



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



16/03/2020

Belediye Meclisinin 06/03/2020 tarih ve 2020/42 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Topraklık Mahallesi, 8218 ile 8168 adalar ve çevresinde imar hatlarının, fonksiyon sınırlarının, kitle durumlarının yeniden belirlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası : UİP - 20370770) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konu hakkında daha detaylı bir çalışma yapılması gerektiğinden konunun **dairesine iadesi** 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

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

''Belediyemizin cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 22.000.000,00 TL (yirmiikimilyonTL) + faiz tutarı kadar kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin tespitine, yapılan borçlanmanın iptalini istemeye ve krediyle ilgili tüm işlemleri yapmaya, sözleşme ve evrakları imzalamaya Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi'' ile ilgili Başkanlık önergesi Pamukkale Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarihli ve 2020/55 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.

Buna göre;

Pamukkale Belediyesi 2019 yılı bütçe geliri 187.511.281,26 TL'dir. 2019 yılı yeniden değerlendirme oranı %22,58'dir. Bu durumda artırılmış bütçe geliri 229.851.328,57 TL'dir. Bu tutarın %10'u 22.985.132,86 TL olmaktadır. Belediyemizin yurtiçi bankalardan kullanacağı kredi talebi (22.000.000,00 TL) kanunda belirtilen limitler dahilindedir.

''Belediyemizin cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 22.000.000,00 TL (yirmiikimilyonTL) + faiz tutarı kadar kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin tespitine, yapılan borçlanmanın iptalini istemeye ve krediyle ilgili tüm işlemleri yapmaya, sözleşme ve evrakları imzalamaya Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi'' hususu 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68.maddesinin (d) ve (e) bentleri gereği komisyonumuzca oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Meclis'te görüşülmek üzere gereğini arz ederiz. 06.07.2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Başkan

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Emin TEKİN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 03.07.2020 tarihli ve 2020/56 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen konu görüşülmüş olup;

Buna göre;

“ Belediyemizce Üst yapı asfalt ve yol düzenleme yapım işlerinde” kullanılmak üzere İller Bankasından peyderpey veya tek seferde 100.000.000,00 (yüzmilyon) TL kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin ve vadesinin tespitine, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş.'ce dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devan eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayrimenkulü İller Bankası A.Ş.'ne ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ne terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ne rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'nin 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 Avni ÖRKİ'nin yetkilendirilmesi, ayrıca alınacak Meclis Kararının İller Bankası A.Ş.'ce istenen içerik, şekil, şartlara ve taahhütlere uygun formatta ve belirlenen kredi limitini aşmamak üzere alınacak kredi tutarının tespit edilerek düzenlemesi için Belediye Başkanı, Meclis Başkan Vekili ve kâtip üyelerine yetki verilmesine, yapım işlerinin maliyeti krediyi aştığı takdirde, aşan kısımlarının Belediye bütçesinin ilgili kalemlerinden karşılanması” komisyonumuzca oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Meclis'te görüşülmek üzere gereğini arz ederiz. 06.07.2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHİN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN): Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Meclis'te yapacağım.

Muhalefet Şerhi (İlmi KÖSE): Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Meclis'te yapacağım.

T.C.
PAMUKKALE BELEDİYESİ
MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2020 tarih ve 2020/61 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen Pamukkale Belediyesi 2019 Mali Yılı Kesin Hesap Cetvelleri ile Taşınır Mal Yönetmeliği'nin 35. maddesi gereğince düzenlenen Taşınır Kesin Hesap İcmal Cetvelleri görüşülmüş olup,

Buna göre;

2019 mali yılı gider bütçesi 267.000.000,00.-TL. olarak kabul edilmiş, 2018 yılından devreden 10.943.083,16.-TL ile birlikte 2019 mali yılı sonunda bütçe ödenekleri genel toplamı 277.943.083,16.-TL.'ye ulaşmış,

Bunun yılsonu itibarıyla 222.366.314,67.-TL.'si sarf edilmiş, 30.576.768,49.-TL. ödenek iptal edilmiş, 25.000.000,00.-TL. ödenek gelecek yıla devredilmiştir.

2019 mali yılı gelir bütçesi 252.000.000,00.-TL. olarak kabul edilmiş olup, 2019 yılının toplam tahakkuku 222.330.005,24.-TL. olarak gerçekleşmiş, 2019 yılı içerisinde toplam tahakkuktan 187.511.281,26.-TL. tahsilat yapılmış ve 619.361,23.-TL. Red ve İade olmuştur. Net 186.891.920,03.-TL. tahsilat yapılmış olup tahsil edilemeyen 34.818.723,98.-TL. 2020 yılında tahsil edilmek üzere devretmiştir.

Finansmanın Ekonomik Sınıflandırılmasında 15.000.000,00.-TL. olarak öngörülen İç Borçlanmada 40.496.345,35.-TL gerçekleşme olmuştur.

2019 yılı İlk Madde ve Malzemeler (150) grubuna geçen yıldan devreden tutar 4.042.739,45 TL, yıl içinde giren tutar 3.939.780,77 TL, yıl içinde çıkan tutar 3.644.969,33 TL ve gelecek yıla devreden tutar 4.337.550,89 TL'dir.

2019 yılı Tesis, Makine ve Cihazlar (253) grubuna geçen yıldan devreden tutar 5.657.514,76 TL, yıl içinde giren tutar 366.971,33 TL, yıl içinde çıkan tutar 285.478,62 TL ve gelecek yıla devreden tutar 5.739.007,47 TL'dir.

2019 yılı Taşıtlar (254) grubuna geçen yıldan devreden tutar 4.703.653,27 TL, yıl içinde giren tutar 11.256.927,18 TL, yıl içinde çıkan tutar 438.890,98 TL ve gelecek yıla devreden tutar 15.521.689,47 TL'dir.

2019 yılı Demirbaşlar (255) grubuna geçen yıldan devreden tutar 7.584.186,64 TL, yıl içinde giren tutar 1.964.691,45 TL, yıl içinde çıkan tutar 1.796.218,59 TL ve gelecek yıla devreden tutar 7.752.659,50 TL'dir.

5393 Sayılı Belediye Kanunun 64. maddesi gereğince, Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 40. ve 41. maddelerinde belirtilen hükümlere göre hazırlanan Pamukkale Belediyesi 2019 mali yılı Kesin Hesabının ve Taşınır Mal Yönetmeliğinin 35. maddesi gereğince düzenlenen Taşınır Kesin Hesap İcmal Cetvellerinin kayıtlara uygun olduğuna Plan ve Bütçe Komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Meclisin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/07/2020

- Ekler : 1- Gider Bütçesinin Kurumsal Sınıflandırmanın IV. Düzeyine Göre Dağılımı
2- Gelir Bütçesinin Ekonomik Sınıflandırmanın I. Düzeyine Göre Dağılımı
3- Finansmanın Ekonomik Sınıflandırılması Kesin Hesap Cetveli

PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan SAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN): Çoğunluk görüşüne katılmıyorum. Gerekli açıklamayı Meclis'te yapacağım.

PAMUKKALE BELEDİYESİ HARCAMA BİRİMLERİNE GÖRE GİDER DAĞILIMI

Kurumsal Sınıflandırma				Açıklama	Geçen Yılandan Devreden Ödenek	Bütçe İle Verilen Ödenek	Aktarmayla		Net Bütçe Ödeneği Toplamı	Bütçe Gideri Toplamı	İptal Edilen Ödenek	Sonraki Yıla Devreden Ödenek
							Eklenen	Aktarma				
							(+)	(-)				
46	20	06		PAMUKKALE BELEDİYESİ	10.943.083,16	267.000.000,00	67.461.000,00	67.461.000,00	277.943.083,16	222.366.314,67	30.576.768,49	25.000.000,00
46	20	06	02	ÖZEL KALEM MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	2.253.000,00	252.000,00	0,00	2.505.000,00	1.865.475,54	639.524,46	0,00
46	20	06	04	DESTEK HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2.404.687,38	48.513.000,00	5.680.000,00	2.490.000,00	54.107.687,38	52.300.740,86	1.806.946,52	0,00
46	20	06	05	İNSAN KAYNAKLARI ve EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	1.659.000,00	758.000,00	0,00	2.417.000,00	2.158.615,13	258.384,87	0,00
46	20	06	10	BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜ	120.854,72	2.940.000,00	654.000,00	276.000,00	3.438.854,72	2.205.014,42	1.233.840,30	0,00
46	20	06	18	YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	1.035.000,00	5.000,00	0,00	1.040.000,00	966.862,57	73.137,43	0,00
46	20	06	20	TEFTİŞ KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	79.000,00	0,00	0,00	79.000,00	0,00	79.000,00	0,00
46	20	06	23	MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	48.041.000,00	17.542.000,00	31.206.000,00	34.377.000,00	33.368.892,94	1.008.107,06	0,00
46	20	06	24	HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	529.000,00	221.000,00	0,00	750.000,00	576.475,46	173.524,54	0,00
46	20	06	25	BASIN YAYIN ve HALKLA İLİŞKİLER MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	3.833.000,00	400.000,00	0,00	4.233.000,00	1.683.351,03	2.549.648,97	0,00
46	20	06	30	TEMİZLİK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	25.287.000,00	7.204.000,00	7.040.000,00	25.451.000,00	21.381.998,57	4.069.001,43	0,00
46	20	06	31	EMLAK ve İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	3.943.000,00	2.067.000,00	390.000,00	5.620.000,00	2.068.809,34	3.551.190,66	0,00
46	20	06	33	FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	8.417.541,06	41.678.000,00	1.723.000,00	25.525.000,00	26.293.541,06	18.301.301,27	7.992.239,79	0,00
46	20	06	34	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	3.891.000,00	417.000,00	112.000,00	4.196.000,00	3.117.823,24	1.078.176,76	0,00
46	20	06	35	KÜLTÜR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	5.763.000,00	159.000,00	0,00	5.922.000,00	2.353.039,21	3.568.960,79	0,00
46	20	06	36	PARK ve BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	69.087.000,00	29.924.000,00	120.000,00	98.891.000,00	73.134.075,93	756.924,07	25.000.000,00
46	20	06	38	ZABITA MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	3.607.000,00	0,00	0,00	3.607.000,00	3.210.111,68	396.888,32	0,00
46	20	06	39	SAĞLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	935.000,00	125.000,00	120.000,00	940.000,00	508.077,76	431.922,24	0,00
46	20	06	40	RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	411.000,00	69.000,00	0,00	480.000,00	454.744,85	25.255,15	0,00
46	20	06	41	MUHTARLIK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	404.000,00	79.000,00	0,00	483.000,00	111.066,46	371.933,54	0,00
46	20	06	42	SOSYAL DESTEK HİZMETLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	0,00	3.112.000,00	182.000,00	182.000,00	3.112.000,00	2.599.838,41	512.161,59	0,00

GELİR BÜTÇESİNİN EKONOMİK SINIFLANDIRMANIN I. DÜZEYİNE GÖRE DAĞILIMI

Gelirin Kodu	Açıklaması	Tahsilatı
1	Vergi Gelirleri	57.925.547,71
3	Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	8.383.611,91
4	Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler	196.373,26
5	Diğer Gelirler	120.272.288,06
6	Sermaye Gelirleri	733.460,32
	2019 Yılı Tahsilat Toplamı	187.511.281,26
9	Red ve İadeler (-)	-619.361,23
	2019 Yılı Net Tahsilat Toplamı	186.891.920,03

FİNANSMANIN EKONOMİK SINIFLANDIRILMASI KESİN HESAP CETVELİ

I	II	III	IV	AÇIKLAMA	ÖNGÖRÜLEN/TL	GERÇEKLEŞEN/TL
1				İÇ BORÇLANMA	15.000.000,00	40.496.345,35
2				DIŞ BORÇLANMA	0,00	0,00
3				LİKİDİTE AMAÇLI TUTULAN NAKİT, MEVDUAT VE MENKUL KIYMETLERDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	0,00	0,00



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisi'nin 03/07/2020 tarih ve 2020/60 sayılı kararı ile incelenmek üzere Komisyona havale edilen;

Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak üzere 1 adet Kamyonete ihtiyaç duyulmakta olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 85 inci maddesi b fıkrası gereğince meclis kararı alınması konusunda Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27/03/2020 tarih ve 53197926-105.02-8124 sayılı yazısı üzerine Komisyonumuzca yapılan incelemeler neticesinde;

Belediyemiz hizmetlerinde kullanılmak üzere 1 adet Kamyonetin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 85 inci maddesinin b fıkrası gereğince satın alınması Komisyonumuzca oy birliği ile kabul edilmiştir.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 06/07/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM
Başkan V.

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

06.07.2020/81

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2020 tarihli ve 70 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 19/06/2020 tarihli ve 28100794-755.99-E.8160044 sayılı yazısı ile Denizli İmam Hatip Öğrencileri Eğitim Kültür ve Yardımlaşma Derneği adına kayıtlı, Deliktaş Mahallesi, 5410 ada, 1 parsel no.lu, 4.688,00 m² sahalı taşınmazın Pamukkale Belediyesi adına bağışlanması ve buna karşılık Deliktaş Mahallesi, 5353 ada, 2 parsel no.lu 2.436,00 m² sahalı taşınmaz üzerine Pamukkale Belediye Başkanlığınca Anadolu İmam Hatip Lisesi (İmam Hatip Ortaokulu veya İmam Hatip Proje Okulu olarak da kullanılabilir) yaptırılarak, mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkının Milli Eğitim Bakanlığına devredilmesi konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Deliktaş Mahallesi, 5410 ada, 1 parsel no.lu, 4.688,00 m² sahalı taşınmaz Denizli İmam Hatip Öğrencileri Eğitim Kültür ve Yardımlaşma Derneği adına, Deliktaş Mahallesi, 5353 ada, 2 parsel no.lu 2.436,00 m² sahalı taşınmaz da Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Deliktaş Mahallesi, 5410 ada, 1 parsel no.lu parsel A-5-3-3, 0.35/1.05 yapılaşma şartında Konut Alanı, 5353 ada, 2 parsel no.lu parsel E=2.00, TASK=0.40 yapılaşma şartında Ortaokul Alanı olarak planlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Denizli İmam Hatip Öğrencileri Eğitim Kültür ve Yardımlaşma Derneği adına kayıtlı, Deliktaş Mahallesi, 5410 ada, 1 parsel no.lu, 4.688,00 m² sahalı taşınmazın, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (g) bendi gereğince bağış olarak verilmesi, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, Deliktaş Mahallesi, 5353 ada, 2 parsel no.lu 2.436,00 m² sahalı taşınmaz üzerine Pamukkale Belediye Başkanlığınca yapılacak olan Anadolu İmam Hatip Lisesi yapımının (İmam Hatip Ortaokulu ve/veya İmam Hatip Proje Okulu olarak da kullanılabilir) 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi gereğince yapılacak olan protokole imza atmak üzere Pamukkale Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi komisyonumuzca **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/07/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM
Başkan V.

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (İlmi KÖSE) : Pamukkale Belediyesinin bütçe imkanlarından dolayı uygun görmüyorum.

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 69 sayılı kararı ile komisyonlarımıza havale edilen;

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin 4.maddesi (b) fıkrasında belirtilen hesap yöntemine uygun birim Otopark Bedelinin ve Denizli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği 11.02 maddesine uygun yerleşme bölgesi gruplarının belirlenmesi konusu komisyonlarımızca incelenmiştir.

Yerleşme bölgeleri, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerine göre 4 gruba ayrılmış olup, hesaplanan otopark katılım bedelleri her grup için belirlenen aşağıdaki oranlar üzerinden alınır.

BÖLGESİ	YÜZDESİ (%)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL)
1. BÖLGE	%100	400,01 ve üstü
2. BÖLGE	%90	150,01-400,00
3. BÖLGE	%80	100,01-150,00
4. BÖLGE	%70	10,00-100,00

Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre hesaplanan otopark katılım bedelleri aşağıdaki tabloya uygun olarak alınır.

OTOPARK 2020 BEDELLERİ

SIRA NO	OTOPARK YERİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TOPLAM ARSA (m2)	1 m2 ARSA BİRİM FİYATI	KAT ADEDİ	FİİLİ ARSA TOPLAM BEDELİ	YAPI MALİYETİNİN %20'Sİ	YAPI MALİYETİNE DAHİL EDİLECEK ARSA BEDELİ	OTOPARK M2 ALANI	1 M2 İNŞAAT BİRİM FİYATI	ARSA HARİCİ İNŞAAT MALİYETİ	OTOPARK KATILIMINA ESAS TOPLAM MALİYETİN %40'I	OTOPARK SAYISI	1 OTO PARK KATILIM BEDELİ (ARSA BEDELİ+İNŞAAT MALİYETİ)	1 OTO PARK İÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %25'i (ARSA PAYI HARİCİ)	1 OTO PARK İÇİN ALINACAK İNŞAAT MALİYETİNİN %75'i (ARSA PAYI DAHİL)
					A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
								AXB	I X Q,20	D=CE	AXC		GXH	(F+H)X0,40	G/20	J/K	(I/K) X Q,40 X 0,25	L-M
1(4)	KUYUPINAR (ÇATALÇEŞME ARKASI)	1BK-III	1924	7	1262,00	806,02	4K+TERAS	1,017,272,96	1,665,840,00	1,017,272,96	7572	1100,00	8,329,200,00	3,738,589,18	379,00	9664	2198	7667
2(9)	İSTİKLAL (KIBRIS ŞEHİTLER CADDESİ)	M22A22C3A	7974	1	4611,00	1884,41	5K+TERAS	8,689,014,51	7,100,940,00	8,689,014,51	32277	1100,00	35,504,700,00	17,677,485,80	1613	10959	2201	8758

DOLU OLAN OTO PARKLAR

Komisyonumuzca yapılan incelemede; otopark katılım bedelleri oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

İMAR KOMİSYONU

Birtan SAHAN
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM
Başkan V.

Hüseyin KAYA
Komisyon Başkanı

Recep UZUNCA
Başkan V.

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

Bülent Taylan KAPLAN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2020 tarihli ve 2020/73 sayılı kararı ile incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen; 17/04/2020 tarihli ve 31102 Resmi Gazetede yayınlanan 7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik Ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun "Bazı alacakların ertelenmesi, alınmaması veya yapılandırılması" başlıklı 1.maddesinin (ç) bendinde "Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bağlı kuruluşları ile bunların üyesi olduğu mahalli idare birliklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda olan taşınmazlara ilişkin olarak ilgili mevzuatınca yapılan satış, ecrimisil ve kiralamadan kaynaklanan bedellerin veya tutarların, 19/3/2020 tarihinden itibaren 3 aylık döneme ilişkin tahsil edilmesi gereken kısımlarının 3 ay ertelenmesine büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve birliklerde meclis; bağlı kuruluşlarda ise yetkili karar organı yetkilidir. Bu süreler, bitiminden itibaren ilgisine göre Çevre ve Şehircilik Bakanı veya İçişleri Bakanı tarafından 3 aya kadar uzatılabilir. Söz konusu alacaklar ertelenen süre sonunda, ertelenen süre kadar aylık eşit taksitler halinde, herhangi bir gecikme zammı ve faiz uygulanmadan tahsil edilir. Faaliyetleri durdurulan veya faaliyette bulunamayan işletmelerin faaliyette bulunmadığı döneme ilişkin olarak kira bedelleri tahsil edilmez." denildiğinden konuyu incelemek üzere toplanan komisyonumuzca yapılan müzakere sonucunda;

17/04/2020 tarihli ve 31102 Resmi Gazetede yayınlanan 7244 sayılı Yeni Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Ekonomik Ve Sosyal Hayata Etkilerinin Azaltılması Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun "Bazı alacakların ertelenmesi, alınmaması veya yapılandırılması" başlıklı 1.maddesinin (ç) bendinde "Büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bağlı kuruluşları ile bunların üyesi olduğu mahalli idare birliklerinin mülkiyetinde veya tasarrufunda olan taşınmazlara ilişkin olarak ilgili mevzuatınca yapılan satış, ecrimisil ve kiralamadan kaynaklanan bedellerin veya tutarların, 19/3/2020 tarihinden itibaren 3 aylık döneme ilişkin tahsil edilmesi gereken kısımlarının 3 ay ertelenmesin ve söz konusu alacaklar ertelenen süre sonunda, ertelenen süre kadar aylık eşit taksitler halinde, herhangi bir gecikme zammı ve faiz uygulanmadan tahsil edilmesine, komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/07/2020

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU

Birtan ŞAHAN
Komisyon Başkanı

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

İlmi KÖSE
Üye

Emin TEKİN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2020 tarihli ve 71 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; Mülkiyeti Belediyemize ait Uzunpınar Mahallesi 210 ada, 8 parsel no.lu 5.534,86 m² sahalı, Akçapınar Mahallesi, 118 ada, 42 parsel no.lu 500,00 m² sahalı, 107 ada, 31 parsel no.lu, 500,00 m² sahalı ve Çömleksaz Mahallesi, 626 ada, 1 parsel no.lu, 510,00 m² sahalı, taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin (d) bendine göre Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne bedelsiz devrinin yapılıp yapılmayacağı konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Uzunpınar Mahallesi, 1348 parsel no.lu, 5.700,00 m² sahalı, Akçapınar Mahallesi, 118 ada, 42 parsel no.lu 500,00 m² sahalı, 107 ada, 31 parsel no.lu, 500,00 m² sahalı ve Çömleksaz Mahallesi, 626 ada, 1 parsel no.lu, 510,00 m² sahalı taşınmaz Pamukkale Belediyesine ait olup, **Uzunpınar Mahallesi, 1348 parsel no.lu, 5.700,00 m² sahalı taşınmaz 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereğince 210 ada, 8 parsel no.lu, 5.534,86 m² sahalı taşınmaz olmuştur.**

Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 12/12/2019 tarihli ve 45600948-756.01-E.15912 sayılı yazısı ile Mülkiyeti Belediyemize ait, Uzunpınar Mahallesi 1348 parsel no.lu 5.700,00 m² sahalı taşınmaz üzerinde tasarrufu Genel Müdürlüklerine ait Uzunpınar mahallesinin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan sondaj ve terfi merkezi ve Akçapınar Mahallesi 118 ada, 42 parsel no.lu 500,00 m² sahalı taşınmaz ile 107 ada, 31 parsel numaralı 500,00 m² sahalı taşınmazlar üzerinde ise Genel Müdürlükleri tasarrufunda Gözler Mahallesinin içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayan sondaj kuyuları bulunduğu, söz konusu taşınmazların 6360 Sayılı 14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 1. Maddesinin 1.Fıkrasına göre 20/08/2013 tarih ve 6603 sayılı Valilik Oluru ile oluşturulan Devir Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonu Kararı ile taşınmazların fiili kullanımlarına bakılmadan sehven Pamukkale Belediyesine devir edildiği belirtilmektedir.

12/06/2020 tarihli ve 45600948-756.01-E.12001 sayılı yazısı ile de Çömleksaz Mahallesi, 626 ada, 1 parsel no.lu 510,00 m² sahalı taşınmaz üzerinde tasarrufu Genel Müdürlüklerine ait Pınarkent-Çömleksaz mevkii içme suyu tesisi bulunduğu, Pamukkale İlçesi muhtelif mahallelerinin içme suyunu sağlayan ve Böceli kaynağından beslenen içme suyu hatlarının yenilenmesi projesi kapsamında irtifak hakkı kurulması, kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği ve söz konusu hatları besleyen içme suyu tesisinin bulunduğu belirtilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; mülkiyeti Belediyemize ait, Uzunpınar Mahallesi 210 ada, 8 parsel no.lu 5.534,86 m² sahalı, Akçapınar Mahallesi, 118 ada, 42 parsel no.lu 500,00 m² sahalı, 107 ada, 31 parsel no.lu, 500,00 m² sahalı ve Çömleksaz Mahallesi, 626 ada, 1 parsel no.lu, 510,00 m² sahalı taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin (d) bendine göre Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne bedelsiz devri komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/07/2020

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hakkı TOKER
Komisyon Başkanı

Zehra KARABAY
Başkan V.

Ozan TOPAL
Üye

Mehmet DÖNMEZ
Üye

Süleyman Sırrı KAYA
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin Temmuz ayı toplantısının 03/07/2020 tarihli ve 72 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; Mülkiyeti Belediyemize ait, Denizli ili, Pamukkale İlçesi, Karahayıt Mahallesi, 229 ada, 2 no.lu parselin Büyükşehir Belediyesine devir edilmesi konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Denizli Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 28/08/2018 tarihli ve 93721755-756.01-2037-2829/E.17610 sayılı yazıları ile 6360 Sayılı 14 İlde Büyükşehir Belediyesi ve 27 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile tüzel kişiliği sona eren İl Özel İdaresine ait Pamukkale Karahayıt 29 (J-44) numaralı işletme ruhsatı Devir Tasfiye ve Paylaştırma Komisyonunun 27/03/2014 tarih ve 1825 sayılı kararı gereği Büyükşehir Belediyesine devir edildiği, Pamukkale Karahayıt 29 (J-44) numaralı işletme sahasında bulunan kullanım hakkı Büyükşehir Belediyesine ait, KH-2 kuyusunun bulunduğu belirtilerek mülkiyeti Belediyemize ait, Karahayıt Mahallesi, 229 ada, 2 no.lu parselin Büyükşehir Belediyesine devir edilmesi talep edilmektedir.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parsel E=0.50 yapılaşma şartında Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Karahayıt Mahallesi, 229 ada, 2 parsel no.lu, 430,04 m² sahalı taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin (d) bendine göre Denizli Büyükşehir Belediyesine bedelsiz devrinin yapılması komisyonumuzca **oybirliği ile uygun görülmüştür.**

Belediye Meclisinin takdir ve tasviplerine arz ederiz. 06/07/2020

İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU

Hakkı TOKER
Komisyon Başkanı



Ozan TOPAL
Üye



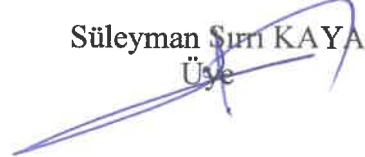
Mehmet DÖNMEZ
Üye



Zehra KARABAY
Başkan V.



Süleyman Sırtı KAYA
Üye





BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/57 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Kat malikleri adına Papatya Apartman Yöneticisi Birol ÇANDIR'ın Belediye Meclisimizin 09/12/2019 tarih, 2020/200, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2020 tarih, 75 sayılı kararları ile onaylanan Atalar Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2344 ada, 9, 10 (Abdüllüoğlu Evi), 2347 Ada, 8, Atalar Mah., 5 ada, 10 nolu parsellerindeki tescilli yapılar ve koruma alanları ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (Plan İşlem Numarası: UİP-759,411) kanuni askı süresi içinde yapılan itirazı komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraz sahibi, maliki olunan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, M22a22C2A pafta 2347 ada 9 nolu parselde bulunan gayrimenkulün (Papatya Apt.) Pamukkale Belediyesi İlçe Meclisince 09.12.2019 tarihinde alınan ve 200 karar sayısı ile onaylanan 1/1000 ölçekli “Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği” sınırları içinde kaldığını belirterek, 30 Haziran 2020 tarihinde askı süresi dolacak olan söz konusu “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği” nin ileriki zamanlarda tarafına herhangi bir menfi sonuç doğurmasını önlemek, bina bakım/onarımları ve acil tadilat gerektirecek durumlarda “Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan izin alma süresi ve uygulama zorluğunun önüne geçebilmek, ayrıca oluşabilecek mağduriyet hak kaybı hususlarının göz önünde tutularak yeniden değerlendirilmesini istemektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 07/08/2018 tarih, 8309 sayılı kararı doğrultusunda tescilli taşınmazlar ve koruma alanında kalan taşınmazlara ilişkin Kurulca yerinde yapılan incelemeler sırasında belirlenen yapılaşma şartları, kat adetleri, yapı yükseklikleri ve kitle etütlerine göre yeniden düzenlenerek iletilen ve yine Kurulun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile prensip olarak uygun olduğuna, parsellerde yapılacak yeni yapıların kitlelerine ilişkin ilgili Belediye Meclislerinin kararlarının iletilmesinden sonra yeniden değerlendirilmesi gerektiğine karar verilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri, Plan Hükümleri, Açıklama Raporları, Yapılaşma Durumu Tablolarının Belediye Meclisimizde ve İmar Komisyonumuzda yapılan incelenmesi sırasında, sözkonusu kararlarla yapılaşma şartları belirlenen ve mevcut planla karşılaştırıldığında, tescilli yapıların kayıtlı olduğu parseller dışında yer alan, kat adetleri ve yapı yükseklikleri değişen parsellerde bulunan ruhsatlı yapılarla ilgili özellikle tadilat ruhsatı aşamasında sorunların ve mağduriyetlerin yaşanmaması için “15 Mayıs, Atalar, Hacıkapanlar, Fesleğen, İstiklal, Kuşpınar ve Topraklık Mahallerinde Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları ile ilgili Plan Hükümleri”nin yeniden düzenlenerek Kurulunuz görüşüne sunulması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07/11/2018 tarih ve 64793364-115.01.06-8338-13478 sayılı yazısı ile konuya ilişkin hazırlanan 15 Mayıs, Atalar, Hacıkapanlar, Fesleğen, İstiklal, Kuşpınar ve Topraklık Mahallerinde Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları ile ilgili Plan Hükümleri teklifi Kurulun görüşüne sunulmuştur.

Teklif edilen Plan Hükümlerinin 5. Maddesi: “Tescilli yapıların kayıtlı olduğu parseller dışındaki mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılincaya 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

(Handwritten signatures in blue ink)

değerlendirilecektir. Mevcut bina yıkılıp yerine yeni bina yapılması halinde güncel imar durumu şartları geçerlidir.” şeklinde önerilmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/12/2018 tarih ve 8874 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan notlarında değişiklik yapılması talebinde yer alan **5 numaralı plan hükmünün**, tescilli taşınmazların koruma alanında kalan **taşınmazların imar durumuna ilişkin Kurulun almış olduğu kararları hükümsüz hale getireceğinden uygun olmadığına**, diğer plan hükümlerinde yapılan değişikliklerin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; konuyla ilgili Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkili olduğundan **itiraz oybirliği ile uygun görülmemiştir.**

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/62 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Kervansaray Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mah., 197 ada, 1 nolu parsel ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-20811143) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Söz konusu plan değişikliği sınırı, Kervansaray Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mah., 197 ada, 1 nolu parselini kapsamaktadır.

Parselin bulunduğu bölgede Bağbaşı Köyü, M22d-03b pafta, 123 nolu parsel üzerinde Sportif Tesisler Toplantı ve Eğitim Tesisleri, Sporcu Lojman ve Kooperatif Evleri Alanı yapılmak üzere hazırlanmış olan mevzii imar planları Denizli Belediye Meclisinin 10/12/1986 tarih ve 451 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

123 nolu parselde yapılan imar uygulaması ile 197 ada, 1 nolu parselin 16/12/1993 tarihinde Maliye Hazinesi üzerine imar tescili yapılmıştır. 1994 yılında kurulmuş olan Denizli Belediyesi tarafından mülga Bağbaşı Belediyesine teslim edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında sözkonusu alanın "Spor Tesis Alanı" olarak planlı iken mülga Bağbaşı Belediye Meclisinin 29/02/1996 tarih ve 108 sayılı kararıyla Maliye Hazinesi adına kayıtlı parselde, spor tesisleri olarak ayrılan yer "Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı"na dönüştürülmüştür.

Taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 26/09/1996 tarihinde tamamının Devlet İhale Kanununun 36. Maddesi gereğince Denizli Spor Kulübü Derneğine satışından tescili yapılmıştır., Denizli Spor Kulübü Derneğinin parselde bulunan spor tesis alanının kaldırılarak adı geçen yerin konut alanına dönüştürülmesi talebi Bağbaşı Belediye Meclisinin 13/02/1997 tarih ve 118 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

Daha sonra ise S.S. Yeşil Bağbaşı Konut Yapı Kooperatifi tarafından parsel imar planında Spor Alanı olarak ayrılmış durumda iken Denizli Spor Kulübü Derneğinden satın alması sonucunda tamamının 03/10/1997 tarihinde kooperatif adına tescili yapılmıştır. S.S. Yeşil Bağbaşı Konut Yapı Kooperatifi'nin spor tesis alanının kaldırılarak konut alanına dönüştürülmesi ile ilgili imar planı değişikliği talebi de mülga Bağbaşı Belediye Meclisinin 04/06/2002 tarih ve 60 sayılı kararıyla reddedilmiştir.

S.S. Yeşil Bağbaşı Konut Yapı Kooperatifi tarafından açılan "parselin tapu kaydındaki "spor alanı" vasfının 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılarak "konut alanı" olarak belirlenmesi talebinin reddine ilişkin 26/05/2016 tarihli ve E.11757 sayılı Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı işlemi ile 23/03/2016 tarihli ve 3948 sayılı Pamukkale Belediye Başkanlığı işleminin iptali" istemli davada Denizli İdare Mahkemesinin 20/04/2017 tarih ve 2016/792 E. 2017/864 K. sayılı kararı ile Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve idaremi lehine davanın reddine karar verilmiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdare Dava Dairesinin 10/10/2017 tarih ve 2017/691 E. 2017/464 K. sayılı kararıyla davacı tarafın istinaf başvurusu da reddedilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Spor Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parselle ilişkin yapılaşma şartları belirtilmemiştir. Denizli Belediye Meclisinin 07/01/2010 tarih ve 66 sayılı kararı ile "Plan üzerinde yapılaşma şartı belirlenmemiş sağlık, eğitim, dini, kültürel tesisler, resmi kurum alanlarında emsal değeri 0.70'dir. Bu alanlarda yükseklik mimari avan projeye göre belirlenir." şeklinde plan hükmü belirlenmiştir.

Ancak, 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 yeryüzü serbest olarak belirlenemez.

(Handwritten signatures and stamps)

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değışiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değışiklikleri 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 değışikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değışikliği ve revizyonu yapılmıca 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 değışikliklerinin 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 değışikliklerin idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorunda olduğu bildirilmiştir.

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

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 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.” hükmü yer almaktadır.

Bu nedenle, mevcut uygulama imar planı gösterim tekniklerinin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilmesi ve bu yönetmelikte yer alan veri tabanına uygun olarak sayısallaştırılması gerekmektedir.

Söz konusu alan, halen özel mülkiyette olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. Maddesinde "Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda; 1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, 2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.” denilmektedir. Yönetmelik maddesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olarak kamunun yanı sıra özel şahıslar tarafından da bu doğrultuda kullanılabilmesi mümkündür.

Bu nedenlerle, özel mülkiyette bulunan alanda, kamusal veya özel spor tesisi olarak imar mevzuatı çerçevesinde tesis yapımına imkân sağlanabilmesi için, yukarıda belirtilen hususlar da göz önüne alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değışikliği yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değışikliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim tekniklerine uygun olarak Kervansaray Mahallesi idari sınırları içerisinde

tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Zeytinköy Mah., 197 ada, 1 nolu parsel Kapalı Spor Tesis Alanı olarak ayrılmıştır.

Yapılaşma şartları belirlenirken, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerindeki emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller, silüet, etrafındaki imar adaları için mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında verilen kat adetleri ve yükseklikler dikkate alınmıştır. Buna göre, Kapalı Spor Tesis Alanında yapılaşma şartı $E=0.70$, Yençok=9.50 m. olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırları mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki şekliyle korunmuştur.” denilmektedir.

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

1. Bu alanda, açık ve/veya kapalı olmak üzere, kamusal veya özel spor tesisleri, açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otopark, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı İmar Yönetmeliğinde belirtilen oranları geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.
2. Mevcut Pamukkale İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri geçerlidir.
3. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddelerine uyulacaktır.

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/63 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Mübeccel KIZILTAN'ın, Belediye Meclisimizin 07/02/2020 tarih, 2020/27, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/02/2020 tarih, 176 sayılı kararıyla onaylanan 15 Mayıs Mahallesi sınırları içerisinde 3595 ada 2, 5, 6, 7, 13, 14, 257 ada, 15, 258 ada 1 nolu parsellerde kitle durumlarının belirlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,632**) kanuni askı süresi içerisindeki itirazı komisyonumuzca incelenmiştir.

İtiraz sahibi, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs Mahallesi, 3595 ada, 6 parsel sayılı ve hissedarı olduğu alanda, bitişik nizamda, aynı caddeye cephesi bulunan 3595 ada, 7 parselin 3 kat, hissedarı olduğu 3595 ada, 6 nolu parselin 3 kat ve hemen yanında bulunan 3595 ada, 5 nolu parselin ise 5 kat olduğu gerekçesiyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin Belediyemiz Meclis Kararının tekrar değerlendirilmesi ve söz konusu planın, adına tescilli taşınmazla ilgili kısımlarının değiştirilmesini istemektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. ek maddesinde: "Parsel bazında; **nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.**" denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, söz konusu parselin plan değişikliği öncesi de 3 Kat yapılaşma koşuluna sahip olması, plan değişikliğinin sadece kitle durumunun belirlenmesi ile ilgili olması, talebin emsal teşkil edici, parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran nitelik ve 3194 sayılı İmar Kanununa aykırılık taşıması nedenleriyle itiraz oybirliğiyle uygun görülmemiştir.

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/65 sayılı kararı ile komisyonumuza havale 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 Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-20754307) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Söz konusu plan değişikliği sınırı, 15 Mayıs Mahallesi idari sınırları içerisinde tapunun Pamukkale İlçesi, Gürcan Mah., 1609 ada, 15 ve 16 nolu parsellerini kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 1609 ada, 15 nolu parsel 4 kat, 16 nolu parsel 2 kat ve 4 kat yapılaşma şartında konut alanı olarak planlanmış olup yola terkleri bulunmaktadır. 1609 ada, 16 nolu parsel aynı zamanda ifraza tabidir.

Belediye Meclisimizin 06.04.2015 tarih ve 2015/170 sayılı kararı ile onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, 15 Mayıs Mahallesi, M22a22b4c ve M22a22b3d pafta, 1609 ada ve 1610 adalar arasında kalan yolun düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının UIP-759,104 plan işlem numarası ile kayıtlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1609 ada ve 1610 adada imar hatları, yaya sirkülasyonunu rahatlatmak ve acil durumlarda erişilebilirliğin sağlanması amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2015 tarih ve 555 sayılı kararıyla söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Belediyemizden geldiği şekliyle uygun görülmüştür.

Söz konusu plan değişikliği ile 1609 ada, 15 ve 16 nolu parsellerde de yola terkler çıkacak şekilde düzenlemeler yapılarak, bu parseller için "Tevhide tabidir." şartı getirilmiştir. 1609 ada, 15 nolu parsel maliki Ömer KABAYUKA, 08.10.2015 tarihli itiraz dilekçesi ile yeni yapılan düzenlemede parseline ilişkin bazı hususların dikkate alınmadığı ve mağduriyetinin söz konusu olduğu gerekçesiyle parseline ait imar uygulamasının ve yapı kütlesinin, ekteki tekliflerine uygun olarak yapılmasını istemiştir.

Yapılan itirazın incelenmesi sonucunda, 1609 ada, 15 ve 16 nolu parseller ile ilgili yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1609 ada, 15 ve 16 nolu parsellerden yola terk çıkacak şekilde 1609 ada ile 1610 ada arasından geçen yol genişletilerek 1609 ada, 15 nolu parselde köşe kırığı oluşturulmuş, sözkonusu parselin kitle durumu davacının dilekçe ekindeki teklife de uygun olarak plan üzerine işlenmiştir. Belediye Meclisimizin 05.11.2015 tarih, 2015/458 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.01.2016 tarih, 148 sayılı kararları ile söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

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 Değişikliğinde de parselin durumunda herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

Parsel maliki Ömer KABAYUKA, 07.05.2019 tarihli dilekçesi ile parselinde hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin onaylanmasını talep etmiştir. Davacının talebi Belediye Meclisimizin 11.06.2019 tarih ve 2019/98 sayılı kararı ile Danıştay Altıncı Dairesinin 2016/4339 Esas ve 2015/1109 sayılı karar idaremiiz lehine onandığı, bu kararlarda davalı idare olarak savunmamızda yol genişletme sebeplerinden birinin itfaiye, ambulans girişlerinde zorluklara sebebiyet verdiği hususundaki açıklamanın uygun bulunduğu, söz konusu plan değişikliği talebinin emsal teşkil edici nitelik taşıması gerekçeleriyle uygun görülmüştür.

Talep sahibinin Belediye Meclisimizin 11/06/2019 tarih ve 2019/98 sayılı kararının iptali istemli açtığı davada Denizli İdare Mahkemesinin 28/02/2020 tarih ve 2019/796 E. 2020/261 K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu durumda, iptal kararı gerekçelerini karşılayacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

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

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 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 idaremi 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 bağlamında uygun olduğu, plan değişikliği talebinin üst ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu, imar planının uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla yapıldığı, davacının parselinden 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 değerlendirilmelerine yer verilmiştir.

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 anlaşılmaktadır.

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 belirtilen, 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.

Hazırlanan 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. Parseller Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim tekniklerine uygun olarak "Yerleşik Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

Parsellerdeki 4 kat ve 2 kat şeklindeki yapılaşma şartları ile iki ayrı yola cephesinde farklı kat adedi hakkına sahip olan 1609 ada, 16 nolu parsel ile ilişkili mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan "16 nolu parsel ifraza tabidir." ibaresinde değişiklik yapılmamıştır.

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. Ayrıca, belirlenen yeni kitle durumunda parsellerin arka bahçesindeki ışıklıklar Planlı

Alanlar İmar Yönetmeliğindeki esaslara ve plan genelindeki kitle durumlarına uygun olarak 3 metre genişliğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.” denilmektedir.

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

1. Mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış haklar bina yıkılıncaya kadar saklı kalır.
2. Tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Gürcan Mah., 1609 ada, 16 nolu parseli ifraza tabidir.
3. Mevcut Pamukkale İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile 15 Mayıs Mahallesi Yer Alan Muhtelif İmar Adalarında Kitle Durumunun ve Yapı Yaklaşma Sınırlarının İmar Planına İşlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
4. Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/66 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Pınarkent Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Mahallesi, 349 nolu parseli ve çevresinde imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-20068751) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, "Söz konusu plan değişikliği sınırı, Pınarkent Mahallesi İdari sınırları içerisinde, tapunun Çömleksaz Mahallesinde 349 nolu parsel ve çevresini kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde, TCDD Demiryolunun kuzeyinde yer alan 563 nolu imar adası üzerinde planlanan ticaret alanının imar hatları ile batısındaki park alanının sınırlarının T.C.D.D. mülkiyetindeki tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Çömleksaz Mahallesi, 349 nolu parselin sınırları içerisine taşıdığı tespit edilmiş olup ileride telafisi mümkün olmayan maddi hatalara yol açılmaması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile devlet demiryollarına ait mülkiyet sınırı ile uyumlu olacak şekilde ticaret alanının güneyindeki imar hatları ile yapı yaklaşma sınırları, ayrıca, batısındaki park alanının sınırları yeniden düzenlenmiştir. Park alanının güneyinde azalan alanı kadar eşdeğer alan, kuzeyinde ayrılarak park alanının yüzölçümü korunmuştur." denilmektedir.

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

- 1) Mevcut Pamukkale İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Pınarkent Mahallesi Denizli-Ankara Karayolu Kenarı 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
- 2) Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik maddelerine uyulacaktır.

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 68 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Şenay KAYA'nın Dokuzkavaklar Mahallesi, 3231 ada, 17 nolu parsel ile ilgili hazırlattığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UIP-20116762) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, 3231 ada 17 nolu parselin 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında; Ayrık Nizam 2 Kat, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m., 3231 ada 10 ve 11 nolu parsellere olan cepheden yapı yaklaşma mesafesi 6 m., 3231 ada 14 ve 15 nolu parsellere olan cepheden 3 m., yapılaşma şartında Yerleşik Konut Alanı olarak planlı olduğu, söz konusu parselin bulunduğu alanın konumu, komşu ve karşı parselleri, imar planı ve 2221/4 nolu sokak üzerindeki yapılaşmalar incelendiğinde, 10 metrelik taşıt yolu üzerinde bulunan parsellerin uygulama imar planında üç kat olduğu, yalnızca bahse konu 3231 ada 17 nolu parselin iki kat olduğu, Ayrık Nizam 2 kat olan yapılaşma şartının Ayrık nizam 3 kat olabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerektiği, yapılan değişiklikle 3231 ada 17 nolu parselin; Ayrık Nizam 2 kat olan yapılaşma şartının Ayrık Nizam 3 kat olarak değiştirildiği, kat adedi dışında bulunan yapılaşma şartları ve yapı yaklaşma mesafelerinin, mevcut ulaşım sisteminin aynen korunduğu, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmediği belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8. ek maddesinde: " Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde **ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu** hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." denilmektedir.

Dosyanın incelenmesinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında bulunması gereken **ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun bulunmadığı** tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; teklif dosyasında ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun bulunmaması, emsal teşkil edici, parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran nitelik ve 3194 sayılı İmar Kanununa aykırılık taşıması nedenleriyle talep **oybirliğiyle uygun görülmemiştir.**

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



06/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/64 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş. Denizli İl Müdürlüğünün, kurumlarınca sunulan Kablo TV, HD TV, Kablonet fiber internet ve Kabloses sabit telefon hizmetlerine Asmalıevler Mahallesinden gelen taleplerin karşılanması amacıyla Asmalıevler Mahallesi 6607 sokak ile Yavuz Selim Caddesi kesişiminde yer alan Park Alanı içerisinde Bölge Dağıtım Dolabı koyulması için gerekli iznin verilmesi talebi komisyonumuzca incelenmiştir.

TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş. Denizli İl Müdürlüğünün 16.03.2020 tarihli yazısında kurumlarınca sunulan Kablo TV, HD TV, Kablonet fiber internet ve Kabloses sabit telefon hizmetlerine Asmalıevler Mahallesinden gelen taleplerin karşılanması amacıyla Ek-3 de bulunan krokide işaretlenmiş olan park alanı üzerine kuruma ait dolap koyulması gerektiği belirtilerek, gerekli izinlerin verilmesi istenmektedir.

Bölge Dağıtım Dolabı koyulması planlanan alan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Park Alanı olarak planlıdır. Bölge Dağıtım Dolabı koyulmasına yönelik olarak Asmalıevler Mahallesi sakinlerinden talep gelmiş olup, toplanan imzalar TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş. Denizli İl Müdürlüğünün yazısı ile sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; TÜRKSAT Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş. Denizli İl Müdürlüğünün yazısı ile sunulan Asmalıevler Mahallesinde Bölge Dağıtım Dolabı yeri için izin verilmesi konusu, kamu yararı sağlayacak olması nedeniyle, yapım aşamasında Belediyemiz ilgili Müdürlüğü'nün söz konusu Park Alanının içinde uygun göreceği alanda, talep edilmesi halinde kaldırılması ve Park Alanı içinde Trafo yer alması nedeniyle de ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nin uygun görüşü alınmak kaydıyla komisyonumuzca Bülent Taylan Kaplan ve Bilal Güner'in muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Bülent Taylan Kaplan ve Bilal Güner'in muhalefet şerhi;

İmar Planları yapım aşamasında DOP payından kamusal kullanım için ayrılan park alanında karar amacı güden özel bir şirketin özel işlerinde kullanılmasını doğru bulmuyoruz. İmar Yönetmeliği'nde park alanlarında yapılabilecek uygulamalar belirlenmiştir. Bu alanlarda trafo vb binaların yapılması uygun değildir. Mevcutta da bir trafo binası bulunmaktadır. Yanına yapılacak Türksat Bölge Dağıtım Dolabı (4mx2m ölçüsünde) uygun değildir. Belediyemizi hukuki açıdan sıkıntıya sokacağını düşünmekteyiz.

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 TİKİROĞLU
Üye