



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/83

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
08.11.2019

**KONU:** Nazım İmar Planı Değişikliği.

### **KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2019 yılı **Eylül** ayı toplantısının **10.09.2019** tarihli birleşiminde **34.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Kabadüz ilçesi Esenyurt, Merkez ve Yokuşdibi Mahalleri sınırları içerisinde, G39B13B, G39B13C, G39B14A, G39B24C nazım imar planı paftalarında muhtelif parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **09.09.2019** tarihli ve **7513** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Komisyonumuzca; İlimiz, Kabadüz İlçesi, Esenyurt Mahallesi, G39B13B, G39B14A nazım imar planı paftaları, 830 ada 24, 25, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 43, 55, 61, 62, 63, 65, 67 nolu parsellerde, Karakiraz Mahallesi G39B13C nazım imar planı paftası 977 ada 12, 13, 18 nolu parsellerde ve Kabadüz Merkez Mahallesi G39B13C nazım imar planı paftası 1018 ada 52 parsel ile Yokuşdibi Mahallesi G39B24C nazım imar planı paftası 102 ada 14, 16, 17, 18, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 48 nolu parseller üzerinde hazırlanan NİP-34180,2 plan işlem numaralı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği incelenmiştir.

- Kabadüz İlçesi, Esenyurt Mahallesi, G39B13B, G39B14A nazım imar planı paftası, 830 ada 24, 25, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 43, 55, 61, 62, 63, 65, 67 nolu parseller mevcut nazım imar planında küçük sanayi alanı, ibadet alanı, sosyal tesis alanı, eğitim alanı, park alanı, ticaret alanı, otopark alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlanmış olup plan değişikliği ile küçük sanayi alanının bir kısmının plansız alan olarak planlandığı, belediye hizmet alanının ve otopark alanının kaldırıldığı, ticaret alanının bir kısmının kaldırıldığı, sosyal tesis alanının ve dini tesis alanının yerinin değiştirildiği görülmektedir.

- Kabadüz İlçesi, Karakiraz Mahallesi, G39B13C nazım imar planı paftası 977 ada 12, 13, 18 nolu parseller mevcut nazım imar planında kültürel tesis alanı ve park alanı olarak, Kabadüz merkez mahallesi 1018 ada 52 parsel mevcut imar planında belediye hizmet alanı olarak planlanmış olup; plan değişikliği ile kültürel tesis alanının bir kısmı düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak bir kısmı ise park alanı olarak planlanmış olup, belediye hizmet alanı olan parselin ise kültürel tesis alanı olarak planlandığı görülmektedir.

- Kabadüz İlçesi, Yokuşdibi Mahallesi G39B24C nazım imar planı paftası 102 ada 14, 16, 17, 18, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 48 nolu parseller mevcut imar planında kültürel tesis alanı, eğitim alanı, teknik altyapı alanı, belediye hizmet alanı, park ve düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlanmış olup, plan değişikliği park alanı, konut alanı, eğitim alanı, teknik altyapı alanının yeniden düzenlendiği, sosyal hizmet alanının kültürel tesis alanı olarak planlandığı, belediye hizmet alanının ise kaldırıldığı görülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde: “(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” “b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” diye belirtilmektedir.

Esenyurt Mahallesi, G39B13B, G39B14A nazım imar planı paftası, 830 ada 24, 25, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 43, 55, 61, 62, 63, 65, 67 nolu parsellerde hazırlanan plan değişikliğinde; **belediye hizmet alanı, lise alanı ve otopark alanı büyüklüklerinin aynı olmadığı görülmektedir.**



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/83

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
08.11.2019

Karakiraz Mahallesi, G39B13C nazım imar planı paftası 977 ada 12, 13, 18 nolu parseller ve Kabadüz merkez mahallesi 1018 ada 52 parsel üzerinde hazırlanan plan değişikliğinde; Mekansal planlar yapım yönetmeliği'nin 26. Maddesinde belirtilen hususlara göre sosyal tesis alanının eşdeğer alan büyüklüğüyle birlikte aynı hizmet etki alanı içerisinde önerilmesi gerekmekte olup sosyal donatı alanlarında **alan büyüklüklerinin eşdeğer büyüklükte olmadığı** anlaşılmıştır.

Yokuşdibi Mahallesi G39B24C nazım imar planı paftası 102 ada 14, 16, 17, 18, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 48 nolu parseller üzerinde hazırlanan plan değişikliğinde belediye hizmet alanının kaldırıldığı, park alanı, eğitim alanı, sosyal tesis alanı ve konut alanının yeniden düzenlendiği görülmekte olup önerilen **sosyal teknik altyapı alanlarının eş değer büyüklükte olmadığı** anlaşılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde belirtildiği gibi sosyal ve kültürel tesis alanlarının hizmet etki alanına hitap etmediği ve eş değer büyüklükte alan ayrılmaması gerekçesiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin **reddi komisyonumuzca 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

Apdullah COCİ  
Üye

Yeliz ÜRER ARAZ  
Üye

Kerim EM  
Üye