



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/65

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.09.2019

**KONU:** İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının İptali.

### **KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2019 yılı **Ağustos** ayı toplantısının **09.08.2019** tarihli birleşiminde **17.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesi sınırları içerisinde hazırlanan ve Ordu İdare Mahkemesince “işlemin iptaline” karar verilen 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının yeniden görüşülmesi talebine ilişkin **31.07.2019** tarihli ve **6275** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinde kabul edilip 20.09.2016 tarih ve 2016/238 sayılı kararı ile yürürlüğe konulan 1/5000 ölçekli Altınordu İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının iptali ve yürütmesinin durdurulması talebi ile Ordu İdare Mahkemesi’nde 2017/27, 2017/269, 2017/271, 2017/272, 2017/317, 2017/334, 2017/335, 2017/336, 2017/337, 2017/338, 2017/339, 2017/340, 2017/341, 2017/342, 2017/402, 2017/428, 2017/635, 2017/670 ve 2017/671 Esasları ile açılan davalarda davacıların parseline ilişkin kısmında hukuka uyarlık görülmediğinden dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup, iptale ilişkin gerekçeler aşağıda kısaca belirtilmiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/27 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karacaömer Mahallesi, 164 ada, 5 nolu parsel, dava konusu imar planında bu tür planlama müdahalelerini gerekli ya da meşru kılacak sektörel analiz ve projeksiyonlar bulunmadığı, dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/269 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c ve G39-b-04-d nazım imar planı paftaları, 2747 ada, 62 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan, konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/271 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Nizamettin Mahallesi, G39-b-03-a nazım imar planı paftası, 390 ada 9 parselin de içerisinde bulunduğu Boztepe bölgesinde dava konusu taşınmaz ve çevresindeki alanlar için dava konusu nazım imar planı ile öngörülen planlama kararlarının, “Afete Maruz Bölge” kararı veya jeolojik veriler ile temellendirilemeyeceği anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/272 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2783 ada, 17 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan, konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/317 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Akçatepe Mahallesi, 109 ada, 5, 7, 11 nolu parsellerden, 109 ada 7 parselin kuzeyine doğru 15 metrelik yol boyunca anılan yeşil alan kararının sürekliliğinin sağlanmamış olmasının planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olduğu ve anılan bölgede yeşil alanların dağılımına ve morfolojisine ilişkin izlenebilir bir tasarım ilkesinin benimsenmediğinden hukuka uygun olmadığı, 109 ada 5 ve 11 parsel yönünden ise hukuka aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/65

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.09.2019

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/334 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2747 ada, 46 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan, konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/335 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2747 ada, 52, 53 ve 54 nolu parsellerin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan ve konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/336 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar mahallesi, G39-b-04-c ve G39-b-04-d nazım imar planı paftaları, 2747 ada, 35 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan, konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/337 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Şahincili Mahallesi, G39-b-04-d nazım imar planı paftası, 260 nolu parselle ilişkin, dava konusu nazım imar planı üzerinde Enerji Nakil Hattının (ENH) her iki yönünde 15'er metrelik koruma mesafeleri belirtilmişse de dava konusu plana ait Plan Hükümlerinde, ENH'na ilişkin herhangi bir düzenleme ve/veya kısıtlamaya yer verilmediği, TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 10.06.2010 tarih ve 524 sayılı yazısı ile belirtilen hususların, Plan Hükümlerine eklenmediği; imar mevzuatı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin gereğinin yerine getirilmediği anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/338 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2747 ada, 43 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan ve konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/339 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2747 ada, 37 nolu parselin 2013 tarihli nazım imar planında park alanı kuzeyinde iken dava konusu plan ile eğimin yerleşim açısından uygun alana kaydırılmasıyla ( güneye ) süreklilik bozulduğundan ve küçük sanayi sitesi alanının eğimin yerleşim açısından uygun olmayan alanda planlanmasının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğundan, sanayi alanları (OSB dahil), depolama alanları ve küçük sanayi alanlarına ayrılan alan toplam alanın yaklaşık %19 oranında azaltılmasını gerekli ya da meşru kılacak sektörel analiz ve projeksiyonlar bulunmadığından davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/340 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar mahallesi, G39-b-04-c ve G39-b-04-d nazım imar planı paftaları, 2747 ada, 73 nolu parselin de içerisinde bulunduğu alanın kamu yararının zorunlu kıldığı gerekçeler bulunmadan, konuya ilişkin sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadan arazi kullanım kararının değiştirilmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planı kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/65

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.09.2019

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/341 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-c nazım imar planı paftası, 2747 ada, 36 nolu parselin 2013 tarihli nazım imar planında park alanı kuzeyinde iken dava konusu plan ile eğimin yerleşim açısından uygun alana kaydırılmasıyla ( güneye ) süreklilik bozulduğundan ve küçük sanayi sitesi alanının eğimin yerleşim açısından uygun olmayan alanda planlanmasının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına aykırı olduğundan, sanayi alanları (OSB dahil), depolama alanları ve küçük sanayi alanlarına ayrılan alan toplam alanın yaklaşık %19 oranında azaltılmasını gerekli ya da meşru kılacak sektörel analiz ve projeksiyonlar bulunmadığından davacının parsellerine ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/342 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, 2747 ada, 65 nolu parsele ilişkin, dava konusu imar planında küçük sanayi alanlarına ayrılan toplam alanın yaklaşık %19 oranında azaltılmasını gerekli yada meşru kılacak sektörel analiz ve projeksiyonlar bulunmadığı, dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/402 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-b-04-d nazım imar planı paftası, 2747 ada, 34 nolu parsele ilişkin, dava konusu imar planında küçük sanayi alanlarına ayrılan toplam alanın yaklaşık %19 oranında azaltılmasını gerekli yada meşru kılacak sektörel analiz ve projeksiyonlar bulunmadığı, dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/428 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Nizamettin Mahallesi, G39-b-03-a nazım imar planı paftası, 390 ada, 11 nolu parselin de içerisinde bulunduğu Boztepe bölgesinde dava konusu taşınmaz ve çevresindeki alanlar için dava konusu nazım imar planı ile öngörülen planlama kararlarının, “Afete Maruz Bölge” kararı veya jeolojik veriler ile temellendirilemeyeceği anlaşıldığından davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/635 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Akçatepe Mahallesi, 103 ada 3 parsel sayılı taşınmaza ilişkin kısmında hukuka aykırılık, 106 ada, 16 parsel sayılı taşınmazda öngörülen Pazar yeri alanının trafik akışını olumsuz etkilemeyecek biçimde ana ulaşım arteri üzerinde konumlandırılmamış olması ve dinlenme ihtiyacının karşılanması amacı ile dava konusu alanın batısında park plan kararı öngörülmüş olmasına karşın, doğu yönünde dava konusu alana yürüme mesafesinde ve dava konusu alandan daha büyük yüzölçümüne sahip başka bir Pazar alanı plan kararının daha bulunması nedeniyle Pazar alanının uygun yer seçime sahip olmadığına ilişkin kısmında ise hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/670 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Öceli Mahallesi, G39-b-03-d nazım imar planı paftası, 105 ada, 9, 16, 22, 23, 25, 26, 30, 31 nolu parseller ile 119 ada, 6 nolu parseller dava konusu planda öngörülen arazi kullanım kararları ile üst kademe planlama politikaları ile çeliştiği, parsellerin ilgili mevzuat gereği imara açılmaması gerektiği, itiraz sonucu plan onama sınırının değiştirilmesi ile plan bütününde kurulan açık ve yeşil alan ile aktif ve pasif yeşil alan dengesinin bozulduğu, taşınmazların kısmen imar planı onama sınırı dışında kısmen ise içinde kalmasıyla taşınmazların tarımsal alan bütünlüğünün bozulacağı anlaşıldığından dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2017/671 esas numaralı dosyasında; Ordu ili, Altınordu ilçesi, Öceli Mahallesi, G39-b-03-d nazım imar planı paftası, 105 ada, 15 nolu parselin dava konusu planda öngörülen arazi kullanım kararı ile üst kademe planlama politikaları ile çeliştiği, parselin ilgili mevzuat gereği imara açılmaması gerektiği, itiraz sonucu plan onama sınırının değiştirilmesi ile plan bütününde kurulan açık ve yeşil alan ile aktif ve pasif yeşil alan dengesinin bozulduğu, taşınmazın kısmen imar planı onama sınırı dışında kısmen ise içinde kalmasıyla taşınmazın tarımsal alan bütünlüğünün bozulacağı anlaşıldığından dava konusu 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında davacının parseline ilişkin kısmında hukuka uygunluk görülmemiştir.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/65

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.09.2019

20.09.2016 tarih ve 238 sayılı Belediyemiz meclis kararı ile kabul edilen Altınordu ilçesine ilişkin 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının iptali yönünde Ordu İdare Mahkemesine açılan davalar sonucunda yukarıda belirtilen 19 adet davanın parsel yönünden iptaline karar verilmiştir. İptal gerekçelerinde özetle; ulaşım sistemindeki bütünlüğün sağlanmadığı, sosyal donatı dengesi ve standartların dağılımının değiştiği, üst ölçekli planın bölgesel hedeflerinin plana yansıtılmadığı, alt kademe planda öngörülen arazi kullanım kararlarının üst kademe planlama politikalarıyla çeliştiği, planın sektörel analiz ve projeksiyonlara dayandırılmadığı belirtilmiştir. Bu hususların parsel bazında çözümünün planlama esasları ve şehircilik ilkeleri gereği mümkün olmaması sebebiyle dava konuları olan parsellerin plansız alan olarak bırakılması, bu alanların plan kararlarının çevre plan kararlarıyla birlikte 1/5000 ölçekli nazım imar planının bütününde revizyon imar planı kapsamında değerlendirilmesi 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