



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2018/055

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
25.04.2018

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2018 yılı **Nisan** ayı toplantısının **12.04.2018** tarihli **25.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesi sınırları içerisinde, G39B04B3D pafta, 1652 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin **06.04.2018** tarihli ve **3389** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Altınordu İlçesi, Cumhuriyet mahallesi sınırları içerisinde, G39-B-04-B-3-D uygulama imar planı paftası, 1652 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerde hazırlanan, UİP-102,121 plan işlem numaralı, 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Altınordu Belediye Meclisinin 02.03.2018 tarihli ve 2018/42 sayılı kararıyla red edildiği belirtilerek, meclis gündemine alınarak görüşülmesi talep edilmektedir.

İlimiz, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet mahallesi sınırları içerisinde, G39-B-04-B-3-D uygulama imar planı paftası, 1652 ada, 1, 2 ve 3 nolu parseller mevcut uygulama imar planında bitişik nizam 4 katlı yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak ayrılmıştır. Plan değişikliği ile; bitişik nizam 5 katlı ticaret alanı olması önerilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26.Maddesi 4. Bendinde; “Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.” Denilmektedir. Ayrıca 5. Bendinde “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır.

$$K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00 \text{ m}$$

Yukarıdaki formülde;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.” Denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği hazırlanırken yukarıdaki yönetmelik maddelerine uyulmadığı tespit edildiğinden komisyonumuzca **uygun görülmemiştir.**

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

Ahmet CORUH
Komisyon Başkanı

Ertan BAKIR
Başkan Vekili

Reşit EROL
Üye

Salih ÇELEBİ
Üye

İsa SEZEN
Üye