



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2022/110

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.08.2022

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2022** yılı **Haziran** ayı **10.06.2022** tarihli toplantısında **22.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, İlimiz İkizce ilçesi Devecik Mahallesi sınırları içerisinde 145 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **09.06.2022** tarihli ve **151344** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, İkizce İlçesi, Devecik Mahallesi, G37-B-05-C-4-D uygulama imar planı paftası üzerinde, 145 ada 1, 2 ve 3 parsellerde hazırlanan, UIP-52871642 plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

Bahse konu parseller bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret alanında kalmaktadır. Teklif edilen plan değişikliği ile söz konusu parsellerde bulunan 4 katlı yapılara yönelik olarak E:1.60 bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı önerilmiştir. Ayrıca 144 adada bulunan Belediye Hizmet Alanının güneyi park alanı olacak şekilde uygulama imar planı 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 yönelmesi 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 karşılansın zorundadır...”* denilmektedir.

Anılan yönetmelik hükümlerine göre; hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile birlikte kat adedinin artırılması ile birlikte gelen konut artışının neden olduğu yoğunluğa göre önerilen park alanı yetersiz durumdadır. Bunun dışında Belediye Hizmet Alanını küçültürerek hazırlanan imar planı değişikliği sosyal ve teknik altyapı dengesini bozduğundan dolayı mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2022/110

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.08.2022

Sonuç olarak Devecik Mahallesi, 145 ada 1, 2 ve 3 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çevre yapılaşmalara uyumsuz olduğu, 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