



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2022/29

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
11.03.2022

KONU: 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2022 yılı Mart ayı 10.03.2022 tarihli ilk birleşiminde 13. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin 04.03.2022 tarihli ve 123792 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Altınordu İlçesinde hazırlanan, UİP-52003979 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının 2. Etap olarak kabul edilen kısımları Altınordu Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarihli ve 2022/13 sayılı kararı ile oyçokluğuyla 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)

SIRA NO	MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVCUT DURUM	YAPILAN DĞİŞİKLİK
1	Cumhuriyet	2447		E:1.30, Çekme 10 mt., Yençok:30.50	E: 1.50 Çekme 5 mt., Yençok:21.50
2	Cumhuriyet	2650	1	Emsal:1.50,	Emsal:2.00
3	Cumhuriyet	1186	16		B-4
4	Cumhuriyet	1064	26, 27	Emsal:0.50, Yençok.12.50	Emsal:2.00, Yençok:21.50
5	Cumhuriyet	1064	7,819	Emsal:1.50	Emsal:2.00
6	Cumhuriyet	1046	20, 23	Emsal:1.50	Emsal:2.00
7	Cumhuriyet	823	5,6,7,8,9,10	Emsal:1.50	Emsal:2.00
8	Durugöl	1304, 1305, 1306, 2791, 2792,2793 Adalar			
9	Şahincili	762	2,4,5,6,7,8,9,10	Taks:0.15, Yençok 18.50	Emsal:1.5, Yençok:21.50
10	Şahincili	674	1	Taks:0.15, Yençok 2 KAT Taks:0.30	Taks:0.40, Yençok:3 Kat Taks:0.40
11	Şahincili	1461	2,3,4,5,6,7,8, 11,12,13,14,15	Taks:0.20, Yençok:2 Kat	Taks:0.40, Yençok:3 Kat
12	Şahincili	2637	11, 13, 14	Ayrık Nizam 3 Kat Taks:0.30	Emsal:1.50 Yençok:30.50, Çekmeler 5 mt.
13	Şahincili	0	6362	Ayrık Nizam 3 Kat Taks:0.30	Emsal:1.50 Yençok:30.50,
14	Şahincili	2882	2,3,4, 21,22,23	Ayrık Nizam 3 Kat Taks:0.30	Emsal:1.50 Yençok:30.50,
15	Cumhuriyet	1184, 2822, 1185, 1813, 1046, 824, 825, 2679, 1174 Adalar		E:1.30 Konut + Ticaret	Emsal:1.50

İşbu Revizyon Uygulama İmar Planına İlişkin Tablo İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.03.2022 tarihli ve 2022/29 sayılı raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ
Başkan

H.Atakan KILIÇ
Başkan V.

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(Katılmadı)

EK-2

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, ayırık 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 mütakiben 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 ayırık 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 ,eklenme kömürlük vs tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılacaktır,işyerleri için çatı arasında eklenme 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 öre 1000 m² den küçük 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 arzulanan yapının ticaret olmasıdır. Zemin kat ticaret olmak şartı ile oran aranmayacak olup, mimarın tasarımına ve bölgenin ihtiyacına 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 Revizyon Uygulama İmar Planına İlişkin Tablo **İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11.03.2022** tarihli ve **2022/29** sayılı raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili

Abdullah COCI
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(KATILMADI)