



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/82

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
08.11.2019

**KONU:** Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtirazlar.

### **KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2019 yılı **Ekim** ayı toplantısının **11.10.2019** tarihli birleşiminde **1.** gündem maddesi olarak görüşülüp, **konunun yeniden incelenmesi amacıyla komisyona iadesi** kabul edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Korgan ilçesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazların görüşülmesi talebine ilişkin **31.07.2019** tarihli ve **6274** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Korgan ilçesine ait U.İ.P:33308 plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Korgan Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 26 karar sayısı ile kabul edilmiş ve Belediyemiz Meclisinin 12.02.2019 tarih ve 2019/30 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı askı ve ilan sürecinin tamamlanması amacı ile ilçe belediyesine gönderilmiş ve askı sürecinde gelen 15 adet itiraz dilekçesi, Korgan Belediyesinin 01.07.2019 tarih ve 18 sayılı kararı ile değerlendirilerek Belediyemize onay için gönderilmiştir.

Komisyonumuzca; 15 (onbeş) adet itiraz dilekçesi incelenmiş olup 1,2 ve 12 nolu dilekçelerde talep edilen Plan Notu teklifi, 3,6,7,8,9,11 ve 14 nolu dilekçelerde talep edilen bölgesel kat artışı teklifleri, 4 nolu dilekçede talep edilen yeni bir alanın imar planında dahil edilmesi teklifi, 5 nolu dilekçede teklif edilen imar yolunun kaldırılması talebi, 13 nolu dilekçede teklif edilen Okul alanının Konut Alanına dönüştürülmesi teklifi plan genelinde bölgesel nüfus artışına, sosyal-tekniik altyapı dengesinde düzensizliğe neden olacağından, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26.Maddesinde belirtilen “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” ve “(5) 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.” hükümlerine aykırılık teşkil etmekte olduğundan,10 nolu dilekçede talep edilen mevcut imar yolunun açılması teklifi, söz konusu imar planı kesinleştikten sonra yapılacak imar uygulaması ile çözüleceğinden bahisle; Bölgesel istenen kat artışları tekliflerinin ileriye dönük telafi edilemez şekilde nüfus yoğunluğunda artışa neden olacağı ve bu nedenle kişi başına ayrılan Okul Alanı, Sağlık Alanı, İbadet Alanı gibi kullanımların yetersiz kalacağı, ilçe merkezinde arazi üzerinde yapılan incelemelerde yol genişliklerinin çok dar olduğu, kat artışları ile iki bina arasındaki mesafenin ilgili yönetmelikte belirtilen hükümlere uygun olmayacağı, binaların güneşlenmelerinin etkileneceği ve şehir merkezinde otopark sıkıntısının çok fazla olduğu anlaşıldığından komisyonumuzca uygun görülmemiş olup 15 nolu dilekçede talep edilen inşaatı devam eden Küçük Sanayi Sitesi alanının kuzeyindeki yolun KSS alanını büyütecek şekilde kuzeye kaydırılması teklifi kamu yararı amacı taşıdığından komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Komisyonumuzca arazi üzerinde yapılan incelemelerde; Korgan ilçemizde jeolojik açıdan aktif heyelan bölgelerinin olduğu bu nedenle büyük ölçüde heyelan tehlikesi bulunduğu ve ilçenin 1.Derece deprem bölgesi olduğu anlaşılmıştır. Tüm bunlar dikkate alındığında, Korgan ilçesinde jeolojik açıdan risk analizinin yapılmasının uygun olacağı ve konunun ilgili daire başkanlıkları üzerinden yürütülmesi hususu komisyonumuzca uygun görülmüştür.

3194 Sayılı İmar Kanununun 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi gereği 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