



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2019/99

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
31.12.2019

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2019 yılı Aralık ayı toplantısının 12.12.2019 tarihli birleşiminde 17. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, Fatsa ilçesi Evkaf Mahallesi sınırları içerisinde, F38C25B1D uygulama imar planı paftası, 819 ada, 2 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebine ilişkin 05.12.2019 tarihli ve 10690 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Komisyonumuzca; İlimiz, Fatsa İlçesi, Evkaf Mahallesi, F38C25B1D uygulama imar planı paftası, Pin UİP: 4860,45 numaralı, 819 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Fatsa Belediye Meclisinin 03.07.2019 tarih ve 2019-5/2-40 sayılı kararı ile reddedilmiş olup komisyonumuzca incelenmiştir.

İlimiz, Fatsa İlçesi, Evkaf Mahallesi, 819 ada 1, 4 ve 5 nolu parseller mevcut uygulama imar planında Konut Alanı, 2 ve 3 nolu parseller Konut ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Teklif edilen İmar Planı değişikliği ile; Konut ve Park alanlarının yapılaşma parametrelerinde değişiklik yapılmadan yeniden düzenlendiği, Park Alanı miktarının azaltıldığı ve Konut Alanı miktarının artırıldığı anlaşılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin imar planı değişiklikleri başlıklı 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.(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” denilmekte olduğundan, söz konusu plan değişikliğinde azaltılan Park Alanı yerine yeni yer önerilmediğinden, artırılan Konut Alanı ile nüfus yoğunluğunda artışa sebep olduğundan, teklif edilen plan değişikliğinin ilgili kanun ve yönetmeliklere aykırılık teşkil ettiği anlaşıldığından komisyonumuzca yürürlükteki imar planı kararlarına dönüştürülmesi uygun görülmüştür.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 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

Yeliz ÜRER ARAZ  
Üye

Kerim EM  
Üye