



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2022/28

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
11.03.2022

KONU: Revizyon Uygulama İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2022 yılı Şubat ayı 11.02.2022 tarihli toplantısında 29. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının-** Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin 11.02.2022 tarihli ve 116937 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Altınordu İlçesinde hazırlanan, UIP-52003979 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının 1. Etap olarak kabul edilen kısımları Altınordu Belediye Meclisinin 02.02.2022 tarihli ve 2022/10 sayılı kararı ile oybirliğiyle kabul edilerek onaylanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı 2040 yılı projeksiyon edilerek hazırlandığı, ilgili kurum görüşlerine uyulduğu, güncel halihazır haritaların plan çalışmalarında kullanıldığı ancak üst ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil ettiği ve bölgenin yerleşim özellikleri ile dokusunu bozucu kararlar içerdiği anlaşıldığından komisyonumuzca Ek-1 tablodaki hali ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının ve Ek-2'de yer alan hali ile 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarının **değiştirilerek kabulü uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(KATILMADI)

ALTINORDU İLÇESİNDE HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ (1.ETAP) REVİZYON
 UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN TABLO. EK-1

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVCUT DURUM	YAPILAN DÜŞÜKLÜK
1	Akçatepe	131	4, 5, 8	Yeňok:30.50	Yeňok:21.50
2	Akçatepe	5239 Ada		Emsal:1.20	Mülkiyete göre düzeltilmesi Emsal:1.50
3	Bucak	5120, 5121, 5122, 5129 Adalar		Ayrık Nizam 3 Kat Taks:0.30	Emsal:1.50 Yeňok:30.50, Çekme Mesafesi 5 mt.
4	Bucak	5012, 5013, 4962 Adalar		Emsal:1.20	Emsal:1.50
5	Bucak	2605		Emsal:1.20	Emsal:1.50
6	Bucak	2607	1,2,.....7	Emsal:1.20	Emsal:1.50
7	Bucak	296	140	Güneyinde bulunan 10 mt. Çekme	Çekme Mesafesinin 5 mt. Düşürülmesi
8	Cumhuriyet	2207, 1882		Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.50, Yeňok: 30.50, Çekme Mesafesi 5 mt.
9	Cumhuriyet	1798	4,5,6,7	Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.50, Yeňok: 30.50, Çekme Mesafesi 5 mt.
10	Cumhuriyet	1346, 2567, 953, 956		Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.50, Yeňok: 30.50, Çekme Mesafesi 5 mt.
11	Cumhuriyet	Üniversite ve Şehir Hastahanesi		Yeňok:Serbest	Yeňok:24.50
12	Cumhuriyet	2478	7, 17		Yeňok:12.50
13	Cumhuriyet	2095	2,3	Emsal:1.50	Emsal:2.00
14	Cumhuriyet	2076 Ada 39 Parsel, 1652 Ada 1,2,3, 2832 Ada, 1, ...6 Parseller		Emsal:1.50	Emsal:2.00
15	Cumhuriyet	2497		Emsal:1.50, Ön Çekme 15 mt.	Emsal:2.00, Ön Çekme 10 mt.
16	Cumhuriyet	1037	2, 3, 6, 7, 14	Emsal:1.50	Emsal:2.00
17	Cumhuriyet	2823	1, 2	Emsal:1.50	Emsal:2.00
18	Cumhuriyet	107	10	Emsal:1.50, Yeňok:24.50	Emsal:0.50, Yeňok:12.50
19	Cumhuriyet Akçatepe	Melet İrmağı, Giresun Yolu; Üniversite, Çevre Yolu arasında kalan, E:1.3 olan Konut, Konut+Ticaret Alanlarının Tamamı		Emsal:1.30	Emsal:1.50
20	Durugöl	2787	30, 31	Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.30	E:1.50, Yeňok:15.50, Çekme Mesafesi 5 mt.
21	Eskipazar	134	1	Konut Alanı	5000 Plan Uyarınca Park yapılması
22	Eskipazar	123	8, 9, 10, 27	Konut Alanı	5000 Plan Uyarınca Park yapılması
23	Eskipazar	2504	4	Emsal 0.20, Yeňok 15.50	Emsal 0.30, Yeňok:12.50
24	Güzelyalı	20	4	Konut Alanı (Afete Maruz Bölge)	Plan Sınırı Dışına çıkarma Yeňok:21.50
25	Karacaömer	115	29, 30, 33, 34, 35	Yeňok:30.50	Yeňok:21.50
26	Karacaömer	188	1	Yeňok:30.50	Yeňok:21.50
27	Karacaömer	2662		Yeňok:30.50	Yeňok:21.50
28	Karacaömer	2867	1,5	Ayrık Nizam 4 Kat, Taks:0.25	Emsal:1.50, Yeňok:12.50
29	Karacaömer	1926	10	Yeňok:10.50	Yeňok:12.50

30	Karapınar	5142	1	AYRIK NIZAM 4 KAT, TAKS:0.30	EMSAL 1.50, Yençok: 21.50
31	Karapınar	934	7	EMSAL:1.50, Yençok:12.50	EMSAL 2.00, Yençok:21.50
32	Karapınar	934	1	Yençok:30.50	Yençok:21.50, parsel ayırma çizgisi iptali
33	Karapınar	1383	3	Yol	5000 Plan Kararı uyarınca kaydırılması
34	Karapınar	1383	26	Park ve Yol (5000 Plan Gereği)	Park ve Yolun Akaryakıtla ilave edilmesi
35	Karapınar	1147	2, 3	Yençok:Serbest	Serbest yazısı iptal
36	Karapınar	1396	1	Emsal:1.50	Emsal:1.70
37	Karapınar	5037, 5041, 5465		10 Metre Çekme Mesafesi	Çekme Mesafesini 5 mt. Düşürülmesi
38	Kayabaşı	2047, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 1978, 2146, 1963, 1964, 2013, 1977, 2213, 2214, 2215, 2216, 2046		Yençok:30.50	Yençok:21.50
39	Kayabaşı	2184, 2210, 2212, 2211		Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.50, Yençok:21.50, Çekme Mes.5 mt.
40	Kayabaşı	2158, 2160, 2161, 2162, 2165, 2166, 2167, 2169		Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.50, Yençok:21.50 Çekme Mes. 5 mt.
41	Kayabaşı	2168, 5153 ve 5154 Adalar		Ayrık Nizam 4 kat, Taks: 0.25	E:1.00, Yençok:30.50, Çekme Mes. 5 mt.
42	Kayabaşı	2672	7	Yan Çekme Mesafesi 10 mt.	Yan çekme mesafesi 5 mt.
43	Orhaniye	2672	1	Cami	Otel Alanı
44	Orhaniye	2672	12	Taks:0.15	Emsal verildiği için Taks iptal Edilmesi
45	Subaşı	607		Emsal:1.20, Yençok 15.50	Emsal:1.50, Yençok:30.50
46	Şahincilli	1961 Ada 10 Parsel Doğusunda kalan Yaya yolu		10 mt.lik yaya yolu	Yaya yolun iptal edilerek parkin büyütülmesi
47	Şahincilli	1397	1	Çekme Mesafesi 10 mt.	Çekme Mesafesi 5 mt.
48	Şahincilli	5234	1	Yençok:30.50	Yençok:24.50
49	Şahincilli	1484	22	Yençok:12.50	Yençok:24.50
50	Şahincilli	2616, 2618, 2626, 2632, 2631, 2629, 2628, 2199, 2623, 2622, 2621, 690, 686, 687, 688, 689, 2899, 2740, 2201, 2202, 2203		Yençok:30.50	Yençok:21.50
51	Şahincilli	4782, 4862, 4882, 4879, 4792, 5554, 5659 Parsellerin Olduğu Adalar		Yençok:30.50	Yençok:21.50
52	Şahincilli	2234, 2235, 1172, 2236, 2381, 2384, 2385, 2386		Yençok:30.50	Yençok:21.50
53	Şahincilli	6011, 4293, 5516, 695, 697, 1024, 1025		E:0.15	TAKS:0.15
54	Şahincilli	1625, 2138, 2139, 1647, 629, 630, 2133 Adaların		Yençok: 15.50	Yençok:21.50
55	Şahincilli	Konut Kullanımında Kalan Kısımları		Yençok: 15.50	Yençok:21.50
56	Şahincilli	2503	3	Yençok:17.00	Yençok:24.50

57	Şahincili	752 Ada Doğusu			Park içinde 15*30 Kitle	Park içindeki kitlenin iptali
58	Şahincili	0	6301		Yençok:15.50	Yençok:21.50
59	Şahincili	2881	1		Emsal:1.30	Emsal:1.50
60	Şahincili	2330	1, 2...13		Emsal1.20	Emsal:1.50
61	Şahincili	0	349, 354, 355		Emsal1.20	Emsal:1.50
62	Şahincili	1981			Emsal:0.90, Yençok:21.50	Emsal:1.50, Yençok:30.50
63	Şahincili	1982, 1983 Adalar			Emsal1.20	Emsal:1.50
64	Şahincili	1407	11, 1220		Emsal:120	Emsal:1.50
65	Şahincili	1404			Emsal:120	Emsal:1.50
66	Şahincili	5113/1,2,3 ve 5115/1/2 Parseller			Ayrıık Nizam 4 Kat Taks:0.30	Emsal:1.50 Yençok:30.50, Çekmeler 5 mt.
67	Şahincili	1427 Ada	8		Yan Çekme Mesafesi 10 mt.	Yan çekme mesafesi 5 mt.
68	Şahincili	745			10 Metre Çekme Mesafesi	Çekme Mesafesini 5 mt. Düşürülmesi
69	Şahincili	1405			Ayrıık Nizam 3 Kat, Taks 0.30,	Emsal:1.50, Yençok 30.50
70	Terzili Karapınar Karşıyaka	Civil, Giresin Yolu, Melet Irmağı, Çevre Yolu arasında kalan E:1.30 olan, Konut, Konut+Ticaret Alanlarının Tamamı			Emsal: 1.30	Emsal:1.50
71	Yemişli	119	9,10, 11		Yençok:30.50	Yençok:21.50
72	Yemişli	5301, 5302, 5303, 5304			Yençok:30.50	Yençok:21.50
73	Yemişli	123	29,30, 33, 35.36.37, 38 35,45, 46.54.56,		Yençok:30.50	Yençok:21.50
74	Yemişli	122	2,5, 7, 9		Yençok:30.50	Yençok:21.50
75	Yeni	5174	1		Konut	Yol Genişlemesi, yolu karşılayacak şekilde

İşbu Uygulama İmar Planına İlişkin Tablo İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.03.2022 tarihli ve 2022/28 sayılı raporunun ekidir

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H.Atakan KILIÇ
Komisyon BŞK. V.

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(Katılmadı)

1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

1. Plan notlarının 1.34 Maddesinde Totemler ifadesinden sonra gelen “Açık Havuzlar” ifadesinin çıkarılması,
2. 2.1 maddesine Konut+Ticaret+Turizm alanlarında ifadesinden sonra “kat sayısı değiştirilmeden” ifadesinin eklenmesi,
3. 2.9 Maddesinin sonuna “Bu hüküm bitişik ve blok nizamlarda uygulanacak olup, ayrı nizamlarda yönetmelikte belirlenen hükümlere göre işlem tesis edilecektir.” İfadesinin eklenmesi,
4. 2.16 Maddesine Bodrum katta düzenlenecektir ifadesinden sonraki kısmın iptal edilerek “Ticari amaçlı binalarda yönetmelikte belirtilen hükümlere uygun olarak otopark ayrılması zorunludur” ifadesinin eklenmesi,
5. 2.20 Maddesinin çekme mesafeleri hiçbir şekilde ifadesinden sonra “kalıcı olarak kapatılamaz. İşyeri açma ve çalıştırma ruhsatında cafe, restoran, lokanta gibi işletmelerin bulunduğu parsellerde ön bahçe mesafesi içerisine pergole ve sundurma yapılması talep edilmesi halinde kullanım amacı mimari projesi, 3 boyutlu görünüşleri ve silüetleri büyükşehir belediyesi kent estetik komisyonuna sunulması ve onaylanmasına müteakiben ilçe belediyesince izin verilecektir. Bahse konu sundurma ve pergole açılır kapanır nitelikte olacak ve amacı dışında kullanılamaz” ifadesinin eklenmesi,
6. 2.21. Maddesinin Ruhsat aşamasında projelendirilecektir ifadesinden sonra her zemin kat ve bodrum katta oluşturulan ticari bağımsız birim için asgari 0,50*0,50 baca alanı oluşturulması zorunludur.” Amacının dışında ifadesinden sonra “kullanılamaz” ruhsat verilemez ifadesinden sonra “Sonradan yapılacak baca düzenlemesi bina içerisinden yapılacaktır” ifadesinin eklenmesi,
7. 2.31 Maddesinin “bütün yapılarda çatı yapılması zorunludur. Çatının açık yüzeylerine eğimli olarak düzenlenecektir.yapı kullanma izninde ön koşul olarak aranacaktır. Çatı eğimi ve mahya yüksekliği arasında çıkacak piyesler bağımsız bölüm oluşturamaz.bir alt katla bağlantılı olarak çatıda piyesler oluşturulabilir. Çatı eğimi ve mahya yüksekliğinin oluşturduğu zahiri hacim sınırları içinde 1/3 oranında teras kullanımı yapılabilir,bir bağımsız bölüm için bir teras yapılabilir,köşe teras yapılamaz,bitişik nizamlı yapılarda temas ettiği yapıya asgari 100 cm yaklaşılabilir,bağımsız bölüm sayısı arttığında iki teras arası asgari 300 cm olacaktır.
 - Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
 - Mahya yüksekliği 4,50 metreyi ve çatı eğimi (kademe yapılmadan) %40 ı geçmemek kaydıyla; çatı formu ayrı binalarda her yöne kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek her yöne kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı şeklinde yapılacaktır. Asansör kulesi ve merdiven evinde mahya kotu seviyesi şartı aranmaz.
 - Çatı zahiri hacmi içerisinde piyes yapılması durumunda tavan yüksekliği en az 1.90 mt’dir. Teraslara çıkış kapı yüksekliği 1,90 mt.den az olamaz.
 - Konut kullanımlarında çatı teraslarının üzeri projesinde gösterilmek ve üç tarafa kırma çatı yapmak şartıyla kapatılabilir.mahya yüksekliği 2.50 metreyi geçemez
 - Aydınlatma için kullanılacak pencereler çatı yüzeyi pencereleridir.
 - Çatı arasında ortak kullanım harici ,eklenti kömürlük vs tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılacaktır,işyerleri için çatı arasında eklenti zorunluluğu yoktur.” şeklinde düzenlenmesi
8. 2.32 Maddesinin sonuna “İki katlı yapılaşmaların olduğu parsellerde yukarıda belirtilen çekme mesafelerine uymak kaydı ile zemin terası yapılmasında % 10 sınırlaması uygulanmaz” ifadesinin eklenmesi,
9. 2.39 Maddesi olarak “Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.” Şeklinde ilave madde eklenmesi,

10. 3.1.2 Maddesinin sonuna “ Yeni oluşan duruma 1000 m² den kkk parsel olmayacak şekilde imar uygulaması yapılmadan, söz konusu adaya imar durumu verilemez. Ancak yeni tarihli yapılmış bina olması durumunda yola cephesi var ise sadece binayı korumaya yönelik 1000 m²’nin altında parsel oluşturmaya, yola cephesi yok ise ada veya parsel içinde vaziyet planı ile binayı koruyacak şekilde düzenleme yapmaya, hisseli parsel içinde kat irtifakı, kat mülkiyeti kurmaya ilgili idare yetkilidir.” İfadesinin eklenmesi,
11. 3.1.4. Projede gösterilecek ifadesinden sonra gelen ifadenin iptal edilerek yerine”tek tip ve tek renk malzeme kullanılacaktır.” İfadesinin eklenmesi,
12. 3.2.3. Maddesinin Yapı adalarında ifadesinden sonra “4 kat ve üzeri” ifadesinin konmasına
13. 3.3.2. Maddesinin “Ticaret+Konut yapı adalarında klasik parsellerde ve emsal olan yerlerde planda oran belirtilmemişe asıl arzulanın yapıнын ticaret olmasıdır. Zemin kat ticaret olmak şartı ile oran aranmayacak olup, mimarın tasarımına ve bölgenin ihtiyaına göre belirlenecektir. Devlet karayoluna cephesi olan konut+ticaret verilen yapı adalarında (4 kat ve üzeri) zemin kat yükseklikleri asma kat oluşturmak koşulu ile 6,50 metre olarak yapılabilir. Asma katlar emsale dahil değildir” şeklinde değiştirilmesi,
14. 3.9 Maddesinin sonuna “ Geçmişte sanayi ruhsatlı olmakla birlikte fonksiyon değişikliği yapılan alanlarda geçmiş tarihte verilen ruhsatlar geçerli olup, ihtiyaç olması halinde tadilat ve yeterli alanı olması halinde mevcut tesisin tamamlayıcısı niteliğinde eklenti yapılabilir. Bitişik parselin aynı malike ait olması halinde mevcut tesisin eklentisi şeklinde depo yapılabilir. Çekme mesafelerine uymak kaydı ile Yençok:6,50 mt.’yi geçemez. Mevcut tesisin yıkılması halinde söz konusu eklentinin de yıkılacağına, yıkılmaması halinde ilgili idece yıkılarak bedelinin malik tarafından karşılanacağına ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin dosyaya ibra edilmesi zorunludur.” İfadesinin eklenmesi,

İşbu Uygulama İmar Planına İlişkin Tablo İmar ve Bayındırlık Komisyonunun
11.03.2022 tarihli ve 2022/28 sayılı raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili

Abdullah COCI
ye

Muhammet SNN
ye

Ethem Rasim UYSAL
ye
(KATILMADI)