



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İMAR KOMİSYONU RAPORU



02/02/2024

Belediye Meclisinin 02/02/2024 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen; Pamukkale Belediye Meclisinin 03/11/2023 tarih, 2023/171 sayılı, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2023 tarih, 749 sayılı kararlarıyla onaylanan Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Korucuk Mahallesi Muhtelif Adaların İmar Hatlarının ve Yapılaşma Şartlarının Düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (Plan İşlem Numarası: UİP-201033421) kanuni askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiştir.

1) F: Ç, 114 ada, 6 nolu parselin sahibi olduğunu belirterek plan değişikliğine arsasının da dâhil edilmesi, parselinin bulunduğu 7 metrelik yolun güzergâhının değiştirilmesi, aksi durumda başka yerden arsasının tamamının tarafına verilmesi talebiyle plan değişikliğine itiraz etmektedir.

2) M B, 9439 ada, 40 (pasif 409) nolu parselin hissedarı olduğunu; taşınmazı üzerinde 24.10.2008 tarih ve 07/170 sayılı ruhsat ile yapılmış buna müteakip 27.03.2009 tarih ve 10/138 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmış 2 katlı betonarme evinin bulunduğunu, ayrıca evinin çatı katına da 17.08.2018 tarih ve 1223164 sayılı imar barışı belgesi alındığını, askıdaki imar planında ruhsatlı evinin plan üzerinde gösterilmediğini, 7 metrelik imar yolu üzerinde kaldığını, imar planları hazırlanırken mevcut yapıların, mevcut parsellasyon durumunun ve hâlihazırda bulunan bir takım fiziki unsurların dikkate alınmasının, imar planlarının yıkıcı değil yapıcı olması açısından çok önemli olduğunu, bunun yanında Pamukkale ovasının sulanmasında kullanılan ve evinin önünden geçen su arkının imar adası içerisinde kaldığını ve ileride kullanılmayacağını, evinin hemen doğu yönünde bulunan yaklaşık 350-400 yaşındaki anıt çınar ağacının da korunmasının gerektiğini belirterek yapı ruhsatı ile kazanmış olduğu müktesep hakkının dikkate alınması, mevcut binasının, sulama arkının ve asırlık anıt çınar ağacının korunması talebiyle plan değişikliğine itiraz etmektedir.

3) Y M, 9441 ada, 9 ve 10 nolu parsellerin sahibi olduğunu, mahalleleri için yapılan imar planının sınırının arazisi üzerinden geçerek ikiye bölmesi, hâlihazırda uğraştığı mesleği olan çiftçiliğe ve hayvancılığa zarar vermesi, yolun yapımı sırasında ahırının ve evinin sınırlarına ulaşabileceği ve bütünlüğüne zarar verebileceği gerekçeleriyle plan değişikliğine itiraz etmektedir.

4) F B, 108 ada, 5, 6, M B, 109 ada, 7, 8, 110 ada, 6, R B, 109 ada, 4, 5 nolu parsellerin sahibi, 112 ada, 1, 9405 ada, 143, 108 ada, 7 nolu parsellerin hissedarı olduklarını, söz konusu bölgede daha önce mülga Korucuk Belediyesi tarafından yapılmış onaylı planının bulunduğunu, bu plana göre oluşturulan parsellerde yapı ve iskân ruhsatlarının verildiğini, vatandaşların evlerini yaptığını, oturmakta olduğunu, oluşacak yeni parsellerin alanlarının belli olmadığını, taraflarına 400 m2 alanlı olacak şekilde söylendiğini, imar planı değişikliğinin hisseli parseller oluşturacağını, haksızlıklara, hak kayıplarına mağduriyetlere sebep olacağını belirterek Korucuk Belediyesi imar planının ve parsellasyon planının aynen uygulanması talebiyle (ayrı dilekçelerle) plan değişikliğine itiraz etmektedir.

5) M B, 108 ada, 4, 110 ada, 4, 5, 111 ada, 7 nolu parsellerin sahibi, 112 ada, 1, 9405 ada, 143, 108 ada, 7 nolu parsellerin hissedarı olduğunu, söz konusu bölgede daha önce mülga Korucuk Belediyesi tarafından yapılmış onaylı planının bulunduğunu, bu plana göre oluşturulan parsellerde yapı ve iskân ruhsatlarının verildiğini, vatandaşların evlerini yaptığını, oturmakta olduğunu, plan açıklama raporunun mülkiyet durumu, gerekçeler, plan kararları kısımlarındaki ifadelerin doğru olmadığını, planlama alanı sınırı içerisindeki parsellerin özel mülkiyet ve kadastro parseli niteliğinde değil imar parseli olduğunu, Belediyemizin mevcut parsellerde değişiklik yapmak istediğini, mevcut durumda Korucuk Belediyesinin imar planı olduğunu, parsellerin oluşturulduğunu, sorun olmadığını, Belediyemizin çözülmüş durumu çözümsüz hale getirmek için uğraştığını, imar planı olan bir yere düzenleme yapmanın mantığının olmadığını, ayrıca Özel Hükümlerin "3. Konut Alanları" bölümüne ilave edilen plan hükümlerinde yeni parsellerin alanlarının belli olmadığını, tarafına 400 m2 alanlı olacak şekilde söylendiğini, plan hükümlerinin muallak olduğunu, haksızlıklara ve hak kayıplarına sebep olacağını, imar planı değişikliğinin hisseli parseller oluşturacağını, mağduriyetlere sebep olacağını belirterek Korucuk Belediyesi imar planının ve parsellasyon planının aynen uygulanması talebiyle plan değişikliğine itiraz etmektedir.

Korucuk Belediyesi 29 Mart 2009 Yerel Seçimleriyle birlikte tüzel kişiliğini kaybederek mahalle statüsünde Denizli Belediyesi sınırları içerisinde dâhil olmuş olup mahkeme kararları ile imar planı iptali sonucu bukenen plansız kalan Korucuk Mahallesi Denizli Belediye Meclisinin 06/10/2010 tarih, 620,

04/02/2013 tarih, 90 sayılı kararlarıyla mahkeme kararlarına uygun olarak yeniden hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/07/2016 tarih, 951 sayılı kararıyla 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, Belediye Meclisimizin 06/03/2017 tarih, 2017/114, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/04/2017 tarih, 408 sayılı kararlarıyla 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Sonuç olarak, mülga Korucuk Belediyesi tarafından onaylanan imar planı mahkeme kararları sonucunda yürürlükten kalkmış olup muhtelif meclis kararlarıyla son şeklini alan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları geçerlidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 2. Fıkrasında: "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.", 6. Fıkrasında: "İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde:

- Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
- Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır." hükümlerine yer verilmiştir.

İtiraz konusu plan değişikliğine ait plan açıklama raporunun "Gerekçeler" kısmında planlama alanının 18. Madde uygulaması tamamlanmamış olup parsellerin kadastro parselleri ile daha önce 3194 Sayılı İmar Kanununun 15., 16. Maddelerine göre imar uygulaması görmüş, ancak parselasyon sorunlarının çözümü için 18. Madde uygulaması yapılması gereken parsellerden oluştuğu, 18. Madde uygulaması çalışması sırasında ortaya çıkan sorunların tespiti ile plan değişikliği hazırlanması gerekliliğinin ortaya çıktığı açıkça ifade edilmektedir.

Plan şartlarında ve hükümlerinde yapılan düzenlemelerle, itiraz dilekçelerinde belirtilenin aksine, 18. Madde uygulamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi, özellikle parselasyonda ortaya çıkan hisselenmelerin mümkün olduğu kadar azaltılması amacıyla daha önce imar uygulaması görmüş parselasyon sorunları nedeniyle yeniden imar uygulaması görmesi gereken konut alanlarındaki yeni oluşacak parsellerde minimum parsel şartları kaldırılmış olup bu alanlarda sadece imar yönetmeliğinin parsel büyüklükleri ile ilgili maddeleri geçerli olacaktır.

Buna göre, A-2 yapılaşma şartında veya daha önce imar uygulaması görmüş kadastro parseli niteliğinde olmayan, konut alanı kullanımındaki taşınmazlarda plan şartları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği şartlarına göre yan bahçe mesafelerinin 3 metreden, ön bahçe mesafelerinin 5 metreden, parsel genişliklerinin 12 metreden, parsel derinliklerinin 18 metreden az olamayacağı göz önüne alındığında parsel alanının ise minimum 216 m² olabileceği görülmektedir. Parsel büyüklüklerinin, dop oranının ve kesintisinin, hisselenmelerin ne kadar olacağı, plan şartlarına, plan hükümlerine ve ilgili mevzuata uyulmak kaydıyla, imar adalarının büyüklüğü, mevcut yapılaşma durumu, mevcut parsellerdeki hisselenmeler, de göz önüne alınarak 18. Madde Uygulaması ile kesinleşecektir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; itiraza konu edilen 7 metre ve 10 metre genişliğindeki yaya yolları devamlılığı olan yol niteliğinde olduğundan, konut ve ticaret alanları arasında ulaşımı sağladığından, mevcut planlarda da aynı amaçla planlı olduğundan, itiraz edilen plan değişikliği söz konusu parselleri kapsamadığından, parselasyona ilişkin talepler ise 18. Madde Uygulaması aşamasında değerlendirilebileceğinden **F Ç , M B ve Y M 'in itirazları;** plan değişikliği ile minimum parsel şartlarında da yeniden düzenleme yapılarak 18. Madde uygulamasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi, özellikle parselasyonda ortaya çıkan hisselenmelerin mümkün olduğu kadar azaltılması, bu konudaki sorunların büyük oranda çözümü sağlandığından, mağduriyetler 18. Madde Uygulaması ile giderileceğinden **F B , M B , R B ve M B 'in itirazları** Server MUNİS ve Kudret İNCESÖZ'ün çekimser oylarına karşılık oyçokluğu 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.

Kudret İNCESÖZ
Üye

Server MUNİS
Üye

Süleyman Sırrı KAYA
Üye



BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
İDARİ VE DİĞER İŞLER KOMİSYONU RAPORU



02/02/2024

Belediye Meclisinin 02/02/2024 tarihli 1. Oturumunda komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kayhan Mahallesi'nde kadaströ güncelleme çalışmaları ve sayısalılaştırma çalışması yapılacak alanlarda kalan parseller ile kadaströ yöntüyle işlemlere tabi tutulması gereken alanlardaki çalışmalar ve gerektiğinde aynı kanuna göre yapılacak diğör tüm çalışmalarda kadaströ ekipleri ile birlikte görev yapmak üzere gerekli şartları sağılayan bilirkişilerin seçilmesi ve isimlerinin bildirilmesi konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Kayhan Mahallesi'nde kadaströ güncelleme çalışmaları 3402 sayılı Kadaströ Kanunu'nun 22-a maddesi kapsamında en az bir ada/mevki bazında veya dış sınırları teknik belgeleri ile uyumlu sabit veya geçerli sınırla çevrili parsel grubundan oluşun; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere teknik sebeplerle, yapılan değışiklik ile tapulama, kadaströ ve değışiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere teknik sebeplerle yetersiz kalan, uygulama niteliğini kaybeden, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediğı tespit edilen kadaströ harita ve bilgilerinin yeniden düzenlenmesi, güncelleme alanlarında intikal, taksim, ifrazen taksim gibi mülkiyete yönelik işlemler ve kadaströdan kaynaklanan hata ve eksikliklerin düzeltilmesi, 3402 sayılı Kadaströ Kanunu'nun Ek-1'inci maddesine göre sayısalılaştırma çalışması yapılacak alanlarda kalan parseller ile kadaströ yöntüyle işlemlere tabi tutulması gereken alanlardaki çalışmalar ve gerektiğinde aynı kanuna göre yapılacak diğör tüm çalışmalarda (tesis kadaströ, 2/B kadaströsu, vb.) kadaströ ekipleri ile birlikte görev yapmak üzere gerekli şartları sağılayan Kayhan mahallesi için 6 (altı) adet bilirkişi tespit edilmiş olup, söz konusu Pamukkale İlçesi, Kayhan Mahallesi'nde 3402 sayılı Kadaströ Kanunu hükümleri kapsamında kadaströ çalışmalarında, kadaströ ekipleri ile birlikte görev yapmak üzere; E O N Ö , Ö E E K ; A Y ; A O D isimlerinin bilirkişi olarak bildirilmesi komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz.

Hakkı TOKER
Komisyon/Başkan

Zehra KARABAY
Başkan V.

Ozan TOPAL
Üye

Oğuzhan ÖZBEK
Üye

(İznuu)

Emin TEKİN
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02/02/2024 tarihli toplantısında incelenmek üzere Komisyonumuza havale edilen; Belediyemizin, "Mayors For Peace" (Barış için Belediye Başkanları) girişimine üye olunmasına ve söz konusu üyelikle ilgili tüm işlemleri yürütmek üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi konusunu incelemek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (p) bendi ve 74.maddesine istinaden; Belediyemizin, nükleer silahlardan arındırılmış bir dünyanın ve barış kültürünün hakim olduğu güvenli ve dayanıklı şehirlerin tesis edilmesi hedefinde ilerleyen "Mayors For Peace" (Barış için Belediye Başkanları) girişimine üye olunmasına ve söz konusu üyelikle ilgili tüm işlemleri yürütmek üzere Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi Komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 02/02/2024

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Dilaver YARDIM
Başkan


Emin TEKİN
Başkan Vekili


Birol KONAK
Üye


Işık YALÇIN
Üye


Bilal GÜNER
Üye

MECLİS BAŞKANLIĞI'NA

Pamukkale Belediye Meclisi'nin 02.02.2024 tarihli 1. oturumunda Komisyonumuza havale edilen; Belediye Meclisimizin 08.04.2019 tarih ve 2019/55 sayılı Meclis Kararının güncellenmesi konusunu görüşmek üzere toplanan Komisyonumuzca yapılan müzakereler neticesinde;

Belediye Meclisimizin 08.04.2019 tarih ve 2019/55 sayılı Kararı ile alınan "Belediyemiz tarafından Belediyemiz işlerinde kullanılmak ve ilgili taraflara verilmek üzere teminat mektubu kullanılması, alınacak teminat mektupları toplamalarının üst limitinin 10.000.000,00-TL olarak belirlenmesi, teminat mektubu kullanımı ile ilgili olarak Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi" ile ilgili Meclis Kararının "Belediyemiz tarafından Hukuk İşleri Müdürlüğü iş ve işlemlerinde kullanılmak ve ilgili taraflara verilmek üzere teminat mektubu kullanılması, alınacak teminat mektupları toplamalarının üst limitinin 10.000.000,00-TL olarak belirlenmesi, teminat mektubu kullanımı ile ilgili olarak Belediye Başkanı Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi" olarak güncellenmesi Komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 02.02.2024

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU


Dilaver YARDIM
Başkan

Emin TEKİN
Başkan Vekili



Binol KONAK
Üye



Işık YALCIN
Üye



Bilal GÜNER
Üye



MECLİS BAŞKANLIĞINA

Pamukkale Belediye Meclisinin 02.02.2024 tarihli 1.oturumunda Komisyonumuza havale edilen; Belediyemiz tarafından ihtiyaç halinde cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 107.000.000,00-TL (yüzyedimilyonTL) + faiz tutarı kadar kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin tespitine, yapılan borçlanmanın iptalini istemeye, talep edildiği takdirde bankalar adına ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını bankalara terhin ve temlik etmeye, teminat mektubu vermeye, 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 2023 mali yılı bütçesi kesinleşmemiştir. Kesinleşen son bütçe 2022 mali yılı bütçesi olduğundan, hesaplamalarda 2022 mali yılı verileri dikkate alınmıştır.

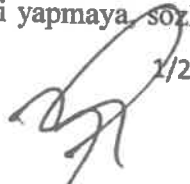
Pamukkale Belediyesi 2022 yılı bütçe geliri 481.384.809,46-TL'dir. 2022 yılı yeniden değerlendirme oranı %122,93'tür. Bu durumda artırılmış bütçe geliri 1.073.151.155,73-TL'dir. Bu tutarın %10'u 107.315.115,57-TL olmaktadır. Belediyemizin yurtiçi bankalardan kullanacağı kredi talebi (107.000.000,00-TL) kanunda belirtilen limitler dâhilindedir.

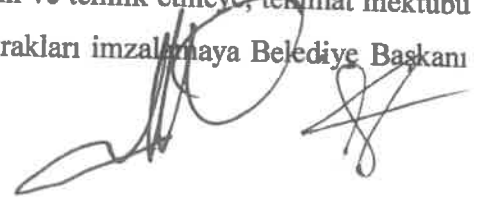
Pamukkale Belediyesi 2023 yılı kesinleşmemiş bütçe geliri 894.574.610,72-TL'dir. 2023 yılı yeniden değerlendirme oranı %58,46'dır. Bu durumda artırılmış bütçe geliri 1.417.542.928,15-TL'dir. Bu tutarın %10'u olan 141.754.292,82 TL, 2024 yılında Meclis Kararı ile yapılabilecek azami borçlanma limitidir.

"Belediyemiz tarafından ihtiyaç halinde cari ve yatırım harcamalarında kullanılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68.maddesi gereği yurtiçi bankalardan peyderpey veya tek seferde 107.000.000,00 TL (yüzyedimilyonTL) + faiz tutarı kadar kredi kullanılmasına, kredi kullanma tarihinin tespitine, yapılan borçlanmanın iptalini istemeye, talep edildiği takdirde bankalar adına ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını bankalara terhin ve temlik etmeye, teminat mektubu vermeye, krediyle ilgili tüm işlemleri yapmaya, sözleşme ve evrakları imzalamaya Belediye Başkanı

JK



 1/2

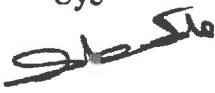


Avni ÖRKİ'ye yetki verilmesi" 5393 sayılı Belediye Kanununun 68.maddesinin (d) ve (e) bentleri gereğince komisyonumuzca Işık YALÇIN ve Bilal GÜNER'in karşı oyuna karşılık oyçokluğuyla uygun görülmüştür.

Belediye Meclisinin takdirlerine arz ederiz. 02.02.2024

PLAN VE BÜTCE KOMİSYONU


Dilaver YARDIM
Başkan

Birol KONAK
Üye


Işık YALÇIN
Üye


Emin TEKİN
Başkan Vekili


Bilal GÜNER
Üye
