



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



20/01/2022

Belediye Meclisinin 07/01/2022 tarih ve 2022/12 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İdare Mahkemesinin iptal kararı ile hukuken plansız duruma düşen alanda, Hacıkaplanlar Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıkaplan Mah., 451 Ada, 21, 22 nolu parsellerine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının (Plan İşlem Numarası: UİP-20760233) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan sınırı, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıkaplan Mah., 451 Ada, 21, 22 nolu parselleri kapsamaktadır. İdaremiz aleyhine açılan “Denizli ili Pamukkale ilçesi, Hacıkaplanlar Mahallesi, 451 ada 21 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 06.11.2007 tarih ve 452 sayılı meclisi kararının iptali” istemli davada yapılan yargılama sonucunda alınan Denizli İdare Mahkemesinin 17/11/2021 tarih ve 2020/1043 E., 2021/1576 K. sayılı iptal kararı ile söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı açısından hukuken plansız duruma düşmüştür. Söz konusu alanda, mahkeme kararına, dayanağını oluşturan bilirkişi raporu, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki alan kullanımlarına, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yeniden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporunda; plan gerekçeleri ayrıntılı olarak belirtilerek, mahkeme kararı ile dayanağını oluşturan bilirkişi raporundaki hususları da karşılayacak şekilde, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Hacıkaplanlar Mahallesi idari sınırları içerisinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıkaplan Mah., 451 Ada, 21, 22 nolu parsellerinin A-3 (Ayrık Nizam, 3 kat) yapılaşma şartında “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlandığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki parsel büyüklüğü şartlarını sağlamaması sonucunda tevhide tabi olması nedeniyle, imar adaları üzerindeki aynı yola cepheli diğer parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmış olan kitle durumları göz önüne alınarak söz konusu parsellerde tek bir bina kitlesinin belirlendiği açıklanmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ait plan hükümleri şu şekildedir:

1. TAPUNUN DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ, HACIKAPLAN MAH., 451 ADA, 21, 22 NOLU PARSELLERİ TEVHİDE TABİDİR.
2. PAMUKKALE İLÇESİ GENEL PLAN HÜKÜMLERİ İLE FESLEĞEN MAHALLESİNDE YER ALAN MUHTELİF İMAR ADALARINDA KİTLE DURUMUNUN VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ İMAR PLANINA İŞLENMESİ İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULACAKTIR.

(Handwritten signatures in blue ink)

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 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


Kerem KARALP
Üye


Erkan TIKIROĞLU
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Belediye Meclisinin 04.02.2022 tarihli 2022/26 sayılı Kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Belediyemizin cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 23.000.000,00-TL (yirmiüçmilyonTL) + 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 önergeyi incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesinin (e) bendinde *“Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile yapabilir.”* denilmektedir. Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliğinin 40.maddesine göre kesin hesap Mayıs ayı meclis toplantısında görüşülüp karara bağlandığından, Şubat ayı itibariyle 2021 mali yılı bütçesi kesinleşmemiştir. Kesinleşen son bütçe 2020 mali yılı bütçesi olduğundan, hesaplamalarda 2020 mali yılı verileri dikkate alınmıştır.

Pamukkale Belediyesi 2020 yılı bütçe geliri 217.293.209,93-TL'dir. 2020 yılı yeniden değerlendirme oranı %9,11'dir. Bu durumda artırılmış bütçe geliri 237.088.621,35-TL'dir. Bu tutarın %10'u 23.708.862,13-TL olmaktadır. Belediyemizin yurtiçi bankalardan kullanacağı kredi talebi (23.000.000,00-TL) kanunda belirtilen limitler dâhilindedir.

Pamukkale Belediyesi 2021 yılı kesinleşmemiş bütçe geliri 258.290.265,06-TL'dir. 2021 yılı yeniden değerlendirme oranı %36,20'dir. Bu durumda artırılmış bütçe geliri 351.791.341,01-TL'dir. Bu tutarın %10'u olan 35.179.134,10-TL, 2021 yılında Meclis Kararı ile yapılabilecek azami borçlanma limitidir.

Pamukkale Belediyesi 2022 mali yılı bütçesinde Finansmanın Ekonomik Sınıflandırılması cetvelinde yurtiçi bankalardan 30.000.000,00-TL iç borçlanma tahmin edilmiştir. 23.000.000,00-TL'lik borçlanma bütçe tahminleri dâhilindedir.

“Belediyemizin cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 23.000.000,00-TL (yirmiüçmilyonTL) + 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” 5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesinin (d) ve (e) bentleri gereğince komisyonumuzca oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 07.02.2022

PLAN VE BÜTCE KOMİSYONU

Birtan SAHAN
Başkan

Dilaver YARDIM
Başkan Vekili

Işık YALÇIN
Üye

Bilal GÜNER
Üye

Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Serhi (Işık YALÇIN): 2024 yılı iç borç stokunun toplam rakamı belli olmadığından, yasal borçlanma sınırının aşılmış aşılmadığını bilmediğimiz için çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Muhalefet Serhi (Bilal GÜNER): 2021 yılı iç borç stokunun toplam rakamı belli olmadığından, yasal borçlanma sınırının aşılmış aşılmadığını bilmediğimiz için çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 04.02.2022 tarihli ve 2022/27 sayılı Kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Muhtelif mahallelerde devam etmekte olan ve yeni yapılacak projeler için Altyapı (Yol-Kaldırım ve Çevre Düzenleme İşleri) ve Üstyapı (Pazaryeri, Okul, Sosyal-Kültürel Tesisler, Spor Salonları vb.) Yapımında kullanılmak üzere İller Bankasından 84.000.000,00-TL (seksendörtmilyon TL) + faiz tutarı kadar kredi kullandırılması için Pamukkale Belediye Meclisinin 18/05/2021 tarih ve 2021/95 sayılı kararı alınmış olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 17/06/2021 tarih ve 1136470 sayılı Bakan Oluru ile borçlanma izni alınmış, ayrıca Bakanlığın 02.02.2022 tarih ve 2851367 sayılı yazısı ile verilen borçlanma izninin süre kaydıyla sınırlı olmadığı, başka bir deyişle borçlanmanın ne zaman yapılacağına belediyenin takdirinde olduğu belirtilmiş, ancak İller Bankası A.Ş. bahse konu Meclis Kararı'nın 2021 yılı için alındığı ve 2022 yılı için tekrar güncellenmesi gerektiğini bildirdiğinden, Meclis Kararının güncellenmesi ile ilgili verilen önergeyi incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

Belediyemizce "2022 Yılı Muhtelif mahallelerde devam etmekte olan ve yeni yapılacak projeler için Altyapı (Yol-Kaldırım Yapımı ve Çevre Düzenleme İşleri) ve Üstyapı (Pazaryeri, Okul, Sosyal-Kültürel Tesisler, Spor Salonları vb.) Yapımında" kullanılmak üzere İller Bankası A.Ş.'den 84.000.000,00 (seksendörtmilyon)-TL kredi kullanılmasına, 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. ile Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayrimenkulü İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda 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 uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 07.02.2022

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Birtan SAHAN
Başkan


Dilaver YARDIM
Başkan Vekili


Işık YALÇIN
Üye


Bilal GÜNER
Üye


Emin TEKİN
Üye

Muhalefet Şerhi (Işık YALÇIN): 2021 yılı iç borç stokunun toplam rakamı belli olmadığından, yasal borçlanma sınırının aşıp aşılmadığını bilmediğimiz için çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Muhalefet Şerhi (Bilal GÜNER): 2021 yılı iç borç stokunun toplam rakamı belli olmadığından, yasal borçlanma sınırının aşıp aşılmadığını bilmediğimiz için çoğunluk görüşüne katılmıyorum.



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



04/02/2022

Belediye Meclisinin 04/02/2022 tarihli 1. oturumunda komisyonumuza havale edilen; Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Akhan Mahallesi, 370 ada, 1 nolu parsel ile ilgili yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-20485425) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu parsel, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.05, Ençok= 1 kat, Yençok=4.50 m. yapılaşma şartında "Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda gerekçeleri ayrıntılı olarak açıklanan söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 370 ada, 1 nolu parselin mağduriyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden imar uygulaması yapılarak giderilmesini sağlamak amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlandığı ve yapılaşma şartının E=0.05, Yençok=4.50 m. , yapı yaklaşma sınırlarının ise mevcut plandaki haliyle korunarak 12 metrelik taşıt yolundan 25 metre, diğer yönlerden 5'er metre mesafe olacak şekilde olarak belirlendiği açıklanmaktadır.

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

1. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLANLARINDA; ÖZEL TESİSE KONU PİKNİK VE EĞLENCE AMACIYLA KULLANILMASINA DÖNÜK ÖZEL MÜLKİYET SAHİPLERİNCE GÜNÜBİRLİK TURİZM İHTİYACINA CEVAP VERECEK, SÖKÜLEBİLİR TAKILABİLİR MALZEMEDEN MEYDANA GELEN, SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLİ, TEK KATLI KIR KAHVESİ, ÇAY BAHÇESİ, RESTORAN, HOBİ BAHÇESİ, BÜFE, SPOR ALANLARI, LAVABO, WC V.B. YAPILAR YAPILABİLİR. YAPI DIŞINDA KALAN ALANLARDA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ KORUNACAKTIR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

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

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



04/02/2022

Belediye Meclisinin 07/01/2022 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Plan hükümlerinde "Yençok=Serbest" şartı bulunan ve/veya plan üzerinde bina yüksekliği ile kat adedi belirtilmeyen Karşıyaka, Akhan, Kale, Güzelköy Mahallelerindeki karma kullanım alanlarına ait plan hükümlerinin yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (**Plan İşlem Numarası: UİP-20656306**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda gerekçeleri ayrıntılı olarak açıklanarak "Plan Kararları" bölümünde:

"1) Karşıyaka Mahallesi 215, 216, 8627 ve 8628 nolu imar adalarına ait plan hükümlerinin "Özel Hükümler" bölümünün "PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK BELİRLENMEMİŞ ALANLAR DIŞINDA HMAX SERBESTTİR." şeklindeki maddesi kaldırılarak yerine:

"1.2. PLAN ÜZERİNDE KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA Yençok=24.50 m.DİR.

1.3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ ONAYLI PROJEDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ARTTIRMAMAK KAYDIYLA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR." şeklinde plan hükümleri belirlenmiş, diğer plan hükümleri korunmuş ve madde numaraları yeniden düzenlenmiştir.

2) Karşıyaka Mahallesi, 6645 ada, 2 nolu parsel için ait plan hükümlerinin "Özel Hükümler" bölümünün "PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK BELİRLENMEMİŞ ALANLAR DIŞINDA HMAX SERBESTTİR." şeklindeki maddesi kaldırılarak yerine:

"1.2. PLAN ÜZERİNDE KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA Yençok=24.50 m.DİR.

1.3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ ONAYLI PROJEDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ARTTIRMAMAK KAYDIYLA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR." şeklinde plan hükümleri belirlenmiş, diğer plan hükümleri korunmuş ve madde numaraları yeniden düzenlenmiştir.

3) Karşıyaka Mahallesi, 144 Nolu İmar Adasına ait plan hükümlerinin "Özel Hükümler" bölümünün "PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK BELİRLENMEMİŞ ALANLAR DIŞINDA HMAX SERBESTTİR." şeklindeki maddesi kaldırılmış olup;

"BU ALANDA; OTEL, MOTEL, TURİZM TESİS ALANLARI İLE TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ FONKSİYONLARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00, HMAX: SERBESTTİR" şeklindeki maddesi:

"1.1. BU ALANDA; OTEL, MOTEL, TURİZM TESİS ALANLARI İLE TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ FONKSİYONLARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00, Yençok=24.50 m.DİR." şeklinde yeniden düzenlenmiş,

"1.2. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ ONAYLI PROJEDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ARTTIRMAMAK

(Handwritten signatures and stamps)

KAYDIYLA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.” şeklindeki plan hükmü eklenmiştir.

Diğer plan hükümleri korunmuş ve madde numaraları yeniden düzenlenmiştir.

4) Karşıyaka Mahallesi, 3789, 3788, 1946 nolu imar adalarına ait plan hükümlerinin “Özel Hükümler” bölümüne:

“1.1. PLAN ÜZERİNDE KAT ADEDİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA Yençok=24.50 m.DİR.

1.2. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ ONAYLI PROJEDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ARTTIRMAMAK KAYDIYLA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.” şeklinde plan hükümleri ilave edilmiştir.

5) Akhan Mahallesiine ait plan hükümlerinin “Özel Hükümler” bölümüne:

“1.6. DENİZLİ İLİ, PAMUKKALE İLÇESİ, AKHAN MAHALLESİ, 373 ADA, 1 NOLU PARSELDE Yençok=9.50 m.DİR.

1.7. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ YAPILARDA TADİLAT RUHSAT TALEPLERİ ONAYLI PROJEDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ ARTTIRMAMAK KAYDIYLA İLK RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. TALEP HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİDEN RUHSAT DÜZENLENEBİLİR.” şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

6) Akhan, Kale, Güzelköy Mahallelerinde Atatürk Bulvarına cepheli Tercihli Alanlara ait plan hükümlerinin “Özel Hükümler” kısmındaki “PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK BELİRLENMEMİŞ ALANLAR DIŞINDA HMAX SERBESTTİR.” şeklindeki plan hükmü kaldırılmıştır. Diğer plan hükümleri ise korunmuş, madde numaraları yeniden düzenlenmiştir.” denilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleri Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem Karalp’in muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem KARALP’in muhalefet şerhi;

“Daha önceki uygulamada belirlenmiş olan 24.50 m yükseklik, o bölgeler için çevresi ile bütünlük oluşturmakta idi. Ancak bu bölgede o yükseklikte bir yapılaşma olmamakla beraber bölge içi bütünlüğü de bozacaktır.”

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

Kerem KARALP
Üye

Erkan TIKIROĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



04/02/2022

Belediye Meclisinin 04/02/2022 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 03/09/2021 tarih ve 2021/149 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2021 tarih ve 531 sayılı kararı ile onaylanan; Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26/11/2021 tarih ve 12798 sayılı kararı ile uygun görülen Atalar Mahallesinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Değirmenönü Mah., 1912 ada, 1 nolu parseldeki tescilli yapı ve koruma alanı ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (Plan İşlem Numarası: UİP-759,414) kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

- 1) Tenzile KANBİR;
- 2) Erol GÜNAY;
- 3) Meziyet ZEYTİNCİ;
- 4) Vedat EVRAN;
- 5) İbrahim OKTAY;
- 6) İnci YAĞCIOĞLU;
- 7) Mehmet Uğur TATAR;
- 8) Recep ALKIN Vekili Eşe ALKIN;
- 9) Sevin GEDİKOĞLU;
- 10) Süleyman IŞIK;
- 11) Metin SAYDAL;
- 12) Olcay ABACIOĞLU;
- 13) Müjgân HAMAMCIOĞLU;
- 14) Cafer KORKMAZER;
- 15) Şükran GÜNAY;
- 16) Nedim ÖZDEMİR;

17) Nurcan VARVAR; Denizli ili Değirmenönü Mah. 1912 Ada 1 nolu parselde yer alan Ressam İbrahim Çallı evi ve koruma alanı ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar alanı değişikliği ile 1912 ada 2 nolu parselin yapılaşma şartının 2 kat, Yençok=6.50 m. şeklinde düzenlendiği, tarafımızca yapılan imar uygulamasının usul ve esas açısından açıkça hukuka aykırı olduğu, imar planının insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla hazırlanması gerektiği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile yapılan uygulamalar nedeniyle plan çalışmasının bütünlüğünün

(Handwritten signatures in blue ink)

bozularak sosyal ve teknik donatı dengesinin ortadan kaldırıldığı, plan değişikliği ile getirilen 1912 ada 2 nolu parselin yapılaşma şartında kat sayısının 8 kattan 2 kata düşürülmüş olduğu, bu durumda taraflarının kazanılmış haklarının bulunduğu göz ardı edilerek, bu alanda yaşayan kişilerin 2 kat yapı alanını nasıl kullanacağı, kişi başına düşen alanın oldukça düşük kalacağı hususlarının dikkate alınmadığı, plan değişikliğinin uygulanmasının aynı zamanda, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik uyarınca plan içinde yer alması zorunlu donatıların, plan onama sınırları ile tanımlanan alanda dengesiz dağıtılmasına neden olacağı, zira en alt katında dükkân alanı bulunan 8 katlı bir yapının 2 kata düşürülmesi şeklindeki kullanım alanının sınırlandırılmasının kazanılmış hakka müdahale olduğu, ortada bir kazanılmış hak varsa kişinin bu hakkın getirdiği kazanımlarının, mevcut idari işlemin varlığının ortadan kalkmasına rağmen devam edeceği, bu hakların kazanıldıktan sonra herhangi bir yasama işlemiyle veya idari işlemle ortadan kaldırılamayacağı, Hukuk Devletinin temel unsurlarında hukuki güven ve istikrar ilkesi, kanun ve idari işlemlerin geriye yürümezliği ilkesi ve kazanılmış haklara saygı ilkesinin yer aldığı, Anayasanın 2. Maddesinde, "Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Hukuk Devleti olduğu" hükmünün sabit olduğu, bu nedenle plan değişikliklerinin yapılmasında hiçbir kamu yararının olmadığı, 8 katlı yapının 2 kata düşürülmesi ile birlikte alanın kullanışsız hale getirilmiş ve değersizleştirilmiş olduğu, tarafımızın mülkiyet hakkının açıkça gasp edildiği, işlemin açıkça hukuka aykırı olduğu belirtilerek iptaline karar verilmesi talebiyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile Atalar Mahallesinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Değirmenönü Mah., 1912 ada, 1 nolu parseldeki tescilli yapı ve koruma alanı ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,414**) prensip olarak uygun olduğuna, parsellerde yapılacak yeni yapıların kitlelerine ilişkin ilgili Belediye Meclislerinin kararlarının iletilmesinden sonra yeniden değerlendirilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

Pamukkale Belediye Meclisinin 04/01/2021 tarih ve 2021/14 sayılı kararı ile Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun kararları doğrultusunda hazırlanarak Pamukkale Belediye Meclisine sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin incelemesinde, mevcut imar haklarının korunmadığı, bunun sonucunda, çoğunluğunda kat mülkiyetleri tesis edilmiş olan, birçok mülkiyet sahibinin bulunduğu alanlarda, kat adetlerinin düşürülmesi nedeniyle yüksek maliyetli hak kayıplarının, maddi ve manevi mağduriyetlerin oluşacağı, mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış hakların korunmadığı, tadilat ruhsatı taleplerinin karşılanamaması sonucunda can ve mal güvenliğini olumsuz etkileyen sonuçlar ortaya çıkaracağı, hâlihazırda mevcut binalarda yaşayan nüfusun ve mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için herhangi bir çözüm önerisinin sunulmadığı, bütün bunların yanı sıra Kurulun aynı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleriyle muhtelif parsellerde mevcut planda 7 kat veya daha düşük kat adedindeki imar haklarının korunduğu, ancak bazılarında ise tescilli yapıların silüetlerini etkilemeyen parsellerde dahi kat adetlerinin düşürüldüğü, bu yönüyle Kurulun konuya ilişkin kararlarının çelişkiler içerdiği, bu yönüyle planlamada adalet ve eşitlik ilkesine aykırı nitelik taşıdığı gerekçeleriyle, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin mevcut imar haklarının, yapılaşma şartlarının ve kat adetleri korunacak şekilde yeniden hazırlanarak Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak, Bölge Kurulu tarafından teklifin uygun görülmemesi halinde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kuruluna itiraz başvurusu yapılmak üzere konunun dairesine iadesine mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclis kararı doğrultusunda, mevcut imar planındaki 1912 ada, 2 nolu parselde 8 kat şeklindeki yapılaşma şartı korunacak şekilde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifimiz Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmuştur.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25/03/2021 tarih ve 11878 sayılı kararı ile Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Atalar Mahallesinde bulunan ve tapununun 1912 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, mülkiyeti Denizli Büyükşehir Belediyesine ait tescilli taşınmaz ve koruma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazları kapsayacak şekilde hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin tescilli taşınmazların silüetini ve algılanabilirliğini olumsuz etkileyeceğinden uygun olmadığına, Pamukkale İlçesinde bulunan tüm tescilli taşınmazların koruma alanı sınırları içerisinde kalan taşınmazların Kurulumuzca yerinde inceleme yapılarak bütünlük içerisinde belirlenen imar durumları ve çekme mesafelerini içeren, tescilli taşınmazlara ve koruma alanı sınırlarına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve eki ada kitle etüdü tablo ve çizimlerinin prensip olarak uygun bulunduğu Kurullarının 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.

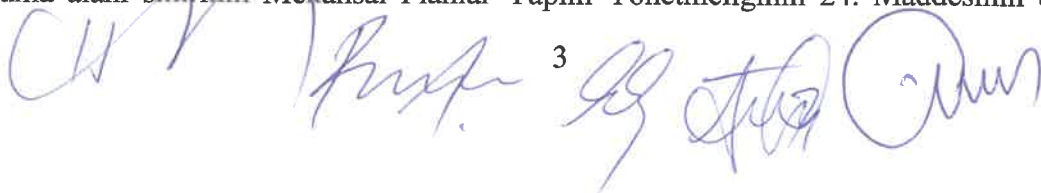
Kararla ilgili olarak Belediye Başkanlığımız adına meclis kararında bulunan aynı gerekçelerle karşı oy kullanılmış olup karşı oy gerekçelerimize ilişkin şerhimiz Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün ilgili dosyasında mevcuttur.

Yine aynı gerekçelerle, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.04.2021 tarih ve 64793364-115.01.06-9324 sayılı yazısı ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kuruluna 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin Kurulca prensipte uygun görülen haliyle onaylanması halinde planlamada adalet ve eşitlik ilkesine aykırı nitelik taşıyacağı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin mevcut imar haklarının, yapılaşma şartlarının ve kat adetleri korunacak şekilde yeniden hazırlanan şekliyle uygun görülmesi gerektiği görüş ve kanaatimiz de belirtilerek Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25/03/2021 tarih ve 11878 sayılı kararına itiraz başvurusu yapılmıştır.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 28/07/2021 tarih ve 1801 sayılı kararı ile önerilen kat adedinin tescilli taşınmazın silüetini ve algılanabilirliğini olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden itirazımızın reddine, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25/03/2021 tarih ve 11878 sayılı kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.

Bu durumda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 61. Maddesinde yer alan: "Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve koruma bölge kurullarının kararlarına uymak zorundadır." "Koruma bölge kurullarınca alınan kararlara kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce yapılan itirazlar, Bakanlıkça değerlendirilerek gerekli görüldüğü takdirde Koruma Yüksek Kurulu gündemine alınır." hükümleri gereğince Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediye Meclisimizin gündemine alınarak onaylanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda: hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Atalar Mahallesinde, tapununun Denizli İli, Değirmenönü Mahallesi, 1912 ada, 1 nolu parseldeki İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulunun 26/04/1995 tarih ve 4785 sayılı kararı ile tescil edilen "Ressam İbrahim Çallı Evi" olarak anılan yapının, kayıtlı olduğu tescilli parsel ile Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 10/02/2017 tarih ve 6134 sayılı kararı ile belirlenen koruma alanı sınırlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin 8. Fıkrası

 3

gereğince plan üzerine işlendiği, imar adaları üzerindeki aynı yola cepheli koruma alanı dışındaki diğer parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmış olan kitle durumları ile tescilli yapının konumu göz önüne alınarak tescilli yapının koruma alanı içerisinde bulunan 1912 ada, 2 nolu parselde kitle durumunun belirlendiği, tescilli yapı ve parsellerin koruma alanı sınırı içerisinde bulunan parsellerin yapı nizamı, kat adedi, yapı yüksekliği, bahçe mesafeleri ile imar durumlarının belirlenmesi konusunda yetkili olan Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca yerinde yapılan inceleme ve tespitler sonucunda 1912 ada, 2 nolu parselin yapılaşma şartının 2 Kat, Yençok=6.50 m. şeklinde düzenlenerek plan üzerine işlendiği açıklanmaktadır.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliğinin "Koruma Yüksek Kuruluna yapılacak itirazlar" başlıklı 18. Maddesinin 1. Fıkrasında: "Koruma bölge kurullarınca alınan kararlara, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce Koruma bölge kurulu kararının tebliğ veya ilanından itibaren altmış gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna itiraz edilebilir. Bu itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek gerekli görüldüğü takdirde Koruma Yüksek Kurulu gündemine alınır." hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede, itiraz sahiplerinin konuyla ilgili taleplerini öncelikle yetkili kurul olan Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmeleri, Bölge Kurulu kararlarına yapılmak istenen itirazların tebliğ veya ilanından itibaren altmış gün içerisinde Koruma Yüksek Kuruluna yapılması gerekmektedir. Ancak yetkili Koruma Kurullarınca daha önce alınan kararlardan farklı kararlar alınması halinde bu konudaki plan değişiklikleri Belediye Meclislerince Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak üzere onaylanabilecektir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yukarıda belirtilen nedenlerle itirazlar Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem KARALP'in muhalefet şerhine karşılık oyçokluğu ile uygun görülmemiştir.

Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem KARALP'in muhalefet şerhi;

"Tescillenmiş binalar kültürel mirasımız olmakla beraber etraflıyla beraber korunması gerekmektedir. Kat azaltımları vs. uygulamalar kesinlikle gereklidir. Ancak uygulama burada bırakılmamalı hak kaybına uğrayan vatandaşların da hakkı verilmelidir. Devlet eli ile vatandaşa hak kaybı yaşatıp daha sonra yine mahkeme –devlet eli ile vatandaşa hakkını iade etmek sadece vatandaş için eziyettir. Dolayısı ile bu tip uygulamalar Koruma Bölge Kurulu tarafından verildikten sonra ilgili makamlarca kamulaştırması tamamlanarak yeni imar durumları uygulanmalıdır."

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 TÜRKÜOĞLU
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



04/02/2022

Belediye Meclisinin 04/02/2022 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Pamukkale Belediye Meclisinin 03/09/2021 tarih ve 2021/148 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2021 tarih ve 534 sayılı kararı ile onaylanan; Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26/11/2021 tarih ve 12799 sayılı kararı ile uygun görülen Atalar Mahallesi, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2341 ada, 1 nolu parseldeki tescilli yapı ve koruma alanı ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (**Plan İşlem Numarası: UİP-759,396**) kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

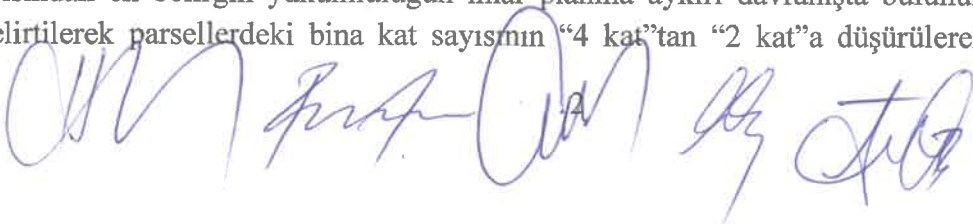
1) Hüseyin BİLDİ; tapunun Denizli İli, Pamukkale ilçesi, Hacıfakı mahallesi, 2341 ada 14 no lu parselde bağımsız bölüm maliki olarak bulunduğu binanın imar plan tadilatı yapılarak "ayrık nizam 4 kat" iken "2 kat"a düşürülmesinin planlandığını öğrenmiş bulunduğunu, söz konusu taşınmazda fiili durumda bulunan 4 katlı binanın tamamının ailesi tarafından kullanılmakta olduğunu, mevcut binada kat azaltımına gitmenin tarafını maddi ve manevi olarak zarara uğratacağını belirtilerek yapılan plan tadilatı ile tarafının mağdur olmaması için mevcut plan şartlarında kullanımının "4 kat" olarak aynen devam etmesi talebiyle söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

2) Ahmet Nuri DENİZ; tapunun Denizli İli, Pamukkale ilçesi, Kuyupınar Mah., 2339 ada, 6 nolu parselinde dükkanı bulunduğunu, bölgede tescilli bina bulunması nedeniyle imar planı değişikliği yapıldığını, bu değişikliğin kendi dükkanını da olumsuz etkilediğini, değişiklik ile Anayasal hakkı olan mülkiyet hakkının elinden alınmak istendiğini belirterek söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

3) Metin ÇOBANLAR, Ayşe ARICAN, Hasan ARICAN, Alim ÇETİN, Selma KOYULMUŞ KARAKUŞ, Şerafettin BEŞLİ, Raşit OYTUN, Yüksel KILINÇ, Mustafa ÇAPANOĞLU, Ümmü GENCER, Turgay ARICAN, Cemil ARICAN, İnciser ÖZER, Murat ARPACILAR, Serkan ALTINTAŞ, Gültekin MAYUK, Behçet YILMAZ, Hatice KARINCA, Rahşan EROL, Nuray BAYKAN, Zehra KESİCİ vekili Av. R. Kutalmış KARAÇOR; tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kuyupınar Mah., Balcı Çeşmesi Mevkii, 18L-IV pafta, 2339 ada, 5 ve 6 nolu müvekkilleri adına tescilli parsellerini kapsayan alanda onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Anayasaya, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine, 3194 Sayılı İmar Kanununa, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, bu konudaki Danıştay içtihatlarına aykırı olduğunu, 1982 Anayasasında mülkiyet hakkına saygılı, bu hakkı koruyan bir rejim öngörüldüğü, mülkiyet hakkını düzenleyen ve aynı başlığı taşıyan 35. Maddenin birinci fıkrasında "Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir." denilerek bu hakkın varlığının anayasal bir hak olarak saptandığı, kutsal, sınırlamasız ve kısıtlamasız görünen bu hakkın anılan maddenin 2. ve 3. Fıkraları ile genel bir sınırlamaya bağlı kılındığı, maddenin ikinci fıkrasında: "Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir." demek suretiyle hangi amaçla ve nasıl sınırlanabileceğinin ifade edildiği, kamu yararı olan yerde veya bu amaçla kullanma gereksiniminde mülkiyet hakkının sınırlanabileceği, ancak bu sınırlamanın da kanunla yapılabileceği, Anayasanın 35. Maddesinin ikinci fıkrasında kastedilen , kamu yararı nedeniyle

1

mülkiyet hakkının sınırlanmasının 46. Maddede “Kamulaştırma” olarak ayrıntılı bir şekilde düzenlendiği, ancak anılan maddede öngörülen koşullar gerçekleştiğinde, mülkiyet hakkına sınırlama getirilmekte ve karşılığı ödenmek suretiyle malın elinden zorla alınmakta olduğu, 1982 Anayasasının 35. Maddesinin 3. Fıkrasının mülkiyet hakkına bir sınırlama daha koyduğu, bu fıkrada: “Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” İfadeleriyle mülkiyet hakkı sahibine kendi kendini sınırlaması koşulunun ne olduğunun gösterildiği, mal sahibinin kullanma hakkının 35. Maddenin 2. Fıkrasında “kamu yararı”, 3. Fıkrasında “toplum yararı” ile sınırlanmış ise de, her iki durumda da taşınmazın mülkiyetine el uzatılmamakta olduğu, sadece kullanma hakkının hangi sınırlarla bağlı olduğunun ifade edildiği, 743 sayılı Türk Kanuni Medenisi ve bu kanunu ilga eden 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun Dördüncü Kitabında, ilkin mülkiyet hakkının düzenlendiği, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683. Maddesi uyarınca, malik, eşya üzerinde ancak hukuk düzeninin sınırları içinde tasarruf edebileceği, dolayısıyla mülkiyetin kişilere eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlamakla birlikte, ödevler de yükleyen bir hak olarak kabul edildiği, imar planlarının hukuk kuralları arasındaki yerinin, imar planlarına hakim olan ilkeler ve doğurduğu sonuçlara gelince, bir idari fonksiyon olarak planlamanın “içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi” olarak tanımlandığı, niteliklerine göre planların emredici, özendirici ve yol gösterici olmak üzere üçe ayrıldığı, emredici planlarda, idarenin plan ile amaçladığı hedeflere ulaşmasını şart koştuğu, tüm kesimlerin buna uymak zorunda olduğu, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi gereğince, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise valiliklerce (İl Özel İdarelerince) yapılması zorunlu kılınan imar planlarının emredici planlardan, imar planlamasının amacının kamu ve toplum yararını gerçekleştirecek hukuki çerçevenin oluşturulması olduğu, tüm hukuk sistemlerinde yerel planların yapılması ve uygulanması sırasında uyulması gerekli görülen ilkeleri taşımasının gerekli olduğu, “açıklık”, “genellik”, “üst dereceye bağlılık”, “kamu yararı”, “esneklik”, “geniş kapsamlılık”, “uzun süreli olma”, “bilimsellik”, “katılım” ilkelerinin yanı sıra, “hukuk devleti”, “zorunluluk” ilkelerinin ayrıca önem arz ettiği, hukuk devleti ilkesi gereğince, imar planlarının ve bunların uygulanması amacıyla idarece yapılan düzenlemelerin keyfi ve indi olmamasının, makul bir şekilde, meşru, kamusal amaçların gerçekleştirilmesiyle ilgili, Anayasanın ikinci kısmında yer alan temel hak ve hürriyetlerle uyumlu, özellikle 35. Maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına saygılı olmasının, idarenin imar planları ve bunları uygulamak amacıyla idari işlemler yaparken, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak, Anayasa ve kanunlarca belirlenen usullerin takip edilmesinin gerektiği, zorunluluk ilkesi gereğince de onaylanmış imar planlarının dışına çıkılmasının olanaklı olmadığı, bu planların herkes için uyulması zorunlu belgelerden olduğu, diğer bir ifadeyle, kesinleşen yerel planların idare ve vatandaşlar açısından bağlayıcı hukuki sonuçlar doğuracağı, kent ya da kasabaların mevcut durumunda birtakım değişiklikler meydana amacında olan yerel planların bu amaca ulaşılabilmesi için, planlarca getirilen yükümlülüklerin ilgili idareler, vatandaşlar ve devlet tarafından mutlaka yerine getirilmelerinin zorunlu olduğu, yerel planların kabul edilmesinden sonra ilgili idare için bunları uygulamak zorunluluğunu doğurduğu, imar planlarının, onaylanarak bağlayıcılık kazandıktan sonra, idare ve bireyler açısından kimi yükümlülükler meydana getirdiği, haklarına sınırlamalar koyduğu, idare açısından en belirgin yükümlülüğün imar planına aykırı davranışta bulunulmaması olduğu belirtilerek parsellerdeki bina kat sayısının “4 kat”tan “2 kat”a düşürülerek müvekkillerin



mülkiyet hakkının ihlal edildiği, adlarına tescilli taşınmazlara ait birim metrekarelerinin düştüğü, bu mülkiyet ihlaliyle ilgili müvekkillerine herhangi bir tazminat ödenmediği, ilgili imar planının iptal edilmesi gerektiği gerekçeleriyle söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

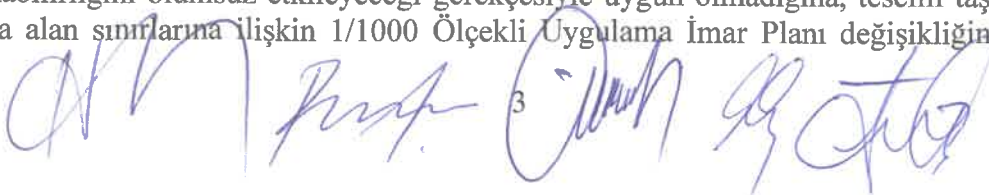
4) Fatma BULDAN; tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2341 ada, 1 nolu parselinde kayıtlı taşınmazıyla ilgili imar planı değişikliğini kabul etmediğini belirterek parselde imar izninin verilmesi talebiyle söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine itiraz etmektedir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile Atalar Mahallesi, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2341 ada, 1 nolu parseldeki tescilli yapı ve koruma alanı ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (Plan İşlem Numarası: UİP-759,396) prensip olarak uygun olduğuna, parsellerde yapılacak yeni yapıların kitlelerine ilişkin ilgili Belediye Meclislerinin kararlarının iletilmesinden sonra yeniden değerlendirilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

Pamukkale Belediye Meclisinin 05/01/2021 tarih ve 2021/29 sayılı kararı ile Aydın Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun kararları doğrultusunda hazırlanarak Pamukkale Belediye Meclisine sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin incelemesinde, mevcut imar haklarının korunmadığı, bunun sonucunda, çoğunluğunda kat mülkiyetleri tesis edilmiş olan, birçok mülkiyet sahibinin bulunduğu alanlarda, kat adetlerinin düşürülmesi nedeniyle yüksek maliyetli hak kayıplarının, maddi ve manevi mağduriyetlerin oluşacağı, mevcut ruhsatlı binalara ait kazanılmış hakların korunmadığı, tadilat ruhsatı taleplerinin karşılanamaması sonucunda can ve mal güvenliğini olumsuz etkileyen sonuçlar ortaya çıkaracağı, hâlihazırda mevcut binalarda yaşayan nüfusun ve mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için herhangi bir çözüm önerisinin sunulmadığı, bütün bunların yanı sıra Kurulun aynı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleriyle muhtelif parsellerde mevcut planda 7 kat veya daha düşük kat adedindeki imar haklarının korunduğu, ancak bazılarında ise tescilli yapıların silüetlerini etkilemeyen parsellerde dahi kat adetlerinin düşürüldüğü, bu yönüyle Kurulun konuya ilişkin kararlarının çelişkiler içerdiği, bu yönüyle planlamada adalet ve eşitlik ilkesine aykırı nitelik taşıdığı gerekçeleriyle, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin mevcut imar haklarının, yapılaşma şartlarının ve kat adetleri korunacak şekilde yeniden hazırlanarak Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak, Bölge Kurulu tarafından teklifin uygun görülmemesi halinde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kuruluna itiraz başvurusu yapılmak üzere konunun dairesine iadesi mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Meclis kararı doğrultusunda, mevcut imar planındaki 2339 ada, 5, 6, 2341 ada, 12, 14, 21 nolu parsellerde 4 Kat, 2340 ada, 16, 2341 ada, 17 nolu parsellerde 3 Kat, 2340 ada, 1 nolu parselde Yençok=6.50 m. şeklindeki yapılaşma şartları korunacak şekilde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifimiz Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmuştur.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25/02/2021 tarih ve 11754 sayılı kararı ile Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mahallesi, tapunun 2341 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, özel mülkiyete ait tescilli taşınmazları kapsayacak şekilde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin tescilli taşınmaza yaklaşık 2-11 metre mesafede 4 katlı yeni yapılar yapılması suretiyle tescilli taşınmazın silüetini ve algılanabilirliğini olumsuz etkileyeceği gerekçesiyle uygun olmadığına, tescilli taşınmaza ve koruma alan sınırlarına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin prensip



olarak uygun bulunduğu Kurulun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.

Kararla ilgili olarak Belediye Başkanlığımız adına meclis kararında bulunan aynı gerekçelerle karşı oy kullanılmış olup karşı oy gerekelerimize ilişkin şerhimiz Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulu Mùdùrlùđünün ilgili dosyasında mevcuttur.

Yine aynı gerekçelerle, İmar ve şehircilik Mùdùrlùđünün 01.04.2021 tarih ve 64793364-115.01.06-7697 sayılı yazısı ile Kùltür Varlıklarını Koruma Yùksek Kuruluna 1/1000 Òlekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin Kurulca prensipte uygun gùrùlen haliyle onaylanması halinde planlamada adalet ve eşitlik ilkesine aykırı nitelik taşıyacağı, 1/1000 òlekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan açıklama raporu ve plan hùkùmlerinin mevcut imar haklarının, yapılaşma şartlarının ve kat adetleri korunacak şekilde yeniden hazırlanan şekliyle uygun gùrùlmesi gerektiği gùrùř ve kanaatimiz de belirtilerek Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunun 25/02/2021 tarih ve 11754 sayılı kararına itiraz başvurusu yapılmıştır.

Kùltür Varlıklarını Koruma Yùksek Kurulunun 28/07/2021 tarih ve 1800 sayılı kararı ile önerilen kat adetlerinin tescilli taşınmazın silüetini ve algılanabilirliğini olumsuz etkileyeceği değerlendirildiğinden itirazın reddine, Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunun 25/02/2021 tarih ve 11754 sayılı kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.

Bu durumda, 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 61. Maddesinde yer alan: "Kamu kurum ve kuruluşları ve belediyeler ile gerçek ve tùzel kişiler, Koruma Yùksek Kurulu ve koruma bùlge kurullarının kararlarına uymak zorundadır." "Koruma bùlge kurullarınca alınan kararlara kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tùzel kişilerce yapılan itirazlar, Bakanlıkça değerlendirilerek gerekli gùrùldùđü takdirde Koruma Yùksek Kurulu gündemine alınır." hùkùmleri gereğince Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile uygun gùrùlen 1/1000 Òlekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediye Meclisimizin gündemine alınarak onaylanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunun 21/09/2018 tarih ve 8444 sayılı kararı ile uygun gùrùlen 1/1000 Òlekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda: hazırlanan 1/1000 Òlekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Atalar Mahallesinde, tapunun Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Hacıfakı Mah., 2341 ada, 1 nolu parseldeki Aydın Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulu'nun 13/08/2007 tarih ve 1053 sayılı kararı ile tescil edilen yapının, tescilli parselin ve Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunun 19/02/2016 tarih ve 4751 sayılı kararı ile belirlenen koruma alanı sınırının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 8. Fıkrası gereğince plan üzerine işlendiği, mevcut 1/1000 òlekli Uygulama İmar Planında yolda kalan 2341 ada, 1 nolu parseldeki tescilli yapı imar adası içerisine alınarak korunduğu, imar adaları üzerindeki aynı yola cepmeli koruma alanı dışındaki diğer parsellerde Pamukkale Belediye Meclisi ve Denizli Bùyùkřehir Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmış olan kitle durumları ile tescilli yapıların konumu göz önüne alınarak tescilli yapıların koruma alanı içerisinde bulunan parsellerde kitle durumlarının belirlendiği, tescilli yapı ve parsellerin koruma alanı sınırı içerisinde bulunan parsellerin yapı nizamı, kat adedi, yapı yùksekliliđi, bahçe mesafeleri ile imar durumlarının belirlenmesi konusunda yetkili olan Aydın Kùltür Varlıklarını Koruma Bùlge Kurulunca yerinde yapılan inceleme ve tespitler sonucunda parsellerdeki yapılaşma şartlarının 2339 ada, 5, 6, 2340 ada, 1, 2341 ada, 14 nolu parsellerde 2 Kat, Yenok=6.50 m., 2340 ada, 16, 2341, 17 nolu parsellerde 3 Kat, Yenok=9.50 m., 2341 ada, 12, 21 nolu parsellerde 4 Kat, Yenok=12.50 m. olacak şekilde dùzenlenerek plan üzerine işlendiği açıklanmaktadır.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliğinin "Koruma Yüksek Kuruluna yapılacak itirazlar" başlıklı 18. Maddesinin 1. Fıkrasında: "Koruma bölge kurullarınca alınan kararlara, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerce Koruma bölge kurulu kararının tebliğ veya ilanından itibaren altmış gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna itiraz edilebilir. Bu itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek gerekli görüldüğü takdirde Koruma Yüksek Kurulu gündemine alınır." hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede, itiraz sahiplerinin konuyla ilgili taleplerini öncelikle yetkili kurul olan Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmeleri, Bölge Kurulu kararlarına yapılmak istenen itirazların tebliğ veya ilanından itibaren altmış gün içerisinde Koruma Yüksek Kuruluna yapılması gerekmektedir. Ancak yetkili Koruma Kurullarınca daha önce alınan kararlardan farklı kararlar alınması halinde bu konudaki plan değişiklikleri Belediye Meclislerince Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulmak üzere onaylanabilecektir.


Komisyonumuzca yapılan incelemede; yukarıda belirtilen nedenlerle itirazlar Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem KARALP'in muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğu ile uygun görülmemiştir.**

Bülent Taylan KAPLAN ve Kerem KARALP'in muhalefet şerhi;

"Tescillenmiş binalar kültürel mirasımız olmakla beraber etrafıyla beraber korunması gerekmektedir. Kat azaltımları vs. uygulamalar kesinlikle gereklidir. Ancak uygulama burada bırakılmamalı hak kaybına uğrayan vatandaşların da hakkı verilmelidir. Devlet eli ile vatandaşın hak kaybı yaşatıp daha sonra yine mahkeme –devlet eli ile vatandaşın hakkını iade etmek sadece vatandaş için eziyettir. Dolayısı ile bu tip uygulamalar Koruma Bölge Kurulu tarafından verildikten sonra ilgili makamlarca kamulaştırması tamamlanarak yeni imar durumları uygulanmalıdır."

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 UĞUR
Üye