



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2024/33

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
07.03.2024

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2024 yılı Şubat ayı 13.02.2024 tarihli olağan toplantısında 21. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Perşembe ilçesi sınırları içerisinde muhtelif merkez mahallelerinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 07.02.2024 tarihli ve 344829 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; Perşembe İlçesi muhtelif parsellerde hazırlanan UİP-001043062 plan işlem numaralı, Perşembe Belediye Meclisininin 02.01.2024 tarih ve 2024-01/05 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifleri incelenmiştir.

İlimiz, Perşembe İlçesi Kaleyaka Mahallesi, F39c16b1a imar planı paftası içerisinde 646 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 parseller ve 645 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde, Perşembe Belediyesi tarafından imar uygulaması yapılmakta olup, düzenleme ortaklık payının %45'in üzerinde olması nedeniyle, alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi (Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30) aynen korunmuştur.

Perşembe İlçesi Kaleyaka Mahallesi, F39c16b1d imar planı paftası içerisinde 638 ada, 4 ve 5 parsellerde, Perşembe Belediyesi tarafından imar uygulaması yapılmakta olup, düzenleme ortaklık payının %45'in üzerinde olması nedeniyle, alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi (Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30) aynen korunmuştur.

Perşembe İlçesi Hamidiye Mahallesi, F39c16d3a imar planı paftası içerisinde 177 ada 5 ve 6 parseller kısmen imar planında kalmakta olup, kısmen plan dışında kalmaktadır. Bu alandaki imar yolunun imar uygulaması ile açılabilmesi için, yoldan cephe alan kısımlarında konut alanı oluşturulmuştur. İmar uygulaması yapılabilmesi için yaklaşık 1120 m² Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiş ve park alanı da 3520 m² olarak yeniden düzenlenmiştir.

Perşembe İlçesi Düz Mahallesi, F39c16a3c, F39c16a3d, f39c16d2a, F39c16a2b imar planı paftası içerisinde 1157, 1158, 1159, 1161 adalar mevcutta küçük sanayi alanı olarak planlı olup yapılaşma tamamlanmak üzeredir. Küçük Sanayi Sitesi işyerlerine doğalgaz bağlantısı yapılmak istendiği gerekçesiyle, yapı adalarının arka kısmında altyapı bağlantısında kullanılmak üzere 5 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.

Perşembe İlçesi Kozagzı Mahallesi, F39c16d2b ve F39c16d2c imar planı paftasında kalan Perşembe Pazar Yeri alanı, mevcut kullanım durumuna göre büyüklüğü artırılarak yeniden düzenlenmiştir.

Perşembe İlçesi Kozagzı Mahallesi F39c16d2c paftasında 143 adanın ön bahçe mesafesi parsel cephelerine göre yeniden düzenlenmiştir.

Perşembe İlçesi Hamidiye Mahallesi F39c16d3a paftasında kalan, 177 ada, 1 ve 18 parsellerin konut alanı ve park alanı kullanımları mülkiyet çizgisine uygun olarak düzenlenmiştir.

F39c16b, F39c11c nazım imar planı paftalarında ve Perşembe Kıyı Kesiminde Karayolu ile Kıyı Kenar çizgisi arasında, 3621 sayılı kıyı kanunu hükümleri gereği, kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metrelik kısmı, mevcut imar planında park alanı olarak önerilmiştir. Bu alanlar ilk 50 metreden sonra tapuya konu kullanım olamayacağı ve artan kamulaştırma/el atma davaları sebebiyle plansız alan olarak yeniden düzenlenmiştir. 10 ayrı alanda tespit edilen 23250 m² park alanı plansız alan haline dönüştürülmüştür.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2024/33

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
07.03.2024

Perşembe Merkez Planlama Bölgesi plan notlarına “ 32- DEPREME KARŞI DAYANIKLI VE ÇIKMASIZ YAPI YAPILMASI AMACIYLA; KONUT/KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK/BLOK NİZAM, TAKS DEĞERİ 0,30 OLAN ADALARDA, YAPININ ÇIKMA ALANLARININ TOPLAMININ KAT ADEDİ SAYISINA BÖLÜNMESİNDEN ÇIKAN İNŞAAT ALANI ZEMİN KATA İLAVE EDİLEBİLİR. BU DEĞER 0,40’I GEÇEMEZ. MEVCUT YAPILAŞMA, BİNA İSTİKAMETİ GİBİ DURUMLARA GÖRE, BU MADDENİN UYGULANMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. “ plan notu eklenmiştir.

Söz konusu değişiklikler 1/5000 ölçekli nazım imar planına uyumlu olduğundan ve nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği anlaşıldığından, Perşembe Belediye Meclisininin 02.01.2024 tarih ve 2024-01/05 sayılı kararındaki hali ile komisyonumuzca **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

Emre BAFRA
Üye