

T.C.
DİYARBAKIR KAYAPINAR İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU (9.04.2025 - 8.04.2026) RAPORU

Rapor Oluşturulma Tarihi: 12.09.2025

Konu: Diclekent Mahallesi 2524 Ada 2 No.lu Parsele İlişkin Emsal Artış Talebi

Dönem: 2024–2029

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 106933 sayılı Başkanlık Olurunda; Diyarbakır İli, Kayapınar İlçesi, Medya Mahallesi'nde bulunan 2524 ada, 2 numaralı parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyasının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince Belediye Meclisi'nde görüşülmesi talep edilmiştir.

Konu komisyonumuza havale edilerek incelenmiştir.

Mülkiyeti Bon İnşaat Gayrimenkul ve Ticaret Ltd.Şti.'ne ait olan Diyarbakır ili, Kayapınar ilçesi, Diclekent Mahallesi 2524 ada 2 numaralı parsel ile ilişkin imar plan değişikliği talep edilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında toplam 9803,04 m² büyüklüğünde “Ticaret Alanı, E=1.75, Taks:0.40 ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 metre” olacak şekilde planlanmıştır.

Öneri olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanından Ticaret Alanı ve Özel Sağlık Tesis Alanına dönüştürülerek,

4645 m² büyüklüğünde olan Ticaret Alanı, Emsal:1.20, Taks:0.50, Yençok: 46.50 metre yapı yaklaşma mesafeleri 75 metrelik ve 20 metrelik yola bakan cephelerde 10 metre, arka ve yan cephelerden ise 5 metre olacak şekilde,

5157 m² büyüklüğünde olan Özel Sağlık Tesis Alanı için ise Emsal:2.80, Yençok:46.50 metre, yapı yaklaşma mesafeleri 20 metrelik ve 12 metrelik yola bakan cephelerde 10 metre, arka ve yan cephelerden ise 5 metre olacak şekilde planlanmıştır. mar komisyonumuzca yapılan incelemede;

Parsel için Diyarbakır Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2022 tarih ve 224 sayılı kararıyla fonksiyon değişikliği yapılmış,

Kayapınar Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarihli 135 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapma yetkisi Diyarbakır Büyükşehir Belediyesine verilmiştir. Verilen yetki devri sonucunda 21.11.2023 tarih ve 260 sayılı Belediye Meclis kararı ile imar plan revizyonu yapılmıştır. Askı süresinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup Diyarbakır Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 20 sayılı kararı ile itirazlar kabul edilmiş ve plan iptal edilmiştir.

Söz konusu parsel maliki tarafından Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi aleyhine, Diyarbakır 3. İdare Mahkemesinde 2024/128 esas sayısı ile açılan İptal davasında ilgili mahkemece 30/04/2025 tarih ve 2025/657 sayılı kararla askı süreci içerisinde 5 adet itirazın kabulüne ilişkin işlemin iptaline Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yasa yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.

Başkan
İlyaz YÜKSEL

Başkan Vekili
Celile GÜLER

Üye
Murat ASLAN

Üye
Zeynep ATLI

Üye
Remziye İZCİ

T.C.
DİYARBAKIR KAYAPINAR İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU (9.04.2025 - 8.04.2026) RAPORU

Daha sonra mahkeme kararının uygulanması için Diyarbakır Büyükşehir Belediyesine başvuru yapıldığı Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında talebin 09.08.2022 tarihli ve 224 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı nazım imar plan değişikliği doğrultusunda hazırlanıp 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği dosyasının ilçe belediyesine sunulması gerektiği belirtilmiştir

Yapılan incelemeler neticesinde;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği İmar planı değişiklikleri başlığı 26. Madde 1 ve 2. bendinde “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” Hükmüne istinaden talep edilen yapılaşma koşullarının sosyal ve teknik altyapıyı düşürecek nitelikte olduğu,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Plan Değişiklikleri başlığı 25. Madde 5. bendinde “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişiklikleri” hükmünü kapsayan imar plan değişikliği olduğundan daha sonrasında parselde ifraz koşullarının değiştirilmesi sonucu yapı yoğunluğu artacağından, 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. Madde Ek Madde 8 “Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.” hükmüne istinaden talebin ilgili yönetmeliklere aykırı olduğu ,

2022 yılında aynı parselle ilişkin imar plan değişikliği talep edilmiş olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından görüş alınmıştır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının B9302436310.115165082 görüş yazısında “3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Ek Madde 8 gereğince parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini ve bina yüksekliğini artıran imar planı değişikliklerinin yapılamayacağı, yalnızca fonksiyon değişikliği suretiyle plan değişikliği yapılabileceği.” hususu belirtilmiştir. Ayrıca kurum görüşü istenildiğinde talep edilen koşulların 5157 m² Özel Sağlık Tesis Alanı, E: 2.25, Yençok:46.50m, 4645 m² lik kısmında ise "Ticaret Alanı, E:1.20,Yençok 46,50m" olduğu, mahkeme kararı sonucu talep edilen plan değişikliği yapılaşma koşulları ise 4645 m² büyüklüğünde olan Ticaret Alanı, Emsal:1.20, Taks:0.50, Yençok:46.50, 5157 m² büyüklüğünde olan Özel Sağlık Tesis Alanı için ise Emsal:2.80, Yençok:46.50 metre olduğu tespit edilmiştir.

Özel Sağlık Tesis Alanı için talep edilen yüksekliğin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin kat yükseklikleri ile çeliştiği, Diclekent Mahallesi 2524 ada 2 numaralı parselle ilişkin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında toplam 9803,04 m² büyüklüğünde “Ticaret Alanı, E=1.75, Taks:0.40 ve yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 metre” olacak şekilde planlandığı ve 12.08.2025 tarih ve 120 no’lu yapı ruhsatı ile yapımı devam etmekte olan yapı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin taban alanına dahil edilen mevcut TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) kullanımı olan 2712,42 m²’nin plan değişikliği ile talep edilen “4645 m² büyüklüğünde Ticaret Alanı, Emsal:1.20, Taks:0.50, Yençok:46.50” koşullarında kullanılabilir alan olan 4645x0.50= 2322.5 m² alan ile uyuşmadığı,

Başkan
İlyaz YÜKSEL

Başkan Vekili
Celile GÜLER

Üye
Murat ASLAN

Üye
Zeynep ATLI

Üye
Remziye İZCİ

T.C.
DİYARBAKIR KAYAPINAR İLÇE BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU (9.04.2025 - 8.04.2026) RAPORU

Sonuç olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlığı Madde 6 (2). bendi " 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 planı yönlendirmek zorundadır." hükmüne istinaden yapılan fonksiyon değişikliğinin üst ölçek plan açısından uygun olduğu fakat ifraz koşulunun değişmesi sonucu parselde yoğunluk artışının olacağı ve Planlı alanlar İmar Yönetmeliğine göre taban alanı kullanım hükümlerine aykırı olacağı gerekçesiyle Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 12. Madde Ek Madde 8'e aykırı olduğu değerlendirilmiştir.

Komisyon Görüşü ve Karar: Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından alınan görüş, teknik incelemeler ve yargı süreçleri dikkate alındığında; söz konusu imar planı değişikliği talebinin parsel bazında yoğunluk artışı getirdiği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil ettiği ve kamu yararına uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bu gerekçelerle, Komisyonumuzca söz konusu talebin **REDDİNE** oy birliği ile karar verilmiştir. Şeklindeki komisyon raporu müzakere edilmiş olup, meclisin oyuna sunuldu.

Başkan
İlyaz YÜKSEL

Başkan Vekili
Celile GÜLER

Üye
Murat ASLAN

Üye
Zeynep ATLI

Üye
Remziye İZCİ