



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2022/108

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.08.2022

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2022 yılı Temmuz ayı 19.07.2022 tarihli toplantısında 41. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, İlimiz Çaybaşı ilçesi Güzelyurt (İlküvez) Mahallesi sınırları içerisinde muhtelif parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 18.07.2022 tarihli ve 163914 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Çaybaşı ilçesi, İlküvez Mahallesi, G38A06A1A uygulama imar planı paftası, 159 ada 7, 8, 16, 17, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 nolu parsellerde hazırlanan, UİP-52150634 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

Bahse konu parseller mevcut uygulama imar planında TAKS:0.30, KAKS:0.90 A-3, B-4 yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmaktadır. Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu parsellerde kat adedi artırılmadan TAKS:0.40, KAKS:1.20 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde;

*“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*

*(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.*

*(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.”*

3194. Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

*“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.*

*Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.*

*Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır...”* denilmektedir.

Sonuç olarak Çaybaşı ilçesi, İlküvez Mahallesi, 159 ada 7, 8, 16, 17, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 ve 37 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yoğunluk artışı getirdiği, sosyal ve teknik altyapı dengesini olumsuz olarak etkilediğinden dolayı komisyonumuzca **yürürlükteki imar planı kararlarına dönüştürülmesi 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