



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2024/015

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
09.02.2024

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği

### **KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2024** yılı **Ocak** ayı **09.01.2024** tarihli olağan toplantısında **15.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Fatsa ilçesi Ayazlı, Dolunay, Sakarya, Kurtuluş, Konakbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde muhtelif ada ve parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **08.01.2024** tarihli ve **339769** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Fatsa İlçesi, Ayazlı, Dolunay, Sakarya, Kurtuluş, Konakbaşı Mahalleleri sınırları içerisinde muhtelif pafta, ada ve parsellerde hazırlanan UIP-521037674 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Fatsa İlçesi, Ayazlı Mahallesi, F38C25C1A nazım imar planı paftası, 2652 ada 1 parselde hazırlanan plan değişikliği teklifi ile 2652 ada 1 parselin 500 m<sup>2</sup>'sinin Ticaret Alanı olarak 810 m<sup>2</sup>'sinin ise park alanı olarak planlanmıştır.

Fatsa İlçesi, Dolunay Mahallesi, F38C20D3B ve F38C20D3C nazım imar planı paftasında hazırlanan plan değişikliği teklifi ile 2560 ada 6 parsel de yaklaşık 1100 m<sup>2</sup> ticaret alanı park alanı olarak, 2560 ada 1 numaralı parselin olduğu alan ticaret kullanımındayken konut olarak, 2560 ada 5 parselin kuzeyinde yer alan yaklaşık 1100 m<sup>2</sup> park alanı da ticaret olarak planlanmıştır.

Fatsa İlçesi, Sakarya Mahallesi, F38C25B3D ve F38C25B4C nazım imar planı paftası, 1624 ada 9 nolu parselin 2325 m<sup>2</sup>'sinin otopark alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Fatsa İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, F39D21D2A nazım imar planı paftası, 835 ada 8 nolu parselin "Park Alanı"ndan "Konut Alanı" olarak planlandığı anlaşılmaktadır. Yapılaşma koşulu mevcut konut yapı adası gibi ayrıntı nizam 3 kat (A-3) ve TAKS:0,30 olarak önerilmiştir.

Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, F39D21D2B, F39D21D2C, F39D21C1A, F39D21C1D, F39D21D3B nazım imar planı paftası sınırları içerisinde 1257 ada 41 parsel batısı ile Bolaman Deresi sağ sahili arasında kalan yaklaşık 11700 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki park alanı, Fatsa Belediyesi tarafından "Sıfır Atık" tesisi yapılmak üzere kullanılmasına karar verilmiştir. Yaklaşık 11700 m<sup>2</sup> park alanı, yaklaşık 11400 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı (Teknik Altyapı) olarak düzenlenmiştir. Bu alandan kaldırılan yeşil alan ise, Bolaman Deresi Sağ sahil kenarında bulunan 20 metrelik yol ile dere arasında yaklaşık 10-15 metre genişliğinde park alanı oluşturulmuştur. Bu güzergahta oluşturulan toplam park alanı yaklaşık 10500 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Ayrıca bu alanda yer alan sanayi Alanı kullanımı yerine Fatsa Toptancılar Sitesi olarak yapılmak istenen kullanım için 17900 m<sup>2</sup> Ticaret (T2) alanı düzenlenmiştir. T2 alanının yapılaşma koşulu E:1.20 ve Yençok:2kat olarak önerilmiştir. Cami alanı 2810 m<sup>2</sup>, otopark alanı 1600 m<sup>2</sup> olarak yeniden düzenlenmiştir.

Fatsa İlçesi, Dolunay Mahallesi, F38C20D2D nazım imar planı paftası, 255 ada 3 nolu parsel ve 355 ada 1 nolu parseller üzerinde "Turizm Alanı"ndan "Konut Alanı" olarak yeniden planlandığı anlaşılmaktadır.

Fatsa İlçesi, Ayazlı Mahallesi, F38C25D2B nazım imar planı paftası, 117 ve 1145 nolu imar adaları arasında kalan park alanının 460 m<sup>2</sup>'si Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Nazım İmar Planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden **komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2024/015

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
09.02.2024

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

Emre BAFRA  
Üye