



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/43

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
28.05.2021

KONU: 1/25000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2021 yılı Mayıs ayı toplantısının 24.05.2021 tarihli ilk birleşiminde 25. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/25000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına ilişkin 05.04.2021 tarihli ve 29994 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz; Altınordu İlçesi, NİP-52027207 plan işlem numaralı, 1/25000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı teklifi incelenmiştir.

Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 20.09.2016 tarih ve 2020/238 sayılı kararı ile İlimiz Altınordu İlçesine ait 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak bahse konu onay yılı 2016 olan imar planının, Ordu İdare Mahkemesinin 2020/664 Esas sayılı dosya ile görülen davada 02.12.2020 tarih ve 2020/1553 sayılı karar ile iptaline karar verilmiş olup, iptal gerekçeleri arasında;

- Dava konusu imar planının 1/25000 ölçekli kıyı kesimi çevre düzeni planı ile arazi kullanım kararları ve nüfus kabulleri açısından bağlantılarının kurulmamış olmasının “planların kademeli birlikteliği” ilkesine aykırı olduğu yönündeki tespiti,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinde çevre düzeni planının ölçek itibariyle 1/50000 veya 1/100000 olacağı, 1/25000 ölçekli bir plana yer verilmediği, bu itibarla uygulanabilirliğinin kalmadığı, bu nedenle planların kademeli birlikteliği ilkesinde 1/25000 ölçekli planın değerlendirilemeyeceği gerekçesiyle işlemi kusurlandırıcı nitelikte değerlendirilmemiş ise de; usulüne uygun bir şekilde yürürlüğe girmiş olan imar planlarının eşdeğer veya daha üst bir işlemle açıkça yürürlükten kaldırılmadığı sürece yürürlüğünün devam edeceği,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinde 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapılmasına olanak tanınmamış olmasının Yönetmeliğin yayımlanmasından önce yürürlüğe girmiş olan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarının kendiliğinden yürürlükten kalkmasına sebep olmayacağı, ileriye dönük olarak sonuç doğuracak söz konusu hükmün ancak, Yönetmeliğin yayımlanmasından sonra 1/25000 ölçekte bir çevre düzeni planı yapılmasına engel teşkil edeceği,

- 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında, düzenleme alanı içindeki alt ölçekli çevre düzeni planlarının yürürlükten kaldırıldığına ilişkin bir plan notuna yer verilmediği gibi, 9/11/2018 günlü, 7153 sayılı Kanun’un 17.maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 17. Maddede, yürürlükteki 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarının, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürüleceği kurala bağlandığından, 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarının 2023 yılına kadar yasal olarak yürürlükte olduğu görüldüğünden, idare mahkemesinin söz konusu gerekçesi yerinde görülmemiş ve 1/25000 ölçekli kıyı kesimi çevre düzeni planının dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı açısından üst plan niteliğinde olması nedeniyle arazi kullanım kararları ve nüfus kabulleri açısından bağlantılarının kurulmamış olmasının “planların kademeli birlikteliği” ilkesine aykırı olduğu” tespitleri yer almaktadır.

Bu kapsamda Altınordu İlçesinde, yaklaşık 4750 hektar alanda planların kademeli birlikteliğini, kaynaklar arasında koruma-kullanma dengesini ve sektörel kalkınmayı sağlamak, arazi ana kullanım kararlarını belirlemek amacıyla 1/25000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanarak, açıklama raporu ve plan notları ile bir bütün olan fiziki plan ortaya konulmuştur.

- Üst ölçekli plan olan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ana kararlarına özen gösterildiği ve planların kademeli birlikteliği ilkesine uyarlılık sağlandığı,

- Plan çalışmaları kapsamında nüfus ve işgücü projeksiyonu yapılmış olup, nüfus ve işgücü projeksiyonuna bağlı olarak arazi kullanım kararı büyüklükleri hesaplandığı,



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/43

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
28.05.2021

• İlave ve Revizyon Nazım imar planı ile planlama alan sınırı içine dahil edilen alanlara ilişkin 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında "tarım dışı amaçla kullanılması" kararı ve "kamu yararı" kararı alındığı,

• İlave ve revizyon imar planı alanı yaklaşık 4750 hektar olduğu, 2040 yılı projeksiyon nüfusunun 400.000 kişi olduğu,

• İlgili yatırımcı kuruluşların görüşleri dikkate alınarak planlama çalışmasının yapıldığı,

• Ordu Büyükşehir Belediyemize verilen vatandaş talep dilekçelerinin tümünün göz önüne alınarak plan bütününde değerlendirildiği,

• Plan çalışmaları aşamasında sivil toplum kuruluşlarınca (Ordu Kent Konseyi, Ordu Ticaret ve Sanayi Odası, Şehir Plancıları Ordu Temsilciliği, Ordu Müteahhitler Birliği Derneği, Ordu Mimarlar Odası...), siyasilerle, Altınordu Belediyesi Teknik Personel ve İmar Komisyon Üyeleriyle, Büyükşehir Belediyemiz Teknik Personel ve İmar ve Bayındırlık Komisyon Üyeleriyle katılımcı sürecin yürütüldüğü,

• Barınma, ulaşım, çalışma, eğitim, sağlık, sosyal ve teknik altyapı alanlar gibi alanlarda kamusal kaynakların en iyi şekilde kullanılması hedeflenmiş olup verimsiz ve atıl alanlar kente kazandırılmıştır. Sosyal donatı alanları ilgili yönetmelik esasları çerçevesinde düzenlenmiştir.

• Hazırlanan Revizyon imar Planı kapsamında Kentsel Çalışma Alanlarında, sektörel analiz ve projeksiyonlar sonucunda ortaya çıkan veriler doğrultusunda 238.297.52 m² artış sağlanmıştır. 2040 yılı için beklenen nüfus, işgücü, iktisadi faaliyet kollarının dağılımları ve istihdam verilerine göre çalışma alanlarında gereken düzenlemeler hazırlanmıştır.

• İlave ve revizyon İmar Planı kapsamında Eğitim Alanlarının ilgili yönetmelik esasları gereğince yürüme mesafeleri içerisinde dağılımı gerçekleştirilmiştir. Projeksiyon nüfusu da dikkate alınarak anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde iyileştirmeler yapılmıştır. Plan genelinde eğitim alanlarında 32.109 m²'lik artış sağlanmıştır.

• Kentsel nüfusun ihtiyaçlarının giderilmesi amacı ile, sosyal ve kültürel tesis alanlarında 102.233 m², açık ve yeşil alanlarda ise 243.783 m² artış sağlanmıştır.

• İlave ve revizyon İmar Planı kapsamında, nüfus artışı ve buna paralel şekilde gelişecek ulaşım problemleri hakkında iyileştirmeler yapılmıştır. Yol kademelenmesinde ve ulaşım ağının sürekliliğinde görülen problemler giderilmiştir. Verimsiz, işlevsiz ve kamuya yük getiren yolların kapatılması, ihtiyacın tespit edildiği noktalarda yeni taşıt ve yaya yollarının açılması, muhtelif ana güzergahlarda ise mevcut yolların genişletilmesi ile ulaşım sistemi, 2040 yılı için beklenen nüfusun ve motorlu taşıt kullanımının getireceği ulaşım problemlerini giderecek ve en aza indirecek hale getirilmiştir. Bu bağlamda Revizyon İmar Planı kapsamında 357.017,55 m²'lik yol alanı azaltmış olup bu alanlar kamu yaran adına farklı kullanımlarda değerlendirilmiştir.

• 3194 sayılı imar kanununun plan yapım yönetmeliklerine uyulduğu anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede, 1/25000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının kabulü **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

Abdullah COCİ
Üye

Muhammet SÜNNÜ
Üye

Ethem Rasim UYSAL
Üye
(KATILMADI)