

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 : 216

**Karar Özeti:** Dokuzçeltik Mah. 2003 Ada 9 nolu parsel

**KARAR**

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01/10/2024 tarih ve 61056 sayılı Dokuzçeltik Mah. 2003 Ada 9 nolu parsel ile ilgili yazısı ile Başkanlık Makamının 01/10/2024 tarih ve 60770 sayılı oluru ve İmar Komisyon raporu okundu, gereği görüldü.

Konunun yapılan müzakeresi neticesinde; Belediyemiz Meclisinin 19/10/2024 tarihli olağan toplantısında verilen karar gereğince İmar komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01/10/2024 tarih ve E-88998929-020-61056 sayılı başvuruya ilişkin olarak;

Hamza GÖN isimli vatandaşa ait başvuru dilekçesinde İlimiz, Yenişehir İlçesi, Dokuzçeltik Mahallesi, 2003 ada 9 nolu parselde kayıtlı taşınmazın emsal değerine itiraz edilmekte, bulunulan bölgede 1.80, 1.40, 1.25 emsal değerli taşınmazlar olduğundan bahisle söz konusu taşınmazın 0.90 emsal değerinin düzeltilip yükseltilmesi istenmiş olup. Bahse konu istem Hamza GÖN isimli vatandaş tarafından bir bilgi/belge/evrak ve/veya dosya sunmak marifetiyle değil yalnızca bir dilekçe yazmak suretiyle Belediyemize iletilmiştir.

Anılan parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında konut (K), E=0.90, maxTAKS=0.20, Yeçok=46.50m. olarak planlı olduğu tespit edildiği.

Konuyla ilgili olarak; öncelikle yürürlükteki imar mevzuatlarından yararlanılarak imar planı kapsamında talep edilen değişiklik/revizyon/... aşamalarının ele alınma biçiminin imar planları açısından anlaşılması adına açıklamak gerekirse; **-3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Tanımlar başlığı altında yer alan 5.maddesinde;**

**\*Nazım İmar Planı:**“(Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak ... arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, **nüfus yoğunlukları ve eşiklerini**, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.”

**\*Uygulama İmar Planı:**“... **nazım imar planı esaslarına göre çizilen** ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, ... gösteren plandır.”

**-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Tanımlar başlığı altında yer alan;**

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 :** 216

**Karar Özeti:** Dokuzçeltik Mah. 2003 Ada 9 nolu parsel

**KARAR**

\*4/(i) maddesinde: “Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, **bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını**, ... göstermek ve **uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere**, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçeğe, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçeğe, ... hazırlanan planı” ifade eder.

\*4/(k) maddesinde: “Uygulama imar planı: **Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak ... kat alanı kat sayısı veya emsal**, yapı yaklaşma mesafesi, ... 1/1.000 ölçeğe ... hazırlanan planı” ifade eder.

\*6/(1) maddesinde: “Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.”

\*6/(2) maddesinde: “Mekânsal 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 ki planı yönlendirmek zorundadır.”

\*7/(c) maddesinde: “Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademede ki planları yönlendirir.

\*7/(ç) maddesinde: “Üst kademe planlar, alt kademesinde ki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.”

\*11/(1) maddesinde: “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 uyulur.”

Yukarıda imar iş ve işlemlerine konu mevzuatlara değinilerek plan kademelenmesi/hiyerarşisi nedeniyle uygulama imar planının nazım imar planı doğrultusunda hazırlandığı açıklanmak/anlatılmak istenmiştir. Dolayısıyla söz konusu emsal değişikliği/artırımı talebi öncelikle nazım imar planı kapsamında ele alınmalıdır. Zira 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tayin edilen emsal değerleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı çerçevesinde tayin edilen nüfus yoğunluklarına göre belirlenmektedir. Yani plan yapım süreci şöyle işler; önce nazım imar planı yapılır ve nüfus yoğunluğu kararı da dahil olmak üzere ilgili nazım plan kararları belirlenir. Nihayetinde yürürlüğe giren nazım imar

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 : 216

**Karar Özeti:** Dokuzçeltik Mah. 2003 Ada 9 nolu parsel

**KARAR**

planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılır ve bir üst ölçekli plan kararı olan nüfus yoğunluğuna denk gelen emsal değeri uygulama imar planı kapsamında tayin edilir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/(b) maddesinde ise "... büyükşehir belediye (...) <sup>[4]</sup> sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; ..." hükmüyle büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

Ek olarak söylemek gerekirse; bir yerde emsal arttırmak demek oradaki nüfus yoğunluğunun artması yani nüfusun artması anlamına gelir ki bunun için de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11/(1) maddesinin işaret ettiğine göre artan nüfusun ihtiyacına yönelik olarak plan üzerinde/kapsamında eğitim, sağlık, sosyal-kültürel tesis, ibadet yeri, teknik altyapı gibi kullanımların/fonksiyonların ayrılması gerekmektedir.

Emsal farklılıklarından bahisle talep edilen emsal artışının yoğunluk artışı başlığı altında ve plan kademelenmesi açısından öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında ele alınması ve konunun ilgilisi olan Diyarbakır Büyükşehir Belediyesine başvurulması gerektiğinin uygun olduğu 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.*