim tekniklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi, belirlenmemiş imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile bölgenin karakteristik özellikleri, çevredeki mevcut teşekküller, silüet, etrafındaki imar adaları için mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında verilen bina yükseklikleri de dikkate alınarak söz konusu imar adalarının tamamında emsal değerleri aynı kalmak kaydıyla Yençok=12.50 m. yapılaşma şartı belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması aşamasında yapılan incelemede söz konusu imar adalarının ruhsatlı mevcut yapıların büyük çoğunluğunun imalathane türünde üretim alanları olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı olan imar adalarının tamamı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “İmalathane Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.” denilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

GENEL HÜKÜMLER:

1. MEVCUT RUHSATLI BİNALARA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR.
2. PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ İLE GÜZELKÖY MAHALLESİ VE KALE MAHALLELERİNE AİT MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

İMALATHANE TESİS ALANLARI:

1. ŞEHRİN GÜNLÜK İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN TESİSLER YAPILABİLİR.
2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA İMALATHANE İLE AYNI PARSEL İÇERİSİNDE YER ALMAK KAYDIYLA ÜRÜNLERİN SERGİLENMESİ VE PAZARLANMASINA YÖNELİK SATIŞ AMAÇLI TESİS YAPILABİLİR. BU AMAÇLA KULLANILAN PARSELLERDE SATIŞ AMAÇLI TESİSİ AYRI İŞLETME HALİNE GETİRECEK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILAMAZ.
3. ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS SERBESTTİR.

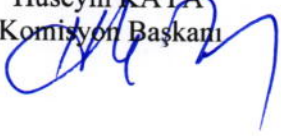
4. 18. MADDE UYGULAMASI VEYA İFRAZLA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

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

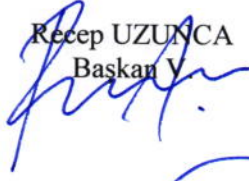
Konu hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesinin b bendine göre onanmak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin b bendine göre karar alınmak üzere evrakın Belediye Meclisine sunulmasına karar verilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

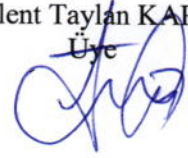
Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı



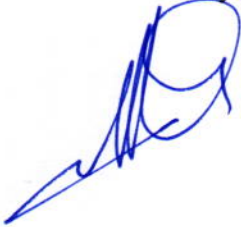
Recep UZUNCA
Başkan V.



Bülent Taylan KAPLAN
Üye



Bilal GÜNER
Üye



Erkan TIKIROĞLU
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/10/2020

Belediye Meclisinin 02/10/2020 tarih ve 2020/109 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Topraklık, Deliktaş, Hacıkapanlar, Pelitlibağ, Fatih, İncilipınar, Cumhuriyet Mahalleleri idari sınırları içerisinde Üçgen Kavşağı, Fevzi Çakmak Bulvarı; Yunusemre, Asmalıevler, Kınıklı Mahalleleri idari sınırları içerisinde Süleyman Demirel Bulvarı; Zeytinköy, Bağbaşı, Kervansaray, Zümrüt Mahalleleri idari sınırları içerisinde Acıpayam Bulvarı; Gökpınar, Tekke Mahalleleri idari sınırları içerisinde Atatürk Bulvarı, Antalya Bulvarı yol güzergâhı üzerinde bulunan ve Plan Hükümlerinde “Yençok=Serbest” şartı bulunan imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-20909724) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda; “Bu çalışmanın temel amacı;

Kenti çevreleyen, kent imajında ve silüetinde önemli etkisi bulunan dağ manzarasının korunması, kent merkezi ile Denizli-Antalya Karayolunu bağlayan ana arter niteliğindeki bulvarlara cepheli imar adalarını çevreleyen konut alanlarının güneşten faydalanmasının ve bu alanlarda hava sirkülasyonunun sağlanması ile yol boyunca yakın dönemde meydana gelebilecek yüksek katlı yapılaşma talebinin kentin silüetinin korunmasına dönük olarak yönlendirilmesidir.

Söz konusu plan değişikliği sınırı, Topraklık, Hacıkapanlar, Pelitlibağ, Fatih, Deliktaş Mahalleleri idari sınırları içerisinde Üçgen Kavşağı ile Fevzi Çakmak Bulvarına, Cumhuriyet ve İncilipınar Mahalleleri idari sınırları içerisinde Fevzi Çakmak Bulvarına, Yunusemre ve Asmalıevler Mahalleleri idari sınırları içerisinde Süleyman Demirel Bulvarına, Zeytinköy, Bağbaşı, Kervansaray, Zümrüt Mahalleleri idari sınırları içerisinde Acıpayam Bulvarı ile Gökpınar Mahallesi idari sınırı içerisinde Atatürk Bulvarına cepheli karma kullanımda imar adalarını ve ticaret alanı olarak planlı Asmalıevler Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mah., 5789 ada, 1 nolu parselini kapsamaktadır.

Hedef

Planlamanın hedefi 20 yıllık süreçte ana ulaşım akslarına cepheli imar adalarının arka bölgesinde kalan kullanım alanları ile bu yollara cepheli alanlarda -bulvarların yatırımlar için itici güç olma özelliği de gözetilerek- bina yüksekliklerinin dengelenmesidir.

Gerekçe

14/02/2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi sonucunda 3194 sayılı İmar Kanununda da değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre, Kanunun 8. Maddesinin birinci fıkrasının b bendinin dokuzuncu ve onuncu paragraflarında: “İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”, Geçici 20. Maddesinde ise: “Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan

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

değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılınca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 18/03/2020 tarih ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı görüş yazısında; konuya ilişkin olarak yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişikliklerin idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorunda olduğu bildirilmiştir.

Bu durumda, söz konusu imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Planlama alanı içindeki tüm parseller incelendiğinde en büyük parsel 11847 m2, en küçük parsel büyüklüğü ise 132 m2 dir. Bu alanlarda ortalama parsel büyüklüğü ise 1119 m2 dir.

Yençok: Serbest şartı bulunan ya da herhangi bir yükseklik/kat ifadesi bulunmayan yapı adaları incelendiğinde; en büyük parsel 11847 m2, en küçük parsel büyüklüğü ise 148 m2 dir. Bu alanlarda ortalama parsel büyüklüğü ise 1227 m2 dir. Parsel büyüklükleri hesaplanırken donatı alanları hariç tutulmuştur.

Alan genelinde kısım kısım boş parseller yer almakla beraber, Yençok: Serbest şartı bulunan ya da herhangi bir yükseklik/kat ifadesi bulunmayan yapı adaları içinde, daha çok Gökpınar, Kervansaray ve Bağbaşı mahalleleri sınırlarında kalmaktadır. Boş parsellerin oranı ise %17 civarındadır.

Plan değişikliğine konu alanlar, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konutla Bağdaşan Çalışma Alanı, Tercihli Alan, Ticaret-Konut Alanı, Turizm-Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlıdır. Konut alanları ile akaryakıt istasyonları ve donatı alanları plan değişikliği kapsamı dışındadır. Ancak yapılan analiz çalışmalarında alanın bir bütün olarak ele alınması amacıyla farklı fonksiyonlara sahip alanlar birlikte incelenmiştir.

Konutla Bağdaşan Çalışma Alanı ve Tercihli Alanlara ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde herhangi bir tanımlama bulunmamaktadır. Ancak bu alanlarda fonksiyon değişikliği yapılabilmesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği gerekmektedir. Söz konusu plan değişikliği yetkisi ise Denizli Büyükşehir Belediyesindedir. Pamukkale İlçesinin tamamını kapsayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında revizyon çalışmaları Denizli Büyükşehir Belediyesince devam ettirilmekte olup söz konusu çalışma tamamlanıp 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının güncel haliyle onaylanarak kesinleşmesinden sonra bu alanlarda fonksiyonların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim tekniklerine uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri gerçekleştirilecektir.

Ancak, yukarıda belirttiğimiz gerekçelerle ve bölgede oluşabilecek maddi hataların ve mağduriyetlerin engellenmesine yönelik plan hükümlerinin yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ivedilikle gerçekleştirilmesi zorunluluk arz etmektedir.

Planlama alanı çevresinde kat adedi ve yüksekliği belirlenmiş olan yapı adalarında mevcut plana göre ağırlıklı olarak 4 ve 5 katlı yapılaşma öngörülmektedir.

Planlama alanı içinde, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı farklı fonksiyon ve kat adetlerine imkan tanımaktadır. Bu nedenle alanda ortaya çıkan yapı talebinin ortaya konması için mevcut yapı stoğu incelenmiştir. Böylece mevcut yapıların kat adetleri, ruhsat durumları, bina yükseklikleri, mevcut fonksiyonları ve arazi yapısı analiz edilerek, alanın karakteristiği ortaya konmaya çalışılmıştır.

Mevcut yapılar kullanım fonksiyonlarına göre ayrıştırılmıştır. Temelde konut, konut+ticaret, ticaret, konaklama amacıyla kullanılan yapılar tespit edilmiş olup, kullanımlarına bağlı olarak yoğunluk bölgeleri tespit edilmiştir.

Fonksiyonlara göre dağılım incelendiğinde üniversite çevresinin ticaret ağırlıklı bir kullanıma sahip olduğu görülmüş olup, Bağbaşı, Zümrüt, Kervansaray mahallelerinin olduğu kesimlerde konut ağırlığının giderek arttığı görülmüştür. Yapılar daha çok zemin ve ikinci katlarda ticaret amaçlı kullanılırken üst katlar konut kullanımına sahip olmaktadır. Bu alan içinde devam eden inşaatların olduğu kesim ise dönüşüm bölgesi olarak adlandırılmıştır. YSE kavşağı ile Üçgen Kavşağı arasında ise belli bir yoğunluk bölgesi tespit edilmemiş olup, karma kullanımlar söz konusudur.

Alan genelinde karşımıza çıkan ticaret alanları nedeniyle hizmetler alt sektörlerine bağlı olarak analiz yapılmıştır. Bu çalışmanın amacı farklı kullanımların farklı kat yüksekliklerine ihtiyaç duyması ve yalnızca kat adedi ile yüksekliğin tanımlanamayacak olmasıdır. Bazı yapıların alt katları bazı yapılarınsa tamamı konut dışı kullanıma sahip olmaktadır. Alan genelinde ise Perakende ve Toptan Ticaret yoğunluğa sahiptir. Alt katların Perakende ve Toptan Ticaret olarak tanımlandığı binalarda ya büfe, market, kasap gibi konut alanlarının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük alanlar ya da şehirlerarası bir yoldan cephe alıyor olmasından kaynaklı daha büyük mobilya, giyim ve yapı mağazaları görülmektedir. Yeme İçme olarak adlandırılan alanlar; lokanta, restoran vb yerlerdir. Diğer hizmetler sektörü ise kiralama, berber, kuaför gibi alanları kapsamaktadır. Düğün salonları ve kıraathaneler de eğlence sektörü altında işlenmiştir.

Yapı ruhsatları incelendiğinde alanın genelinin 2000 sonrası ruhsatlı olduğu görülmektedir. %32 oranla ise 2010 yılı sonrasına ait olmaktadır.

Alan genelinde üniversite sonrası Muğla yönündeki yapıların daha yeni ruhsatlı olduğu görülmektedir.

Alan genelinde ruhsatlı yapıların kat adetleri incelendiğinde 5 ve 6 katlı yapıların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Kuzeyden güneye doğru yapı yüksekliklerinde artış yaşanmasına karşın yüksek katlı yapılar(7 kat üzeri), alanın %5 lik bir kesiminde kalmaktadır. Son yıllarda Kervansaray ve Bağbaşı Mahallelerinde ortaya çıkan 10 kat üzeri yapılar ise silüete aykırı yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır.

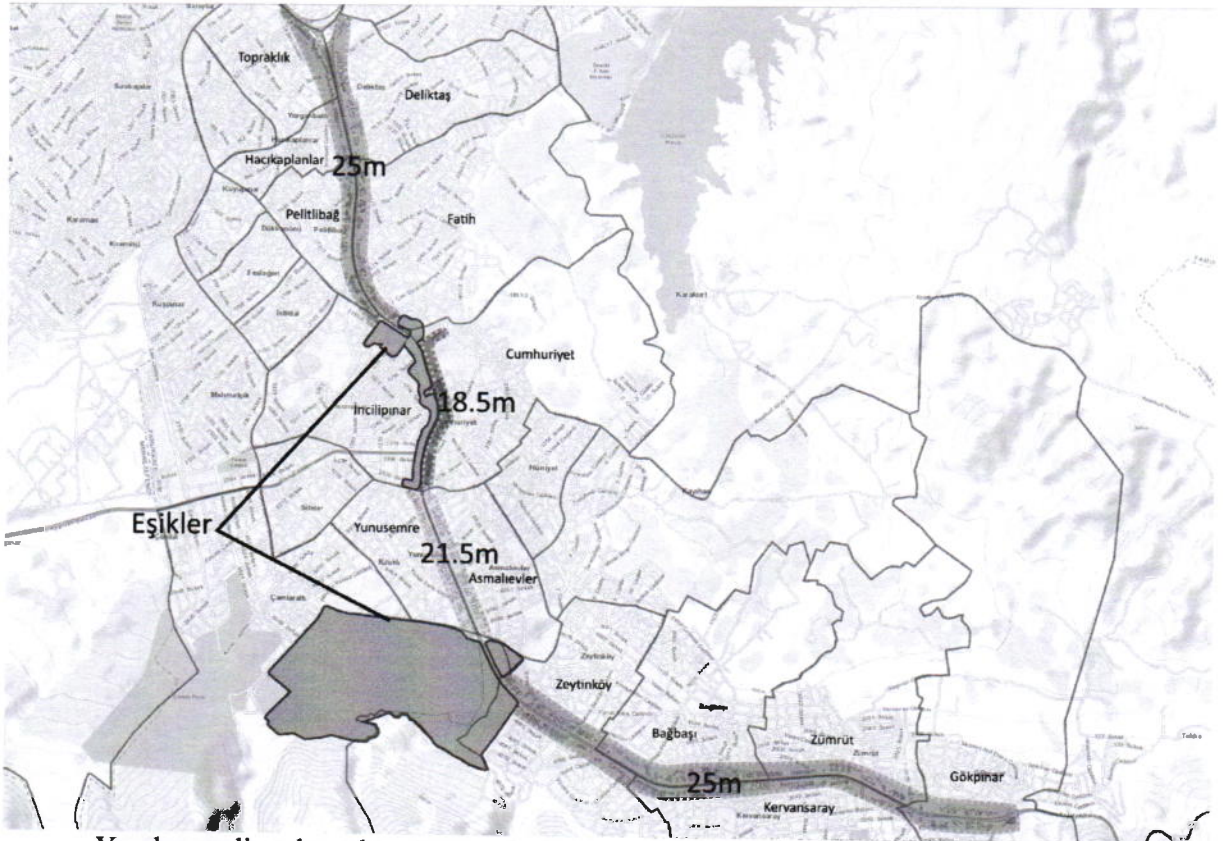
Alan genelinde ortaya çıkan farklı kullanımlar kat yüksekliklerinde de değişime neden olmaktadır. Örneğin ticaret kullanımına sahip yapılarda 5,50 m kat yüksekliği karşımıza çıkmaktadır. Oysa ki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre konut alanlarının kat yüksekliği en çok 3,60 m olmaktadır. Bina yükseklikleri incelendiğinde alanın genel olarak 15-25m aralığında bir yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir.

Planlama alanının çevresi eğim ve yükselti açısından incelenerek öneri yüksekliğin alanda yaratacağı etki ortaya konmaya çalışılmıştır. Alan genelinde Bağbaşı, Zümrüt ve Kervansaray Mahallelerini kapsayan kesimler eğimin giderek arttığı, bu nedenle mevcut yapıların kottan kat kazandığı görülmektedir.

Denizli kent merkezi üst ölçekten incelendiğinde yüksek dağlarla çevrelenmiş olup, bu sayede kentin farklı noktalarından manzaralar sunabilmektedir. Egenin en yüksek noktası olan Honaz Dağı'nın kentin hâkim manzara noktası olmasının yanı sıra güneyden yükselen dağlar da manzaraya katkı sağlamaktadır.

Planlama alanı içerisinde iki önemli eşik bulunmaktadır. İlki hem alan kullanımı hem büyüklüğü nedeniyle Üniversite Alanı ile çevresindeki Rekreasyon Alanlarıdır. Diğer eşik alanımız ise YSE Kavşağında büyük alan gerektiren kamusal kullanımların yer aldığı İdari Tesis Alanlarından başlayıp, kat adetleri tanımlanmış tek bölge olan Konut Alanları ile devam eden bölge olmaktadır.





Yapılan analiz çalışmaları sonucunda dört temel bölge tespit edilmiştir. Bu dört bölgede üç farklı kat yüksekliği belirlenmiştir. Çalışma sonucunda yalnızca bina yüksekliğinin belirlenmiş olmasının nedeni, doğası gereği farklı kullanımlara sahip olan planlama alanında, kullanıcının fonksiyon tercihlerini serbest bırakmak olmaktadır. Üçgen Kavşağı ile eşik olarak tanımladığımız YSE kavşağına kadar olan kesimde bina yükseklikleri 25 metre olarak öngörülmüştür. Bu bölgenin bina yüksekliğinin 25 metre olarak belirlenmesinin nedenini YSE kavşağı çevresinde karşımıza çıkan 7-8 katlı yapılar oluşturmaktadır. Üçgen kavşağına doğru kat adetlerinde ve yüksekliklerde düşüş olmasına karşın düşük katlı yapıların batısında kalan ve mevcut planda Konutla Bağdaşan Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş alanlarda Yençok=24,50 m. olarak belirtilmiş olmasıdır. Ayrıca bu bölge kentin ana kavşak noktası olmaktadır. Yse kavşağından başlayıp Ulus Caddesine doğru devam eden ve konut alanlarının karşısında kalan bölge için 18,50 m yükseklik belirlenmiştir. Bu alanda yolun karşılıklı uyum olacak şekilde düşünülmesinin başlıca nedeni mevcut yapıların da konut alanları ile benzerlik göstermesidir. Üçüncü bölge konut bölgesinin sona erdiği Ulus Kavşağı ile başlayıp Üniversiteye kadar olan kesimdir. Bu alanda yükseklik 21.50 m olarak belirlenmiştir. Ticaret ağırlıklı kullanıma sahip ve yeni ruhsatlı yapıların da yer aldığı bölgenin mevcut kat adedi ve yüksekliği de göz önüne alınmıştır. Dördüncü ve son bölge ise Üniversiteden Muğla yönüne doğru devam eden aks olmaktadır. Bu aks yine 25m olarak belirlenmiştir. Alan genelinde en yüksek katlı yapıların bulunduğu, hem ticaret hem konut + ticaret kullanımına sahip bölgede meydana gelen yüksek yapı talebi ile mevcut yapıların arasında denge sağlamaya çalışılmış olup, planlama alanı bütününde karşımıza çıkan ortalama yükseklik verilmiştir. Bu alanda yapılan analizler 25 m yüksekliğin silüete etki açısından da bir üst limit olarak karşımıza çıktığını göstermektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu güzergâh üzerinde yapılan analiz çalışmaları sonucunda tespit edilen bölge karakteristik özellikleri, çevredeki mevcut teşekküller, silüet, güneşlenme etkileri, hava sirkülasyonu, etrafındaki imar adaları için mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında verilen kat adetleri ve bina yükseklikleri, mevcut bina yükseklikleri de dikkate alınarak, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında karma kullanım olarak planlanmış imar adaları ile bu alanlarla bütünlük arz eden ve plan üzerinde bina yüksekliği belirtilmemiş olan ticaret alanı olarak planlı Asmalevler Mahallesi idari sınırı içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, 5789 ada, 1 nolu parselinde bina yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri yeniden düzenlenmiştir.

[Handwritten signatures and stamps in blue ink]

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile:

Topraklık, Hacıkaplanlar, Pelitlibağ, Fatih, Deliktaş Mahalleleri idari sınırları içerisinde Üçgen Kavşağı ile Fevzi Çakmak Bulvarına, Zeytinköy, Bağbaşı, Kervansaray, Zümrüt Mahalleleri idari sınırları içerisinde Acıpayam Bulvarı ile Gökpınar Mahallesi idari sınırı içerisinde Atatürk Bulvarına cepheli karma kullanımlara ait Plan Hükümlerinin Özel Hükümler bölümüne "Plan üzerinde kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmemiş alanlarda Yençok= 25.00 m. dir."

Cumhuriyet ve İncilipınar Mahalleleri idari sınırları içerisinde Fevzi Çakmak Bulvarına cepheli karma kullanımların Plan Hükümlerinin Özel Hükümler bölümüne "Plan üzerinde kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmemiş alanlarda Yençok= 18.50 m. dir. "

Yunusemre ve Asmalıevler Mahalleleri idari sınırları içerisinde Süleyman Demirel Bulvarına cepheli karma kullanımlar ile ticaret alanı olarak planlı tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kınıklı Mahallesi, 5789 ada, 1 nolu parseline ait Plan Hükümlerinin Özel Hükümler bölümüne: "Plan üzerinde kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmemiş alanlarda Yençok= 21.50 m. dir. "

Ayrıca, bu alanların tamamına ait Plan Hükümlerinin Özel Hükümler Bölümüne:

"Mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır. İlk yapı ruhsatı aldığı tarihteki imar durumu ve mevzuata uygun olarak yapılaşmış yapı ruhsatı var olan ilgili belediyesince temel ve su basman vizesi yapılmış binalarda; yalnızca tadilat ruhsat talepleri ilk ruhsat tarihindeki imar durumundaki kitle, kat adedi ve yüksekliklere göre değerlendirilecektir. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde güncel imar durumu şartları geçerlidir." şeklinde plan hükümleri eklenmiş ve bina yüksekliğine ilişkin diğer plan hükümleri kaldırılmıştır." denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca Bilal GÜNER ve Bülent Taylan KAPLAN'ın muhalefet şerhine karşı **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Bilal GÜNER ve Bülent Taylan KAPLAN'ın muhalefet şerhi;

Kentimizin tamamını ilgilendiren bu gibi konularda Sivil Toplum Örgütlerinin ve Kent Konseyinin görüşü alınmalıdır. "Katılımcılık" ve "Şeffaflık" Demokrasinin vazgeçilmez öğeleridir.

Öncelikle burada maksimum yapı yüksekliği belirlenmektedir. Zaten bina kütlesi ve buna bağlı olarak yapı yüksekliği konuları verilen Emsal(Yapı Yoğunluğu) ile ortaya çıkacaktır. Arka parsellerdeki yapıların önüne bir duvar gibi bu binaların yükselmesi istenmiyorsa yapılması gereken, verilen Emsal in azaltılması olmalıdır.

Tercihli alan ve Konut alanlarının yer aldığı bu güzergahta mevcut plana göre istenen her şeyin yapılabildiği bir plan; planlama değil oluruna bırakmaktır. Tercihli alanlar yönetmeliğin de emrettiği şekilde ivedilikle karar verilerek fonksiyonları belirlenmeli ve güzergahın nasıl gelişmesinin hedeflendiği ortaya koyulmalıdır.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/10/2020

Belediye Meclisinin 02/10/2020 tarih ve 2020/115 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Abdullah GÜL'ün; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi, tapunun M22A23D1A pafta, 5649 ada, 4 nolu parseli ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP-20877876**) onanması talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği düzenleme alanının Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Deliktaş Mahallesi tapunun M22a.23d.1a pafta, 5649 ada, 4 nolu parselinde kayıtlı taşınmazı kapsadığı, parselin 216 m² olup, Abdullah GÜL adına kayıtlı olduğu, 5649 ada, 4 nolu parselin Şehit Er Ali Taşöz Sokağın güneyinde, 1932/7 Sokağın batısında, 1925 Sokağın doğusunda, 1933 Sokağın kuzeyinde ve Nur Caminin bitişiğinde yer aldığı, çevresinde genellikle konut alanları, cami ve pazaryeri bulunduğu, imar uygulamalarının tamamlanmış olduğu, parselin her türlü altyapı ve üstyapı donanımlarına sahip olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında, 5649 ada, 4 nolu parsel konut alanı olarak planlı olduğu, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 5649 ada, 4 nolu parselin ayrıık nizam 3 kat yapılaşma şartında (A-3) konut alanı olarak planlı olduğu ve Pamukkale Belediyesinden alınan 19.08.2020 tarih ve 24294 sayılı imar durum belgesinde belirtildiği üzere 4 ve 5 nolu parselin tevhide tabi olduğu ancak 5 nolu parsel 30.06.2017 tarih 41/41 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği, aynı imar durumunda görüldüğü üzere 7 metrelik imar yolundan 3 metre mevcut cami alanından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi şartı getirildiği ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 21 maddesi 4 bendi gereğince Taks:0,40 olarak belirlendiği, 5649 ada, 4 nolu parsel için 19.08.2020 tarih ve 24294 sayılı imar durum belgesinde belirtilen 4 ve 5 nolu parsellerin tevhid edilme şartının 5 nolu parsel üzerinde ruhsatlı yapı bulunması nedeniyle uygulama imkânı bulunmadığı, ayrıca 4 nolu parselin cami alanına bakan cephesinden verilen 5 metre bahçe mesafesini nedeniyle 4 nolu parsel üzerine yapılacak olan yapı cephesinin yaklaşık 4,5 metre kalması ve bu yapının mimari açıdan gerekli standartları taşımaması, aynı zamanda işlevsel ve estetik bir yapı yapılamaması gerekçeleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği gündeme geldiği, belirtilen gerekçeler göz önünde bulundurularak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 4 nolu parselin üzerine ihtiyaca uygun ve aynı zamanda mimari standartları taşıyan bir yapı yapılabilmesi amacıyla 4 nolu parselin mevcut cami alanına bakan cephesinden ön görülen 5 metrelik bahçe mesafesinin, 5649 ada, 9 nolu parsel için uygulanan yönetmelik hükmüne uygun olarak 4 nolu parselde de yan bahçe mesafesinin 3 metre olarak düzenlenerek uygulama imar planındaki benzer kararlar arasında bütünlük sağlandığı, ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6 Maddesinin, 2 Bendinin, a fıkrasının 2 bölümünde belirtilen

“(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

“Ayrıık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden,

az olamaz.” hükmü gereğince 5649 ada 4 nolu parselin yan bahçe mesafesi 3 metre

olarak düzenlendiği, Plan Hükümlerinin ise;

- 5649 Ada 4 Nolu Parseldeki Yan Bahçe Mesafesi 3 Metre Olarak Uygulanacaktır.

- 5649 Ada 4 Nolu Parsel Müstakilen Ruhsatlandırılacaktır.

- 3194 Sayılı İmar Kanununun Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

- 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/B Maddesine Göre Düzenlenmiştir.” şeklinde belirlendiği açıklanmaktadır.

Planlı İmar Yönetmeliğinin 8. Maddesinin 4. Fıkrasında “Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.” denilmektedir.

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce, talep sahibine söz konusu parsel ile ilişkin, 5649 ada, 5 nolu komşu parselde 30.06.2017 tarihli ve 41/41 Ruhsat No ile Yapı Ruhsatı bulunması nedeniyle, yukarıda belirtilen yönetmelik maddesine istinaden 19.08.2020 tarihli ve 24294 sayılı İmar Durumu belgesi düzenlenerek verilmiş olduğu, parselde imar durumu belgesinde belirtilen şartlarda ruhsatlı yapılaşmaya engel bir durumun söz konusu olmadığı görülmektedir.

Planlı İmar Yönetmeliğinin 23. Maddesinin 1. Fıkrasının a bendinde, uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda, ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafelerinin en az 5.00 metre olacağı hükmüne yer verilmiştir. Söz konusu parselin bulunduğu imar adası içerisinde ve plan bütünündeki diğer parseller de aynı şartlara tabidir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; talebin plan bütünlüğünü bozucu ve emsal teşkil edici nitelik taşıması, parselde ruhsatlı yapılaşmaya engel bir durumun bulunmaması nedenleriyle ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümleri komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/10/2020

Belediye Meclisinin 02/10/2020 tarih ve 2020/116 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Megan Tekstil Konfeksiyon Mensucat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin; tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, M22a-19d-3d pafta, 176 ada, 2 nolu ve 350 ada, 1 nolu parsellerinde hazırlattıkları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UIP-20670489**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin hazırlanan Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunda planlama alanının mevcut imar planında 2 ada ve 2 adet parselden oluştuğu, hâlihazırda 176 ada 2 nolu parselin tamamen yapılaşmış durumda olduğu, üzerinde sanayi amaçlı işyerinin yer aldığı, planlama alanının Denizli ili, Pamukkale ilçesi, Kale mahallesi Demokrasi Caddesinin güneyinde ve 536 sokağın doğusunda yer aldığı, planlama alanının 600 metre kuzeyinde Cafer Sadık Abaloğlu Bulvarı yer aldığı, Denizli Şehir merkezi ile değişikliğe konu edilen parsellerin bulunduğu bölgeye aynı zamanda Denizli-Ankara karayolu olan 50 metrelik Cafer Sadık Abaloğlu Bulvarı ile erişim sağlandığı, ayrıca planlama alanı ile İl merkezinin ve aynı zamanda etkileşim alanında kalan çevredeki yerleşim merkezlerinin ulaşım bağlantılarının son derece yeterli ve yerinde olarak değerlendirildiği, söz konusu Uygulama İmar Planı değişikliğiyle ulaşım sistemine ekstra bir yük gelmeyeceği, teknik altyapı kapsamında planlama alanı çevresinde telefon, internet, doğalgaz, elektrik, içme ve kullanma suyu ve atık su kanalizasyon altyapı sistemlerinin bulunduğu, elektrik enerjisinin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş tarafından, içme ve kullanma suyu ve atık su kanalizasyon altyapısının Denizli Büyükşehir Belediyesi Deski Genel Müdürlüğü tarafından, doğalgaz hattının Enerya Denizli Gaz Dağıtım A.Ş. tarafından sağlandığı, öneri uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması durumunda başvuru kapsamında tüm teknik altyapının kullanılabilir olduğunun görüldüğü, bu nedenle Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan imar adalarının 1 tanesinin yapılaşmış olup diğerinin yapılaşma durumunda da bölgenin çalışma alanları içerisinde yer almaları nedeniyle nüfus yoğunluğuna olumlu veya olumsuz anlamda herhangi bir etkilerinin olmadığı, plan değişikliği ile teknik altyapıya ekstra bir yük gelmeyeceği, sonuç olarak, söz konusu uygulama imar planı değişikliği ile herhangi bir fonksiyon değişikliği ve yapılaşmaya ilişkin yoğunluk artışı söz konusu olmadığından sosyal ve teknik altyapı tesisleri bakımından herhangi bir yetersizlik yaşanmayacağı belirtilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi sınırlarında ve M22a.19d.3d nolu uygulama imar planı paftalarında yer alan, 176 ada, 2 nolu parsel ve 350 ada, 1 nolu parsellerin hâlihazırda 536 sokağın doğusunda yer almakta olduğu, 176 ada 2 nolu parsel üzerinde ruhsatlı sanayi yapısının, çevresinde sanayi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, konut alanları, tercihli alanlar ve park alanlarının yer aldığı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kale Mahallesi, 176 ada, 2 nolu ve 350 ada, 1 nolu parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında H:9.50 m., EMSAL:0.60 yapılaşma şartında sanayi alanı olarak planlı ve 176 ada 2 nolu parsel üzerinde 23.11.2004 tarih 46 sayılı ruhsat ile yapılmış 2330 m² büyüklüğünde sanayi yapısının bulunduğu, ayrıca 176 ada, 2 nolu ve 350 ada, 1 nolu parsellere ait yapılaşma mesafeleri her yönden 10'ar metre, mevcut uygulama imar planı hükümlerine göre, 176 ada, 2 nolu ve 350 ada, 1 nolu parsellerin imar uygulaması tamamlanmış, imar parseli niteliğinde olduğu, Belediyemizden alınan 21.05.2020 tarih, 14285 sayılı ve 25.06.2020 tarih 18024 sayılı imar durumu belgelerine göre, 350 ada 1 nolu parsel ve 176 ada 2 nolu parsel için alınan imar durumlarında belirtildiği üzere, söz konusu taşınmazların parsellerin her yönünden 10'ar metre yapı yaklaşma mesafesi verilmesi nedeniyle 176 ada, 2 nolu parsel üzerindeki ruhsatlı yapının korunmadığı, mevcut uygulama imar planı üzerinde verilen yapılaşma haklarının, imar planında gösterilen yapı yaklaşma mesafeleri nedeni ile kullanılamayacağı, ayrıca imar planı değişikliğine konu olan parseller üzerinde mevcut yapı yaklaşma mesafelerinden dolayı yatırım amacına uygun fonksiyonel bir yapının yapılamayacağı, bunun yanında Kale Mahallesi 176 ada 2 nolu parsel ve 350 ada 1 nolu parseller için kazanılmış hakların yeni uygulamada korunmadığı ve değişikliğe konu olan taşınmazlara ilişkin halen yürürlükte olan uygulama

[Handwritten signatures and stamps]

imar planı kararlarının parseller çevresindeki diğer taşınmazları kapsayan imar planı kararlarıyla bütünlük göstermediği, bu nedenle plandaki eşitlik ilkesinin sağlanmasının amaçlandığı, ayrıca taşınmazlara ilişkin verilen yapılaşma kararlarının parsel üzerinde verilen yapı yaklaşma sınırlamaları nedeni ile parsel zeminine tatbik edilemediği, yapılaşmaya ilişkin kararların birbiri ile çeliştiği, uygulama imar planı kararları ile verilen yapılaşma haklarının herhangi bir kısıtlama olmadan parsel üzerine uygulanabilmesi amacı ile plan değişikliğinin gündeme geldiği, hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, yukarıda değinmiş olduğumuz gerekçelere uygun olarak uygulama imar planı değişikliğine konu olan parseller üzerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin çevredeki parsellere uygun olarak 176 ada, 2 nolu parselin batı, kuzey ve doğu yönünden 10'ar metre, güney yönünden ise 5 metre olarak, 350 ada 1 nolu parselin doğu yönünden 10 metre diğer yönlerden 5 metre olarak düzenlendiği, bu durumda plan bütünlüğünün sağlanmış ve plandaki eşitlik ilkesi korunmuş olduğu, aynı zamanda mevcut ruhsatlı fabrika yapısının kısmen korunarak mevcut yapıya ilişkin kazanılmış hakların saklı olduğuna dair plan notu eklendiği, ekte yer alan uygulama imar planı değişiklik teklifi ile değişikliğe konu olan parseller üzerinde sanayi amaçlı, fonksiyonel, ihtiyaca uygun tesislerin yapılmasının sağlanmış olacağı, aynı zamanda imar planı kararıyla verilmiş yapılaşma haklarının parsel tabanında herhangi bir kısıtlama olmadan uygulanabilmesinin sağlanmış olacağı açıklanmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Hükümleri şu şekildedir:

- 1) MEVCUT RUHSATLI BİNALARA AİT KAZANILMIŞ HAKLAR BİNA YIKILINCAYA KADAR SAKLI KALIR.
- 2) PAMUKKALE İLÇESİ MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ İLE KALE MAHALLESİNE AİT MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİ GEÇERLİDİR.

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

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



05/10/2020

Belediye Meclisinin 02/10/2020 tarih ve 2020/117 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Ömer KABAYUKA'nın Pamukkale Belediye Meclisinin 06/07/2020 tarih ve 2020/89 sayılı kararı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/07/2020 tarih ve 324 sayılı kararı ile kabul edilen Denizli İdare Mahkemesinin 28/02/2020 tarih, 2019/796 E. 2020/261 K. sayılı kararına uygun olarak 15 Mayıs Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Pamukkale İlçesi, Gürcan Mah., 1609 ada, 15 ve 16 nolu parselleri ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (**Plan İşlem Numarası: UİP-20754307**) kanuni askı süresi içinde yapılan itirazı komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraz sahibi, 07.05.2019 tarihli dilekçesi ile hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanması talepli dilekçesinin Belediye Meclisimizin 11/06/2019 tarih ve 2019/98 sayılı kararıyla reddi üzerine, bu red kararının iptali için Denizli İdare Mahkemesine açmış olduğu davanın 28/02/2020 tarih ve 2019/796 E. 2020/261 K. sayılı kararı ile lehine sonuçlandığını, Mahkemece dava konusu işlemin iptaline karar verildiğini, bu iptal kararının uygulanması için Belediyemize başvurusu üzerine planlarında olmadığı halde, taşıt ve yaya yollarından baştan başa 1'er metre ön bahçe mesafesi konularak ve daha önce 2x2 iken 3x5 metre ışıklık bırakılarak parselinin imar durumunu yargı kararından önceki durumundan aleyhine daha da ağırlaştıran yeni bir imar uygulamasına gidildiği ve askıya çıkarıldığını, bu uygulamanın usul olarak yanlış olduğunu, yapılması gereken köşe kırığının ve yola terkin kaldırılarak dava konusu tarafından sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanması suretiyle mahkeme kararının yerine getirilmesi olduğunu belirterek köşe kırığı, yola terk ve 3x5 ışıklık uygulamalarının kaldırılarak hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanmasını istemektedir.

İtiraza konu edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanması aşamasında öncelikle mahkeme kararı ve karara dayanak oluşturan bilirkişi raporu incelenmiştir. Bilirkişi raporunda, plan değişikliği talebinden önceki uygulama imar planında davacıya ait 1609 ada, 15 nolu parselin 18. Madde imar uygulaması görmüş inşaat yapılabilir temiz bir imar parseli iken yapılan plan değişiklikleri ile tekrar kamuya terke zorlandığı bu durumunda imar mevzuatına uygun olmadığı, bunun yanında plan değişikliği talebinden etkilenen başka herhangi bir parsel bulunmadığı, 1609 ada, 15 nolu parselin cephe aldığı en geniş yolun 10 metrelik taşıt yolu olduğu, 10 metrelik taşıt yolu boyunca diğer parsellerde kırık köşe oluşturulmadığı, dava konusu karardaki "Danıştay Altıncı Dairesinin 2016/4339 Esas ve 2015/1109 sayılı karar idareimiz lehine onandığı, bu kararlarda davalı idare olarak savunmamızda yol genişletme sebeplerinden birinin itfaiye, ambulans girişlerinde zorluklara sebebiyet verdiği hususundaki açıklamanın uygun bulunduğu" şeklindeki gerekçenin uygun olmadığı, söz konusu 7 metrelik yolun yaya yolu olduğu, ulaşım planlaması açısından bu yola zorunlu hallerde 10 metrelik yoldan uygun bir manevra ile itfaiye, ambulans vb. araçların girişine uygun olacağı, gerektiğinde acil durumlarda erişilebilirlik için yeterli olacağı, benzer yolların bölgede mevcut olduğu, bölgede imar uygulaması yapıldıktan sonra, mevcut yürürlükteki planda köşe kırığı oluşturulması ve yola terk yapılması şeklinde yapılan düzenlemenin sadece dava konusu parsel özelinde bir düzenleme olması nedeniyle, bu düzenlemenin eski haline getirilmesi yönünde teklif edilen dava konusu plan değişikliği talebinin, emsal teşkil edici nitelik taşıy iddiasının doğru olmadığı, imar planı değişikliği talebinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu, dava konusu parsel 10 metrelik taşıt yolu boyunca komşu yapı adalarıyla aynı ya da benzer koşulların getirilmesinin, planlamada adalet ve eşitlikçi yaklaşım

[Handwritten signatures in blue ink]

bağlamında uygun olduğu, plan değişikliği talebinin üst ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu, imar planının uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla yapıldığı, davacının parselden bir miktar yola terk yapılmasına ilişkin uygulamayı gerektirecek zorunlu nedenlerin bulunmadığı, parselin bulunduğu alanda yoğun bir trafiğin bulunmadığı, 7 metrelik yolun yaya yolu olduğu, trafiğe açık bir yol niteliği taşımadığı değerlendirmelerine yer verilmiş olup kitle durumlarına ilişkin herhangi bir değerlendirmede bulunulmamıştır.

Mahkemece, bilirkişi raporu karar vermeye dayanak teşkil edebilecek nitelik ve yeterlilikte görülerek mevcut planda yalnızca davacının parselinde köşe kırığı oluşturulduğu, ancak diğer parsellerde köşe kırığı oluşturulmadığı, davacı tarafından hazırlatılan plan değişikliği ile de yalnızca bu durumun giderilerek diğer parsellerde olduğu gibi davacının da parselinde oluşturulan köşe kırığının ve bu bağlamda yola terkin kaldırılarak davacı özelinde yaratılan mağduriyetin giderildiği, imar planı değişikliği talebinin nesnel gerekçelere dayandığı ve değişikliğin yapılmasını zorunlu kılan nedenlerin olduğu gerekçeleriyle dava konusu işlemin iptaline ilişkin kararın verildiği görülmektedir.

Bilirkişi raporu ve mahkeme kararında yapılan incelemenin dışında, ayrıca, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde dava konusu parselin bulunduğu imar adasında ve çevresindeki imar adalarında, özellikle bilirkişi raporunda aynı ya da benzer koşulların getirilmesinin, planlamada adalet ve eşitlikçi yaklaşım bağlamında uygun olacağı belirtildiğinden, yaklaşık 10 metre genişliğindeki taşıt yolu üzerindeki imar adalarında aynı yola cepheli parsellerdeki kitle durumları birlikte incelenerek 1609 ada, 15 ve 16 nolu parsellere ilişkin yeniden planlama yapılmıştır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki kitle durumları incelendiğinde, bilirkişi raporunda atıfta bulunulan taşıt yolu güzergahındaki parsellerde, 1609 ada, 15 ve 16 nolu parseller dışında yola sıfır olacak şekilde kitle durumlarının bulunmadığı, 0.5 metre ile 5 metre arasında değişen ön bahçe mesafelerinin yol boyunca bırakıldığı görülmektedir.

Ada bazındaki kitle durumlarında yapılan incelemede ise, 1609 adanın kuzeyinden geçen, her iki parselin de cephe aldığı, bilirkişi raporunda 7 metrelik yol olarak belirtilen yaya yoluna cepheli diğer parsellerin tamamında 1 metrelik ön bahçe mesafesi konulmuş olduğu, yine 10 metrelik taşıt yoluna cepheli 23 nolu parselden de 1 metrelik ön bahçe mesafesi bulunduğu tespit edilmiştir.

Belediye Meclisimizin ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin kararlarıyla onaylanan, itiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Değişikliği ile davacının talebine, bilirkişi raporunda belirtilen hususlara, mahkeme kararı gerekçelerine uygun olarak 1609 ada, 15 ve 16 nolu parsellerdeki yola terkler kaldırılarak imar hatları mülkiyet sınırlarına getirilmiştir.

Parsellere ait kitle durumları, bilirkişi raporunda vurgulanan planlamada adalet ve eşitlikçi yaklaşım bağlamında, imar adası içindeki komşu parseller ile parsellerin cephe aldığı taşıt yoluna cepheli diğer parsellerdeki kitle durumları ile ön bahçe mesafeleri göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiş olup cephe aldıkları taşıt ve yaya yollarından ön bahçe mesafeleri 1'er metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

İtiraz dilekçesinde 3x5 metre ışıklık bırakıldığı şeklindeki ifade hatalı olup yeni kitle durumunda parsellerin arka bahçesindeki ışıklıklar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki esaslara ve plan genelindeki kitle durumlarına ve ışıklık mesafelerine de uygun olarak 3 metre genişliğinde ve yan parseldeki kitle sınırlarıyla aynı hizada olacak şekilde belirlenlenmiştir.

Belediye Meclisimizin 06.04.2017 tarih, 2017/147, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.04.2017 tarih, 417 sayılı kararlarıyla onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs 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 Plan Değişikliği ile itiraz sahibinin parselin de bulunduğu bölgede kitle durumları işlenmiş ve parsel sahiplerinin mağduriyetleri giderilmiştir.

İtiraza konu edilen parselin plan değişikliklerinden önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki durumu değerlendirildiğinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre parselde ruhsatlı yapı yapılabilmesi için ön bahçe mesafelerinin en az 5 metre, yan bahçe mesafelerinin en az 3 metre olması, taban alanının parsel alanın % 40'ını geçmemesi gerektiği, parsel büyüklüğünün yetersiz olması nedeniyle bahçe mesafelerinden sonra geriye kalan yaklaşık 2.5 m²'lik alanın yapılaşmaya dahi uygun olmadığı, dolayısıyla daha önce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile yönetmelik şartlarını sağlamaması sonucu oluşan 16 nolu parselde tevhit zorunluluğunun ortadan kaldırıldığı, itiraza konu edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise 100 m² yüzölçümüne sahip parselde, tabanda yaklaşık 70 m² olmak üzere, parsel alanının % 70'inde 4 katlı olacak şekilde yapılaşma imkânının sağlandığı açıkça görülmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; itiraz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile mahkeme kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporunda belirtilen hususlara da uygun olarak, planlamada adalet ve eşitlikçi yaklaşım bağlamında dava konusu parselin bulunduğu imar adası ve çevresindeki imar adalarındaki parsellerle aynı koşullar getirilecek şekilde düzenleme yapılmış olması, mahkeme kararına aykırılık teşkil etmemesi nedenleriyle Bülent Taylan KAPLAN ve Bilal GÜNER'in muhalefet şerhlerine karşılık **itiraz komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmemiştir.**

Bülent Taylan KAPLAN ve Bilal GÜNER'in Muhalefet Şerhi;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin " İmar Planı değişiklikleri" başlıklı 26'ncı maddesinde ; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarının , sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik alt yapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerçeklere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

Bilirkişi raporunda;

"Mevcut teşekkül ve yapılaşma koşulları, çevre estetiği ve silueti, plan bütünlüğü, planlamada eşitlikçi yaklaşım vb. gibi nedenler ile birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu parselde, 10 m'lik taşıt yolu boyunca komşu yapı adalarıyla aynı ya da benzer plan kararları ve plan düzenleri getirilmesi gerektiği, bu bakımdan davacının plan değişikliği talebinin uygun olduğu değerlendirilmektedir". denilmektedir.

Mahkemenin bu değerlendirmelerine karşılık cezalandırıcı nitelikte, arka ışıklık 2x3 mt ye çıkartılmış, 10 mt lik taşıt yolundan 1 mt çekme verilmiştir. Karşı ve üst adalarda da değişikliğe gidilmiş ve onlarında zararına olan bir uygulama yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerin aynı yol güzergahında bulunan karşı ve üst adalarda da neden yapılmadığı sorulanmalıdır.

Yapılan plan tadilatı; mahkeme kararları ve bilirkişi değerlendirmeleri göz önüne alınarak yapılmamıştır.

Ezcümle Ömer Kabayuka' nın itirazının haklı ve yerinde olduğunu düşünüyoruz.

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

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02.10.2020 tarih ve 2020/110 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonlarımıza havale edilen; Pamukkale İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü 30.09.2020 tarih E.13821762 sayılı yazısı ile pandemi sürecinde okullarımızın uzaktan eğitim yaptığını, bu kapsamda öğrencilerin bir kısmının canlı derslere katılamadığını, canlı derslere katılım sağlayamayan öğrencilerin eğitim materyallerinin (tablet) ivedilikle temin edilerek öğrencilerin derslere katılımlarının sağlanmasını talep etmiş ve öğrencilerin isimlerini tespit ederek Belediyemize bildirmiş olup, Belediye Meclisimizin 04.09.2020 tarih ve 2020/103 sayılı kararının "5393 sayılı Belediye Kanunun 14.maddesi ile 60.maddesinin (i) bendine göre Belediyemiz sınırları içinde bulunan ihtiyaç sahibi ortaokul ve lise öğrencilerine 2020-2021 eğitim öğretim yılında 8 ay süreli verilmek üzere; 1000 lise öğrencisine aylık 115,00-TL, 1500 ortaokul öğrencisine aylık 90,00-TL nakdi eğitim yardımı yapılması ve uzaktan eğitim sistemine giremeyen ihtiyaç sahibi olduğu Belediyemizce de tespit edilen öğrencilere eğitiminin devamını sağlaması amacıyla 2000 adede kadar tablet dağıtılması, yardıma hak kazanan öğrencilere nakdi veya aynı yardımlardan yalnızca birinden yararlanabilmesi, nakdi eğitim yardımına hak kazanan öğrencilere talebi halinde eğitim yardımının tek seferde tablet olarak verilebilmesi" şeklinde değiştirilmesi konusunda Belediye Başkanı Avni ÖRKİ imzalı verilen 02.10.2020 tarihli yazılı önergeyi incelemek üzere toplanan Komisyonlarımızca yapılan müzakereler sonucunda;

Belediye Meclisimizin 04.09.2020 tarih ve 2020/103 sayılı kararında bahsi geçen "5393 sayılı Belediye Kanunun 14.maddesi ile 60.maddesinin (i) bendine göre Belediyemiz sınırları içinde bulunan ihtiyaç sahibi ortaokul ve lise öğrencilerine 2020-2021 eğitim öğretim yılında 8 ay süreli verilmek üzere; 1000 lise öğrencisine aylık 115,00-TL, 1500 ortaokul öğrencisine aylık 90,00-TL nakdi eğitim yardımı yapılması" şeklinde alınan kararın;

"5393 sayılı Belediye Kanunun 14.maddesi ile 60.maddesinin (i) bendine göre Belediyemiz sınırları içinde bulunan ihtiyaç sahibi ortaokul ve lise öğrencilerine 2020-2021 eğitim öğretim yılında 8 ay süreli verilmek üzere; 1000 lise öğrencisine aylık 115,00-TL, 1500 ortaokul öğrencisine aylık 90,00-TL nakdi eğitim yardımı yapılması ve uzaktan eğitim sistemine giremeyen ihtiyaç sahibi olduğu Belediyemizce de tespit edilen öğrencilere eğitiminin devamını sağlaması amacıyla 2000 adede kadar tablet dağıtılması, yardıma hak kazanan öğrencilere nakdi veya aynı yardımlardan yalnızca birinden yararlanabilmesi, nakdi eğitim yardımına hak kazanan öğrencilere talebi halinde eğitim yardımının tek seferde tablet olarak verilebilmesi" şeklinde değiştirilerek, bahse konu 04.09.2020 tarih ve 2020/103 sayılı Meclis kararının tashih edilmesi Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 05/10/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

GENÇLİK VE EĞİTİM KOMİSYONU

Mehmet YARA
Başkan
(KATILMADI)

Erkan TIKIROĞLU
Başkan Vekili

Nail ŞAN
Üye

Şeyma BİRLİK
Üye

Mehmet DÖNMEZ
Üye
(KATILMADI)

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02.10.2020 tarih ve 2020/114 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Laodikeia Antik Kenti, Kuzey (Kutsal) Agora, Batı Portiği Kuzey Bölümünün Kısmi Restorasyon Projesi yapımı ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Laodikeia Kazısı Başkanlığı ile protokol yapılması için Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucunda;

Laodikeia Antik Kenti, Kuzey (Kutsal) Agora, Batı Portiği Kuzey Bölümünün Kısmi Restorasyon Projesi için yapılacak olan harcamanın %95'nin Belediye Başkanlığımız tarafından Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunması Katkı Payına ait Yönetmelik gereği Denizli Valiliği'ne aktarılan "Taşınmaz Kültür Varlıklarına Ait Katkı Payı"ndan karşılanması, ödeneğin %5'nin ise Belediye Bütçesinden karşılanması ile ilgili olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Laodikeia Kazısı Başkanlığı ile protokol yapılması için 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14. ve 75. maddeleri gereğince Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05.10.2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisimizin 02/10/2020 tarih ve 113 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen;

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (f) fıkrası gereğince hazırlanan Pamukkale Belediyesi 2021 yılı ücretlerine ilişkin "2021 Yılı Ücret Tarifesi Taslağı" Plan ve Bütçe Komisyonumuzca incelenmiş olup;

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18.maddesinin (f) fıkrasına göre hazırlanan Pamukkale Belediyesi "2021 Yılı Ücret Tarifesi Taslağı" komisyonumuza geldiği şekliyle oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/10/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisimizin 02/10/2020 tarih ve 2020/111 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen;

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 41.maddesi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 9.maddesi gereğince hazırlanan "Pamukkale Belediyesi 2021 yılı Performans Programı Taslağı", Komisyonumuzun 04/10/2020 ve 05/10/2020 tarihli oturumlarında görüşülmüştür.

Buna göre; "Pamukkale Belediyesi 2021 yılı Performans Programı Taslağı", 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/a maddesi gereğince değerlendirilmiş olup;

2020-2024 dönemi Stratejik Planımızda yer alan 8 amaç ve 20 hedefin maliyetlendirilmesi ile oluşan faaliyetler, 2021 Yılı Performans Programında 123 adetten oluşmaktadır. 320.000.000,00 TL'lik Bütçemizin, 226.957.000,00 TL'lik kısmı faaliyetlendirilerek maliyetlendirilmiştir. Ayrıca Performans hedeflerine ne derecede ulaşıldığını ölçmek, izlemek ve değerlendirmek için göstergeler belirlenmiştir.

Bütçemizin, genel yönetim gideri olarak adlandırılan faaliyetlendirilemeyen kısmı ise Personel Giderleri+SGK Devlet Prim Giderleri (31.525.000,00), Faiz Giderleri (20.000.000,00), Yedek Ödenek (22.950.000,00), Sermaye Transferleri (1.513.000,00), Cari Transferler (Gelirlerden Büyükşehir ve İller Bankasına ayrılan paylar, SGK Kurumuna ve dernek birlik, kuruluşlara ödenecek paylar (3.506.000,00) ve Belediyemizin zorunlu hizmetlerinde kullanılacak mallardan ve hizmetlerden (kırtasiye malzemeleri, avadanlık ve yağ alımları, makine ve araç teçhizatların bakım onarım giderleri, vb. (13.549.000,00) oluşmaktadır.

PERFORMANS HEDEFLERİ VE MALİYETLERİ TOPLAMI:	226.957.000,00 TL
PERSONEL GİDERLERİ + SGK DEVLET PRİMİ GİDERLERİ:	31.525.000,00 TL
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ:	61.518.000,00 TL
DİĞER İDARELERE TRANSFER EDİLECEK KAYNAKLAR TOPLAMI:	0,00 TL
GENEL TOPLAM:	320.000.000,00 TL

"Pamukkale Belediyesi 2021 yılı Performans Programı Taslağı" Komisyonumuza geldiği şekliyle oyçokluğuyla ile kabul edilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/10/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN) : Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Mecliste yapacağım.

Muhalefet Şerhi (İlmi KÖSE) : Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Mecliste yapacağım.

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisimizin 02/10/2020 tarih ve 2020/112 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen 2021 Mali Yılı Pamukkale Belediyesi Hazırlık Bütçesi'ni görüşmek üzere 04/10/2020 ve 05/10/2020 tarihlerinde toplanan Komisyonumuz; Belediye Encümeni tarafından teklif edilen 2021 Mali Yılı Gelir ve Gider Bütçesi Taslağında Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

GELİR BÜTÇESİ

Saymanlıkça ve Belediye Encümeni'nin 23/09/2020 tarih ve 1129 sayılı kararı ile 235.000.000,00 TL gelir bütçesi olarak düzenlenen 2021 mali yılı hazırlık bütçesinin gelir bütçe taslağında; **01-Vergi Gelirleri** tertibinin 80.706.000,00 TL, **03-Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri** tertibinin 8.195.000,00 TL, **04-Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler** tertibinin 8.851.000,00 TL, **05-Diğer Gelirler** tertibinin 132.253.000,00 TL, **06-Sermaye Gelirleri** tertibinin 5.009.000,00 TL; Finansmanın **Ekonomik Sınıflandırılması 01 İç Borçlanma** 85.000.000,00 TL ile birlikte 320.000.000,00 TL olarak tahmin edilen gelir bütçesi taslağında, Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda gelir bütçesi toplamı **320.000.000,00 TL** aşağıda belirtildiği üzere kabul edilmesi uygun görülmüştür.

“2021 Yılı (B) Gelirlerin Ekonomik Sınıflandırılması” cetvelinde gösterildiği gibi (235.014.000,00 - 14.000,00 Ret ve İadeler = 235.000.000,00-TL) ve Finansmanın Ekonomik Sınıflandırılması cetvelinde gösterildiği gibi (85.000.000,00 TL) olmak üzere toplam **320.000.000,00 TL** olarak tahmin edilmiştir.

KODU	AÇIKLAMA	2021 Yılı Gelir Bütçesi
1	Vergi Gelirleri	80.706.000,00
3	Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	8.195.000,00
4	Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler	8.851.000,00
5	Diğer Gelirler	132.253.000,00
6	Sermaye Gelirleri	5.009.000,00
9	Red ve İadeler (-)	-14.000,00
	ARA TOPLAM	235.000.000,00
	FİNANSMANIN EKONOMİK SINIFLANDIRILMASI	
1	İç Borçlanma	85.000.000,00
	GENEL TOPLAM	320.000.000,00

GİDER BÜTÇESİ

Pamukkale Belediyesi hizmetleri ile ilgili Müdürlüklerce yapılan bütçe teklifleri Saymanlıkça ve Belediye Encümeni'nin 23/09/2020 tarih ve 1129 sayılı kararı ile 320.000.000,00 TL olarak düzenlenen 2021 mali yılı Gider Bütçesi Taslağında, 2020 mali

yılının ilk 8 aylık bütçe gerçekleşmeleri de göz önüne alınarak Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

GİDER BÜTÇESİNİN EKONOMİK SINIFLANDIRILMASI (1.Düzey)		
1	Personel Giderleri	27.316.000,00
2	SGK Devlet Primi Giderleri	4.209.000,00
3	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	105.685.000,00
4	Faiz Giderleri	20.000.000,00
5	Cari Transferler	6.921.000,00
6	Sermaye Giderleri	131.406.000,00
7	Sermaye Transferleri	1.513.000,00
8	Borç Verme	0,00
9	Yedek Ödenek	22.950.000,00
T O P L A M		320.000.000,00

Belediye Birimleri giderleri için 2021 yılında **320.000.000,00 TL** ödenek verilmiştir. Belediye bütçesinin gelirleri "(B) Gelirlerin Ekonomik Sınıflandırılması" cetvelinde gösterildiği gibi (**235.014.000,00 - 14.000,00 Ret ve İadeler = 235.000.000,00-TL**) ve "Finansmanın Ekonomik Sınıflandırılması" cetvelinde gösterildiği gibi (**85.000.000,00TL**) olmak üzere toplam **320.000.000,00 TL** olarak tahmin edilmiş olup denklik sağlanmıştır.

İř bu raporda sözü edilen 2021 Mali Yılı Bütçe Taslağı Komisyonumuzca oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 05/10/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN) : Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Mecliste yapacağım.

Muhalefet Şerhi (İlmi KÖSE) : Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Mecliste yapacağım.