

**BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar Komisyonu Raporu)**

03.11.2025 tarihli Meclis birleşiminde Komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.10.2025 tarihli ve 153718 sayılı, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 nolu parsel ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik, Zonguldak Belediye Meclisinin 05.09.2025 gün, 136 ve 137 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine, TMMOB, Mimarlar Odası, Ankara Şubesi tarafından yapılan itirazı komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yapılan görüşmeler neticesinde;

Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 nolu parsel ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik talep edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Zonguldak Belediye Meclisinin 05.09.2025 gün, 136 ve 137 sayılı kararlarıyla onaylandı,

Onaylanan imar planı değişikliği, 16.09.2025- 15.10.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile ilan edilmiş olup, askı süresi içerisinde onaylanan imar planı değişikliğine itiraz edilmiştir. TMMOB, Mimarlar Odası, Ankara Şubesinin 14.10.2025 tarih ve 07/540 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olduğu görülmüştür.

İtiraz dilekçesinde, belediye meclisimizce onaylanan imar planı değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanunu Ek 8'inci maddesine aykırı işlem olduğu bahsiyle; işlemin parsel bazında olduğu, plan ana kararlarını bozucu içerikte olduğu ve yasanın "Parsel bazında yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliği yapılamaz." hükmüne aykırı olduğu iddia edilmiştir.

Oysa ki; söz konusu imar planı değişikliği parsel bazında bir değişiklik olmadığı, etrafından imar yolları geçen ada bazında bir imar planı değişikliği olduğu, yine aynı maddede belirtilen, ada bazında ise de 1000 m2 den küçük adalarında uygun görülmeyeceği ifadesini de kapsamayıp, yaklaşık 2500 m2 büyüklüğünde ada bazında bir uygulama olması haliyle Mimarlar Odası Ankara Şubesi itiraz dilekçesinde in 1'inci maddesinde belirtilen yasaya aykırılık iddiasının gerçeği yansıtmadığı görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7'inci maddesinin (a) bendinde belirtilen "Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır" ifadesine göre, onaylanan imar planı değişikliğinin kamu yararına olmadığı, dolayısıyla yasaya aykırı olduğu iddia edilmiştir.

Oysa ki; gerek 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda ve gerekse ilgili diğer yasa ve yönetmeliklerde imar planlarında "Kamu Yararı" nın nasıl oluşturulacağı, duruma ve şartlara göre farklılaşabileceği için tarif edilmemiştir. Evrensel kabullere göre de karşılaştırılan şartlara göre değişkenlik göstereceği hukuk literatüründe belirtilmektedir. Genel olarak, ilgili idarelerin mevcut yasalara uygun şekilde

yürüttüğü işlemler ve aldığı kararlar, toplumun bir kesiminin sorununu çözdüğü durumlarda, kamu yararının oluştuğu kabul görmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliğinde, riskli yapı kararı nedeni ile yapının, yenilenmek üzere yıkılması, mevcut ve geçmişteki imar planlarında da alanın, Merkezi İş Alanında (MİA) yer alması ve 128 kişiden oluşan hak sahipliği nedeniyle toplumun bir kesiminde mağduriyet oluşmaması için kamu yararına bir işlem olduğu kabul edilmektedir.

Onaylanan imar planı değişikliği ekinde açıklama raporunun bulunması ve alanın geçmişteki durumu ile yeni önerinin içeriğinin açık şekilde ifade edilmesi nedeniyle imar planı değişikliğinin ekinde açıklama raporunun bulunmadığı iddiasının gerçeği yansıtmadığı görülmüştür.

Onaylanan imar planı değişikliğinin, ilgili yasanın 26'ncı maddesinde belirtilen "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." hükmüne aykırı olduğu iddia edilmiştir.

Oysa ki; onaylanan imar planı değişikliği iddia edilenin tam tersine, imar planı ana kararlarına, sürekliliğine, bütünlüğüne uyumlu şekilde merkezi iş alanına (MİA) uyumlu olarak ticaret alanı olarak planlandığı, aynı şekilde, yıkılan riskli yapının da ticari kullanım olması, alanda yapılacak yapının ihtiyacı olan otoparkın yönetmelik gereği yapı içerisinde sağlanacağından altyapı eksikliği de yaratmayacağı görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26'ncı maddesi (5) bendinde kat adetinin değiştirilmesi durumunda, (b) alt bendinde çevredeki yapılaşmaya göre bir formülle yapı yüksekliği belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ancak, Zonguldak Merkezi İş Alanında yer alan tüm yapılaşmaların, geçmişten günümüze bu gerekliliğe uygun şekilde oluşmadığı, alanın tamamında gerek merkezi idarelerin ve gerekse de yerel yönetimin geçmiş kararları ile yapılaştığı görülmüştür. Oluşmuş kentsel dokuların yenilenmesi durumunda bina yüksekliklerinin değiştirilmeden yenilendiği bilinmektedir.

Kaldı ki, 15 Eylül 2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 7'nci maddesinin (a) bendinde riskli yapıların muafiyeti belirtilmiş, (c) bendinde "İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının Mer-i İmar Planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz" denilerek, riskli yapı olarak tespiti yapılarak yıkılan binaların muafiyeti ve yenilenir iken, kentsel dönüşümü desteklemek adına imar hakkı artışının yapılabileceğinin açık şekilde belirtildiği görülmüştür.

Söz konusu imar planı değişikliğinin kapsamında kamusal alanda yer aldığı, bu nedenle ve riskli yapının dönüşmesindeki kamu yararı nedeniyle belediye şehir plancısı personeli tarafından üretildiği, dolayısı ile söz konusu imar planı değişikliğinin müellifi olmadığı iddiasının da gerçeği yansıtmadığı görülmüştür.

Ayrıca, bilindiği üzere Zonguldak İmar Planlarının yenilenmesinin ihale edildiği ve üstlenen müellif çalışmalarının da sürdüğü, söz konusu imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi gündemine gelmesi nedeni ile de müelliften görüş istendiği tespit edilmiştir.

Bu görüşte de;

“Söz konusu alana ilişkin teklif edilen imar planı değişikliği ile Z+8 KAT Ticaret alanı (MİA) ve trafo alanı olarak planlanarak, Zonguldak Belediyesi Meclisinin onayına sunulmaktadır. Alana ilişkin teklif plan, açıklama raporu, mevcut imar planı kararı ve imar geçmişi incelenmiştir. Buna göre;

Alanın Zonguldak Merkezi İş Alanı (MİA) içerisinde ve kent merkezinin önemli bir noktasında yer aldığı,

alandaki geçmişte bir iş merkezi yapısı (Merkez Çarşı) bulunduğu ancak riskli yapı raporu nedeniyle, kentsel dönüşüm kapsamında kontrollü şekilde yıkıldığı,

Geçmişteki imar planlarında yine ticaret imarlı ve yürürlükteki imar planında da Ticaret alanı (MİA) bitişik nizam 7 kat olarak planlı olduğu görülmüştür.

Alanda geçmişte bulunan yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmek üzere yıkılması, yürütmekte olduğumuz imar planı çalışmasında alana ilişkin farklı bir kullanım kararı üretme durumumuz olmadığından ve Zonguldak İmar Planı plan bütünlüğüne zarar verecek bir içerikte görülmediğinden, teklif edilen imar planı değişikliği tarafımızca uygun bulunmuştur.”

denilerek, alanın ticari kullanım dışında değerlendirilemeyeceği ve imar planı çalışması esnasında da yine ticari alan olarak değerlendirileceği ifade edilmiştir.

Yukarıda yazılı gerekçeler nedeniyle; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi gereğince, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 416 ada 3 nolu parsel ve söz konusu parselin etrafındaki tescil harici alana yönelik, Zonguldak Belediye Meclisinin 05.09.2025 gün, 136 ve 137 sayılı kararlarıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine, TMMOB, Mimarlar Odası, Ankara Şubesi tarafından yapılan itirazın, reddine komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verilmiş olup,

Komisyon raporumuzun Meclisçe görüşülerek karara bağlanmasını arz ederiz. 12.11.2025

Fırat BİRKAN  
Komisyon Başkanı

Şaban YETEN  
Kom.Bşk.Vekili

Uğur TAN  
Raportör

Şendoğan KARATAŞ  
Üye  
(Ret oyu kullandı.)

**BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar Komisyonu Raporu)**

03.11.2025 tarihli Meclis birleşiminde Komisyonumuza müştereken havale edilen; İşletme ve İştirakler Müdürlüğü'nün 14.10.2025 tarihli ve 153026 sayılı, İlimiz Cumhuriyet Caddesi; Halil Ekşioğlu Sokak yol ayrımı istikametinden Mehmet Akif Ersoy Caddesi yol ayrımı istikametine kadar yolun sağ tarafının açık otopark olarak faaliyete geçmesi ve ücret tarifelerinin belirlenmesi hakkındaki yazısı komisyonumuzca incelenmiş olup;

Yapılan görüşmeler neticesinde;

Söz konusu alanın açık otopark olarak belirlenmesi yönünde imar mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmaması nedeniyle; Zonguldak İli, Cumhuriyet Caddesi, Halil Ekşioğlu Sokak yol ayrımı istikametinden Mehmet Akif Ersoy Caddesi yol ayrımı istikametine kadar yolun sağ tarafının; can ve mal güvenliği öncelikli, yaya ve araç trafiğini engellemeyecek şekilde gerekli düzenlenmeler yapılmasını müteakip açık otopark olarak belirlenmesine komisyonumuzca oyçokluğu ile karar verilmiş olup,

Komisyon raporumuzun Meclisçe görüşülerek karara bağlanmasını arz ederiz. 04.09.2025

Fırat BİRKAN  
Komisyon Başkanı

Şaban YETEN  
Kom.Bşk.Vekili

Uğur TAN  
Raportör

Şendoğan KARATAŞ  
Üye  
(Ret oyu kullandı.)

**BELEDİYE MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar Komisyonu Bilgi Raporu)**

03.11.2025 tarihli Meclis birleşiminde komisyonumuza havale edilen;

1. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.10.2025 tarihli ve 153717 sayılı, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Çınartepe Mahallesi, 567 ada 28 ve 29 nolu parsellerin bir kısmına yönelik çizilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği,

2. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.10.2025 tarihli ve 153716 sayılı, Zonguldak İli, Merkez İlçesi, Çınartepe Mahallesi, 567 ada 28 ve 29 nolu parsellerin bir kısmına yönelik çizilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği,

talepleri ile ilgili gerekli çalışmaların tamamlanabilmesi için, 10 güne kadar kullanabileceğimiz yasal çalışma günlerimizin kullanılmasına komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiş olup,

Belediye Meclisimize bilgi olarak arz ederiz. 12.11.2025

Fırat BİRKAN  
Komisyon Başkanı

Şaban YETEN  
Kom.Bşk.Vekili

Uğur TAN  
Raportör

Şendoğan KARATAŞ  
Üye