



## BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA İMAR KOMİSYONU RAPORU



14/07/2020

Belediye Meclisinin 03/07/2020 tarih ve 2020/67 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen;

Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesinde mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yükseklik ve kat adetleri belirtilmeyen alanlarda plan hükmü belirlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (**Plan İşlem Numarası: UİP-20878706**) onanması konusu komisyonumuzca incelenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda, “Denizli İli, Pamukkale İlçesi, Cankurtaran Mahallesinde mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yükseklik ve kat adetleri belirtilmeyen alanlarda kat adedi belirlenmesi ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (**Plan İşlem Numarası: UİP-20878706**) hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği sınırı, Cankurtaran Mahallesi idari sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan alanları kapsamaktadır.

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

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

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

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

Cankurtaran Mahallesine ait yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Denizli-Antalya Karayolu çevresinde yer alan konut, ticaret ve ticaret-turizm-konut kullanımındaki imar adalarının bir kısmında TAKS ve KAKS değerlerinin belirtilmesine rağmen kat adedi ve yüksekliklerin belirtilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumda, bölgede imar durumu ve yapı ruhsatı taleplerinin karşılanabilmesi, mağduriyetlere yol açılmaması açısından konuyla ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile bölgenin karakteristik özellikleri, çevredeki mevcut teşekküller, silüet, etrafındaki imar adaları için mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında verilen kat adetleri ve yükseklikler de dikkate alınarak, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Denizli-Antalya Karayolu çevresinde yer alan konut, ticaret ve ticaret-turizm-konut kullanımındaki kat adedi ve yükseklik belirlenmemiş alanlarda, TAKS ve KAKS değerlerinde değişiklik yapılmaksızın, A-2 yapılaşma şartı belirlenerek plan üzerine işlenmiştir.” denilmektedir.

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

- 1) Pamukkale İlçesi mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Hükümleri ile Cankurtaran Mahallesine ait mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.
- 2) 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 hükmü komisyonumuzca Bilal GÜNER’in muhalefet şerhine karşılık **oyçokluğuyla ile uygun görülmüştür.**

**Bilal GÜNER’in muhalefet şerhi;**

“Söz konusu adalar incelendiğinde Turizm+Ticaret+Konut fonksiyonlarının üçünün de bir arada olabileceği özellikler taşıdığı görülmektedir. Turizm ve ticaret fonksiyonlarını sağlayacak yapıların 2 kat içerisinde çözümlenmesi mümkün değildir. Ayrıca bu fonksiyonlara yönelik teknolojik ve mekanik gereksinimler düşünüldüğünde zemin kat 4.50 mt son derece yetersizdir. Aynı yol güzergahında bulunan mevcut bir turizm tesisinde bina yüksekliğinin 14.50 olarak belirlendiği görülmektedir. Bu bağlamda önerinin yetersiz olduğunu düşünmekteyim.”

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