

T.C.  
DİYARBAKIR YENİŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ  
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 1(2024)  
Toplantı : 8  
Birleşim : 1

Oturum : 1  
Karar Tarihi : 04.11.2024  
Karar No : 217

**Karar Özeti:** Emsal Artış Talebi

**KARAR**

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 04/10/2024 tarih ve 61296 sayılı Emsal Artış Talebi ile ilgili yazısı ile Başkanlık Makamının 04/10/2024 tarih ve 61251 sayılı oluru ve imar komisyon raporu okundu, gereği görüldü.

Konunun yapılan müzakeresi neticesinde; Belediyemiz Meclisinin 19/10/2024 tarihli olağan toplantısında verilen karar gereğince imar komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/10/2024 tarih ve E-88998929-115.01.99-61296 sayılı dosyaya ilişkin olarak; İlgili tarih ve sayılı dilekçe ile Halim KAVUT tarafından vekili olduğu Diyarbakır İli, Yenişehir İlçesi, Üçkuyu Mahallesi, 1298 ada 2 No.lu parsel için verilen Emsal oranının E=0.90 olduğu, komşu parsellerdeki Emsal oranlarının E=1.20, E=1.50, E=1.75 arasında değiştiği, söz konusu parsel için verilen Emsal oranının E=1.50 olarak değiştirilmesi talep edilmiş olup, bahse konu taşınmazın **mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan sınırları dâhilinde "Konut Alanı", yapılaşma koşulları Emsal=0.90, Yencok=46.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri(çekme mesafeleri) tüm cephelerden 10 metre** olarak planlı olduğu, emsal olarak gösterilen komşu parsellerin **M1(Ticaret Alanı)** olarak planlı oldukları, **Konut Alanı olarak planlı olan komşu parsellerin emsallerinin 0.90 olarak planlı olduğu**, taşınmazın mülkiyet bilgisine ilişkin herhangi bir belgenin(Tapu Kaydı) olmadığı, bununla birlikte vekili olduğunu belirten Halim KAVUT'un söz konusu taşınmazın maliki/malikleri tarafından vekil tayin edildiğine ilişkin de herhangi bir belgenin ve söz konusu talebe ilişkin İmar Plan Değişikliği dosyasının sunulmadığı tespit edilmiştir.

**Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/(2) maddesinde** "Planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır" hükmü bulunmakta olup, **4/(k) maddesinde "Uygulama İmar Planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak ... hazırlanan planı"** ifade ettiği açıklanmaktadır. **5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b. maddesinde** ise çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla Büyükşehir Belediye sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyelerinin görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Dolayısıyla Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları yapılaşma koşulları doğrultusunda** Belediyemiz meclisinin 16.10.2008 tarih, 88 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediyesinin 17.10.2008 tarih, 191 sayılı kararı ile onaylanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesinin 1. bendinde yer alan "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine**

Başkan  
Safiye AKDAĞ  
Belediye Başkanı

Katip  
Şevin TURA  
Katip

Katip  
Şaban ESEN  
Katip

*Bu belge, e-Belediye Bilgi Sistemi'nde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

T.C.  
DİYARBAKIR YENİŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ  
BELEDİYE MECLİSİ

Dönem(Yıl) : 1(2024)  
Toplantı : 8  
Birleşim : 1

Oturum : 1  
Karar Tarihi : 04.11.2024  
Karar No : 217

**Karar Özeti:** Emsal Artış Talebi

**KARAR**

*uyulur.*” hükmü bulunmaktadır. Dolayısıyla söz konusu talep dilekçesinde yer alan komşu taşınmazlar ile arasındaki emsal uyumsuzlarının giderilmesi için **artan emsale karşılık gelen artan nüfus ihtiyacına göre park, ilkokul, cami vb. fonksiyonlar ayrılmalıdır.**

Dolayısıyla söz konusu Diyarbakır İli, Yenişehir İlçesi, Üçkuyu Mahallesi, 16.854,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1298 ada 2 No.lu parsel ile ilgili talep edilen 1.50 emsalin mevcut Şilbe-Elazığ Yolu Planlama Bölgesi 2.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notlarının 8.maddesinin 8.1.1. Yapı Yoğunlukları başlıklı fıkrasında ‘**Yapı Yoğunlukları İmar Adası/Parseli Üzerinden Hesaplanacaktır. Uygulama İmar Planlarında Plan Üzerinde Yazılı Brüt Nüfus Yoğunluklarının Karşılığı Olan Yapı Yoğunlukları (E/Kaks) Hesabında Aşağıdaki Tabloda Belirtilen Değerler Esas Alınacaktır.**’ Denilmekte olup,

BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/ha)	E/KAKS
100	0,50
120	0,60
150	0,70
<b>200</b>	<b>0,90</b>
<b>250</b>	<b>1,25</b>
<b>300</b>	<b>1,40</b>
350	1,60
400	1,80
500	2,00

Nüfus Yoğunluğundan Yapı Yoğunluğuna Dönüşüm Tablosunda, 1.50 emsale karşılık Nüfus Yoğunluğunun **300 kişi/ha olarak planlandığı**, talep konusu parselin İmar Durumunda Emsal=1.50 yapılabilmesi için **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/(2) maddesinde** belirtildiği gibi öncelikle bir üst ölçek olan Nazım İmar Planının yapılması, **5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b. maddesine** göre Nazım imar Planını yapmak, yaptırmak ve onaylamak Büyükşehir Belediyesi’nin görev ve sorumluluk alanı dâhilinde olduğundan söz konusu talebin öncelikle Diyarbakır Büyükşehir Belediyesine iletilmesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından değerlendirilmesi gerektiği, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapıldıktan sonra Belediyemizce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değerlendirilebileceği görüşüne varıldığından **söz konusu talebin reddi** imar komisyon raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu, yapılan işaretli oylama sonucu, 31 Üyenin katılımı ve mevcudun oybirliği kabulüne karar verildi.

Başkan  
Safiye AKDAĞ  
Belediye Başkanı

Katip  
Şevin TURA  
Katip

Katip  
Şaban ESEN  
Katip

*Bu belge, e-Belediye Bilgi Sistemi'nde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

**T.C.**  
**DİYARBAKIR YENİŞEHİR İLÇE BELEDİYESİ**  
**BELEDİYE MECLİSİ**

**Dönem(Yıl) :** 1(2024)

**Toplantı :** 8

**Birleşim :** 1

**Oturum :** 1

**Karar Tarihi :** 04.11.2024

**Karar No :** 217

**Karar Özeti:** Emsal Artış Talebi

**KARAR**

Başkan  
Safiye AKDAĞ  
Belediye Başkanı

Katip  
Şevin TURA  
Katip

Katip  
Şaban ESEN  
Katip

*Bu belge, e-Belediye Bilgi Sistemi'nde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*