



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2022/92

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
24.06.2022

KONU: Revizyon Uygulama İmar Planına Gelen İtirazlar

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2022** yılı **03.06.2022** tarihli 2.Olağanüstü toplantısında **2.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, İlimiz Altınordu ilçesinde hazırlanan UİP-52003979 plan işlem numaralı 1. Etap ve UİP-52182534 plan işlem numaralı 2. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planlarına yapılan itirazların görüşülmesi talebine ilişkin **30.05.2022** tarihli ve **148074** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Altınordu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı'na yapılan itirazlar Altınordu Belediye meclisince 27.05.2022 tarihli ve 2022/36 sayılı kararıyla karar bağlanmış olup, değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisince 03.06.2022 tarihinde komisyonumuza tevdi edilmiş yapılan değerlendirmede,

Plan notları ile ilgili;

1. 1.12 maddesinin başında yer alan “16.05.2016” tarihin “03.12.2020” olarak değiştirilmesi,
2. 1.25 Maddesinde “Belediyesince Uygulanacak Atıflarda ilgili Birim” ifadesinin buradan çıkarılarak 1.24 maddesinin son paragrafına İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ifadesinden önce konulmasına,
3. 1.29 Madde son paragrafında yer alan “Kalmasına” ifadesinin “Kalmaması” olarak düzeltilmesine,
4. 2.1 Maddesi İkinci pragraf Yencok:30,50” nin “Yençok 33,50” olarak düzeltilmesi,
5. 2.3 Maddesi İzin verilmeyecektir ifadesinden sonraki “Yeterince Karot alınmak suretiyle” ifadesinin çıkarılarak aynı yere “TBDY 2018 Deprem Yönetmeliğine göre” ifadesinin eklenmesine,
6. 2.4 Maddesine Nizam ile belirtilen ifadesinden sonra “ve dört tarafı açık olan” ifadesinin, uygun nitelikte ifadesinden sonra “15 mt ve üzerindeki yollar hariç” ifadesinin eklenmesi,
7. 2.8 Maddesine Kat yüksekliği 3,50 mt”den az olamaz ifadesinden sonraki “Tüm Yapı adalarında zemin katların plan hükümlerindeki gerekli şartları sağlamak kaydıyla meskenden işyerine dönüştürülmesi durumunda zemin kat yüksekliği 3.50 m’den az olamaz” olarak konulan ifadenin çıkarılmasına,
8. 2,10 Maddesinin üçlü blok ifadesinden sonra “oluşturmaya, parselleri birleştirmeye ilgili idare yetkilidir” ifadesinin konulmasına,
9. 2.13 maddesine imur uygulaması aşamısında “2,00 mt’ye kadar” ifadesinin “3 mt.’ye kadar” şeklinde düzeltilmesi,
10. 2,15,2 maddesinin değiştirilmeden sonra yer alan “2.00, metreye kadar” ifadesinin “3.00 mt.ye kadar” olarak değiştirilmesine,
11. 2,16 maddesinin tamamen metinden çıkarılmasına,
12. 2,20 maddesine 3 boyutlu görünüşleri ve silüetleri ifadesinden sonra “İlçe belediyesince uygun görülmesini müteakip” ifadesinin konmasına,
13. 2.21. maddesinin son paragrafı şartlar oluşturulmadan ifadesinin sonra ki kısmın “İşyeri ruhsatı verilemez” şeklinde düzeltilmesi, “Sonradan yapılacak baca düzenlemesi bina içerisinden yapılacaktır.” İfadesinin çıkarılması
14. 2,22 maddesinin “Bina cephesine uyumlu ve muafakata tabi aynı zamanda yangın yönetmeliğine uygun projelendirilmiş olarak her türlü kullanım alanlarında dış cephede bina yüksekliğince uzanan havalandırma ya da duman bacası yapılabilir.” Şekli ile değiştirilmesine

15. 2.25 Maddesinin giriş alt kotundan net ifadesinden sora gelen “3.00 mt” ifadenin “2,40 mt” olarak düzeltilmesi ve son satırında yer alan “Çıkmalar o parselin toplam emsale esas alanının % 30’luk emsal harici alanına dahildir” ifadesinin metinden çıkarılmasına,

16. 2.27 Plan notunun son paragrafının “Bu plan onayından önce yapılan ve inşaatı devam eden yapılarda bodrum katlar, çatı arası emsale dahil edilmez.” şeklinde değiştirilmesi

17. 2.30 maddesi bodrum kat emsale dahil edilmez ifadesinden sonraki kısmın “Yönetmelikte belirtilen sayıda otopark ayrıldıktan sonra müstemilat olarak kullanılabilir.” Hükmünün konulması,

18. 2.31 Birinci paragraf çatıya bırakılması zorunludur ifadesinden sonra “Çatı eğimi ve mahya yüksekliğinin oluşturduğu zahiri hacim sınırları içinde 1/3 oranında teras kullanımı yapılabilir (ölçü bina cephesi boyunca alınacaktır.) Bir bağımsız bölüm için bir teras yapılabilir, köşe teras yapılamaz, bitişik nizam yapılarda temas ettiği yapıya asgari 100 cm yaklaşabilir, bağımsız bölüm sayısı arttığında iki teras arası 300 cm olacaktır” ifadesinin konmasına aynı maddenin devamında çatı eğimi “ % 45” ifadesinin “% 40” olarak düzeltilmesi, devamında 1,90 mt.den az olamaz ifadesinden sonra “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, eklenti kömürlük vs. tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılacaktır. İşyerleri için çatı arasında eklenti zorunluğu yoktur.” İfadesinin konması,

Çatı formları yapılmasında ilgili idare yetkilidir hükmünden sonra gelen “Çatı zahiri hacmi içerisinde piyes yapılması durumunda bağımsız bölüm cephesi boyunca açık teras uygulamaları yapılabilir.” Hükmünün çıkarılması, Bodrum kat hariç iki katı geçmeyen ifadesinden sonra “4 cephesi açık” ifadesinin eklenmesi, Bu maddenin son paragrafına “Parapet yüksekliği 1.00 mt. yi geçemez, parapet içinde kalmak şartı ile çatı 80 cm’e kadar oturtulabilir.” İfadesinin konmasına,

19. 2.33 Maddesinden başında yer alan “Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22.maddesinde katlar alanına dahil edilmeyen kullanımlar, Emsal 2.00 verilen yerlerde kullanılmayacak olup emsal hesabı içerisine dahil edilecektir.” İfadesinin metinden çıkarılmasına,

20. 2.34 maddesinin başında yer alan “15” ifadesinin “25” olarak değiştirilmesi

21. 2.40 maddesinin “Planda ayırık ve blok nizam koşullarına bakılmaksızın 2000 m² den büyük olmak koşulu ile kooperatif, site, toplu konut vb. şekilde yapılaşmış parsellerde mevcut binaların tamamının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, planda verilen toplam inşaat değeri % 30 artırılarak uygulama yapılabilir. Ada bazlı uygulamalarda veya 10,000 m² üzeri parsellerde % 20 ticari birim oluşturulabilir. 4 kattan daha fazla katlı adalarda asma kat yapılabilir ve emsale ilave edilir. Blok nizam parsellerde TAKS:0,30 olarak belirlenir. Emsal verilmeyen parsellerde TAKS değeri ile kat adedi çarpılarak emsal değeri belirlenir. İmar planında belirlenmiş olan kat adedine bir kat eklenir. Bu alanlarda kentsel dönüşüm kararı alınmış olması zorunludur.” Şeklinde değiştirilmesi,

22. 2.41 maddesi “her kat için 20 cm” ifadesinin “her kat için 30 cm” olarak değiştirilmesi,

23. 2.42 maddesinin metinden tamamen çıkarılması,

24. 3.1 Maddesi Klasik parsel ifadesinden sonra “veya emsal verilmiş” ifadesinin konulması,

25. 3.1.5 maddesi Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının % 30’nu geçemez. Asansörler, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir ifadesinden sonra gelen “Emsal alan her halükârda 1.70’yi geçemez” ifadesinin metinden çıkarılması

26. 3.1.6 maddesi alınacak olan güzergahlar ile “15 mt” ifadesinin “10 mt” olarak düzeltilmesi,

27. 3.1.9 maddesinin iptal edilerek yerine “Bodrum katta işyeri eklentisi yapıldığı takdirde eklentiye ulaşım ana merdivenden ayrı olacak şekilde düzenlenecektir. Emsal değeri verilmeyen tüm klasik parsellerde emsal oranı; yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, kapalı ve açık çıkmalar, bodrum katlar ve çatı piyesleri dahil edilerek (Emsal: (Taban Oturumu (TAKS) x Kat Adedi + Asma Kat + Kapalı ve Açık Çıkmalar + Bodrum Katlar + Çatı Piyeleri) formülüne göre hesaplanacaktır.” İfadesinin konması,

3.1.10 maddesinin metinden çıkarılması, yerine “Konut alanlarında ayrık yapılaşmalarda TAKS değeri verilen parsellerde zemin kat otopark yapıldığı takdirde TAKS değeri 0.15 artırılabilir. Bu uygulamada açık ve/veya kapalı çıkma yapılamaz, 0.15 ilave edilmeden yapılan uygulamalarda çıkma yapılabilir planda belirtilen kat yüksekliğine +1 kat ilave edilir. Otopark yapılan alan (zemin kat) yüksekliği net 3,00 mt yi aşamaz. Otopark giriş/çıkış mesafesi göz önüne alınarak yol cephelerinde 3.50 metre, komşu parsel cephelerinde (yan ve arka cephe) 3.00 metre yaklaşma mesafesi verilebilir. Bu maddenin uygulanmasında taks değeri verilmemiş parsellerde taks: 0.30 olarak alınır. Bu kullanımlarda otopark olan zemin kat başka amaçla kullanılamaz diğer sığınak, müştemilat vs alanlar (enerji, haberleşme odaları hariç) bodrum katta çözülecektir.

Emsal verilen Konut-Konut+Ticaret adalarında bağımsız bölüm sayısının artırılmaması ve her bağımsız bölüm için parselinde otopark yapılması kaydı ile 2000 m²-5000 m² parsellerde 0.15, 5001-10000 m² parsellerde 0.20, 10001 ve üzerindeki parsellerde 0.25 ilave inşaat alanı verilecektir bu hükümler kentsel dönüşüm alanları içinde geçerlidir.

Klasik yapılaşmaların olduğu yapı adalarında ifraz yapılmamak şartı ile (2 katlılar hariç) Bina Taban alanının 75 m² nin altına düşmesi halinde ada üzerinde yazılı bulunan TKS değeri dikkate alınmaksızın bina taban alanı arsanın konum ve yerleşim durumuna göre TAKS değeri 75 m² ye çıkarılabilir. Çevreye uyum sağlayacak şekilde kütlelerin konum ve boyutlarını belirlemeye ilgili idare yetkilidir.

İki katlı yapı adalarında ifraz yapılmamak şartı ile bina taban alanının 60 m² nin altına düşmesi halinde ada üzerinde yazılı bulunan TAKS değeri dikkate alınmaksızın bina taban alanı arsanın konum ve yerleşim durumuna göre TAKS değeri 60 m² kadar çıkarılabilir.” İfadesinin konulması,

28. 3.2.3 maddesinin sonuna “Asma kat m²’si emsal alanına ilave olarak eklenir.” İfadesinin konması,

29. 3.3.2 Maddesinin asma kat oluşturmak koşulu ile 6.50 metre olarak yapılabilir hükmünden sonra gelen “Asma katlar emsale dahil değildir” ifadesinin çıkarılarak “asma kat m²’si emsal alanına ilave olarak eklenir.” İfadesinin konması,

30. 3.4.3.Maddesinin Turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur ifadesinden sonra “Karma proje yapılsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması her oda için bir adet otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2.00 metreye (karayolun kenarında 5 mt.) kadar yapılabilen 1. Ve 2. Bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness, spor merkezi, yüzme havuzu, spa merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir. Bu birimler emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.” İfadesinin konması, Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri % 50 artırılabilir ifadesinden sonra “Bu ilave hiçbir şekilde 2 emsali geçemez” ifadesinin çıkarılması, bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7.00 mt.yi ifadesinden sonra gelen “ve 2.00 emsali geçemez” ifadesinin metinden çıkarılması,

31. 3.9. Maddesinin sonuna “Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (Emsal : (Emsal Oranı x arsa alanı)+ bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.” İfadesinin metne eklenmesi,



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2022/92

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
24.06.2022

3,10 Maddesinin sonuna “Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (Emsal : (Emsal Oranı x arsa alanı)+ bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.” İfadesinin metne eklenmesi, sair hususların geldiği şekli, yukarıda belirtilen hususların ise değiştirilerek plan notlarının onaylanması hususu ile İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesine ilişkin Ek-1 tablo sunulmuş olup, tabloda yer almayan hususların Altınordu belediyesinden geldiği şekli ile tabloda yer alan hususların ise belirtilen hususların ise tabloda belirtildiği şekilde kabulü 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