



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/42

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
28.05.2021

KONU: 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2021 yılı Mayıs ayı toplantısının 24.05.2021 tarihli ilk birleşiminde 24. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin 05.04.2021 tarihli ve 30008 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz; Altınordu İlçesi, NİP-5141433 plan işlem numaralı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi incelenmiştir.

Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 2020/238 sayılı kararı ile İlimiz Altınordu İlçesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak bahse konu planın iptali yönünde açılan birçok davada İdari Yargı mercilerince yapılan incelemeler üzerine 19 adet dosyanın parsel bazında iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle plan bütünlüğünde bozulma meydana geldiği, planın nazım imar planı ana kararları, şehircilik ilkeleri ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil ettiği anlaşılmış olup, Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 09.01.2020 tarih ve 2020/25 sayılı kararı ile yeni bir 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yapılması kararı alınmıştır.

Bahse konu davalarda, mahkeme dosyasına sunulan bilirkişi raporlarında, plan değişikliğinin geneline ilişkin yapılan değerlendirmelerde, dava dosyalarına sunulan belgelerde, ilgili birimlerin konuya ilişkin raporlarında planın geneline ilişkin olarak;

Kamu kaynaklarının yerinde ve sağlıklı kullanılması için dava konusu imar planına ait temel gösterilen gerekçe ve hedefleri oluşturmadığı,

- Analitik çalışmalar ile desteklenmediği,
- Bu plana ilişkin detaylı ve sağlıklı nüfus ve işgücü projeksiyonu yapılmamış olduğu,
- Analiz ve sentez çalışmalarına dayandırılmamış bir plan olduğu,
- İmar planının üst kademe niteliğindeki Ordu-Trabzon-Rize-Giresun Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunun askı süresinde içinde, dava konusu Nazım İmar Planının Belediye Meclis Kararı alınmak suretiyle onaylandığı belirtilmiştir.

Ayrıca bahse konu onay yılı 2016 olan imar planının, Ordu İdare Mahkemesinin 2020/664 Esas sayılı dosya ile görülen davada 02.12.2020 tarih ve 2020/1553 sayılı karar ile iptaline karar verilmiştir. Söz konusu Mahkeme Kararı Belediyemiz Meclisinin 12.01.2021 tarih ve 2021/14 sayılı kararı ile uygulanması uygun görülmüş olup Altınordu ilçe merkezimiz plansız hale gelmesi ile revizyona gidilmesi gerekliliği tekrar doğmuştur.

Bahse konu mahkeme kararı iptal gerekçelerinde belirtilen hususların revizyon imar planında tamamlanmıştır.

1/25000 ölçekli Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı ile arazi kullanım kararları ve nüfus kabulleri açısından bağlantılar kurulmuş, ana kararlarına özen gösterildiği ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uyarlılık sağlandığı,

Plan çalışmaları kapsamında nüfus ve işgücü projeksiyonu yapılmış olup, nüfus ve işgücü projeksiyonuna bağlı olarak arazi kullanım kararı büyüklükleri hesaplandığı,

Üst ölçekli plan olan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu kesinleşmiş olup, planların kademeli birlikteliği ilkesine uyarlılık sağlanarak kullanım kararları getirildiği,

Nazım imar planı ile planlama alan sınırı içine dahil edilen alanlara ilişkin 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında "tarım dışı amaçla kullanılması" kararı ve "kamu yararı" kararı alındığı,

21 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita paftalarında imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 03.12.2020 tarihinde onaylanarak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının hazırlandığı,

- İmar planı çalışmasının sayısal onaylı halihazır haritalara mülkiyet durumu işlenerek çalışıldığı,



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/42

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
28.05.2021

• Revizyon imar planı alanı yaklaşık olarak 3434 hektar olduğu, 2040 yılı projeksiyon nüfusunun 320.000 kişi olduğu,

• İlgili yatırımcı kuruluşların görüşleri dikkate alınarak planlama çalışmasının yapıldığı,
• Ordu Büyükşehir Belediyemize verilen vatandaş talep dilekçelerinin tümünün göz önün alınarak plan bütününde değerlendirildiği,

• Plan çalışmaları aşamasında sivil toplum kuruluşlarınca (Ordu Kent Konseyi, Ordu Ticaret ve Sanayi Odası, Şehir Plancıları Ordu Temsilciliği, Ordu Müteahhitler Birliği Derneği, Ordu Mimarlar Odası...), siyasilerle, Altınordu Belediyesi Teknik Personel ve İmar Komisyon Üyeleriyle, Büyükşehir Belediyemiz Teknik Personel ve İmar ve Bayındırlık Komisyon Üyeleriyle katılımcı sürecin yürütüldüğü,

• Barınma, ulaşım, çalışma, eğitim, sağlık, sosyal ve teknik altyapı alanlar gibi alanlarda kamusal kaynakların en iyi şekilde kullanılması hedeflenmiş olup verimsiz ve atıl alanlar kente kazandırılmıştır. Sosyal donatı alanları ilgili yönetmelik esasları çerçevesinde düzenlenmiştir.

• Hazırlanan Revizyon imar Planı kapsamında Kentsel Çalışma Alanlarında, sektörel analiz ve projeksiyonlar sonucunda ortaya çıkan veriler doğrultusunda 238.297.52 m² artış sağlanmıştır. 2040 yılı için beklenen nüfus, işgücü, iktisadi faaliyet kollarının dağılımları ve istihdam verilerine göre çalışma alanlarında gereken düzenlemeler hazırlanmıştır.

• Revizyon İmar Planı kapsamında Eğitim Alanlarının ilgili yönetmelik esasları gereğince yürüme mesafeleri içerisinde dağılımı gerçekleştirilmiştir. Projeksiyon nüfusu da dikkate alınarak anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde iyileştirmeler yapılmıştır. Plan genelinde eğitim alanlarında 32.109 m²'lik artış sağlanmıştır.

• Kentsel nüfusun ihtiyaçlarının giderilmesi amacı ile, sosyal ve kültürel tesis alanlarında 102.233 m², açık ve yeşil alanlarda ise 243.783 m² artış sağlanmıştır.

• Revizyon İmar Planı kapsamında, nüfus artışı ve buna paralel şekilde gelişecek ulaşım problemleri hakkında iyileştirmeler yapılmıştır. Yol kademelenmesinde ve ulaşım ağının sürekliliğinde görülen problemler giderilmiştir. Verimsiz, işlevsiz ve kamuya yük getiren yolların kapatılması, ihtiyacın tespit edildiği noktalarda yeni taşıt ve yaya yollarının açılması, muhtelif ana güzergahlarda ise mevcut yolların genişletilmesi ile ulaşım sistemi, 2040 yılı için beklenen nüfusun ve motorlu taşıt kullanımının getireceği ulaşım problemlerini giderecek ve en aza indirecek hale getirilmiştir. Bu bağlamda Revizyon İmar Planı kapsamında 357.017,55 m²'lik yol alanı azaltmış olup bu alanlar kamu yaran adına farklı kullanımlarda değerlendirilmiştir.

• 3194 sayılı imar kanununun plan yapım yönetmeliklerine uyulduğu anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının kabulü **uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. Maddesine göre işbu rapor Meclis'e sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(KATILMADI)