



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2021/149

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
15.10.2021

**KONU:** Uygulama İmar Planı Plan Notu İlaveleri

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2021 yılı Ekim ayı toplantısının 12.10.2021 tarihli ilk birleşiminde 47. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, Akkuş ilçesi, G38-a-16-d-3-a uygulama imar planı paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilave yapılması talebine ilişkin 12.10.2021 tarihli ve 81675 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Komisyonumuzca; İlimiz, Akkuş İlçesi, G38-a-16-d-3-a uygulama imar planı paftası, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına 9 adet ilave plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan, Akkuş Belediyesinin 07.10.2021 tarihli ve 2021/54 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen UİP-52908360 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

Akkuş İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;

**“11. DİĞER HÜKÜMLER**

11.1- İMAR PLANINDA TAKS VERİLMEYEN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLU İMAR ADALARINDA PLAN HÜKÜMLERİNİN 2.7 MADDESİNE GÖRE İMAR DURUMU VERİLMESİ HALİNDE OLUŞAN TABAN ALANI AYNEN UYGULANIR. ANCAK HER DURUMDA 0.60 DAN FAZLA TABAN ALANI UYGULANAMAZ.

11.2- AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLU PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ VEYA PARSELASYON YAPILMASI MÜMKÜN BULUNMAYAN KADASTRAL PARSELLERİN, PARSEL CEPHESİ YETERSİZLİĞİNDEN DOLAYI 7 M DEN AZ BİNA CEPHESİ OLUŞAN PARSEL BULUNMASI HALİNDE ADANIN TAMAMI ETÜD EDİLEREK İKİLİ BLOK VE ENFAZLA 3'LÜ BLOKLAR OLUŞTURMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.

11.3- YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE OLAN TABAN ALANI VE ÇIKMALARI TECAVÜZLÜ KONUMDA BULUNAN VE RUHSATLI YAPILARIN; İLK UYGULAMA PROJESİNDEKİ ÖLÇÜLERE AYKIRILIK YOK İSE İLAVE, YENİDEN VE YENİLEME RUHSATLARI VERİLİR. ÖN BAHÇELERDE MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULUR. BU PARSELLERE KOMŞU BOŞ PARSELLERE İMAR DURUMU DÜZENLENİRKEN OLUŞMUŞ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIR.

11.4- KAKS/EMSAL VERİLMEYEN İMAR ADALARINDA EMSAL ORANI: YÖNETMELİKTEN, PLAN NOTLARI VE MECLİS KARARINDAN GELEN ASMA KAT, KAPALI ÇIKMALAR, BODRUMLAR VE OLUŞACAK DUBLEX ÇATI KULLANIMLARININ DA DAHİL EDİLMESİYLE (EMSAL=(TABAN OTURUMU\*KAT ADEDİ)+ASMAKAT + KAPALI ÇIKMALAR + BODRUMLAR + DUBLEKS ÇATI KULLANIMLARI) HESAPLANIR.

11.5- BÖLGENİN DAHA ÇOK TARIM BÖLGESİ OLDUĞUNDAN YAPILAŞMA İHTİYACI FAZLA BULUNMAYAN VE 5 YILLIK İMAR PROGRAMINA ALINMAMIŞ ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 33. MADDESİ GEREĞİNCE VE BU MADDEDEKİ YAPI YÜKSEKLİK, TABAN VE KAT ALANI KATSAYILARINA UYULMAK KAYDI İLE UMUMİ HİZMET ALANLARINDA MÜMKÜN MERTEBE SÖKÜLÜR TAKILABİLİR VEYA YIĞMA; İMAR ADALARINDA İSE BETONARME BARINMA AMAÇLI BİNA YAPILABİLİR.

11.6- İKİ VEYA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMA, PARSELASYON, KOT DURUMU VB. DEĞERLENDİRİLEREK MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK KADEME HATTI İLE YAPILAŞMAYA GİDİLİR.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2021/149

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
15.10.2021

11.7- KONUT, KONUT+TİCARET VB. KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMAMIŞ OLMASI HALİNDE, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA KAT YÜKSEKLİKLERİ BELİRLENECEKTİR.

11.8- İMAR ADASINDA MEVCUT BİNALARDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE PAİY YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE AYKIRI ÇIKMALI OLUŞUM VAR İSE YAN VE ARKA BAHÇELERDE PARSEL SINIRLARINA 2,00 M YAKLAŞMAMAK VE 1.00M DEN FAZLA OLMAMAK KAYDI İLE ÇIKMA YAPILABİLİR. ÖN BAHÇELERDE İSE PARSEL SINIRINI TAŞMAMAK KAYDI İLE MEVCUT TEŞEKKÜLDEKİ ÇIKMA HİZASINA GÖRE ÇIKMA VERİLEBİLİR.

11.9- PARSELASYON GÖRMÜŞ İMAR ADALARINDA FARKLI İKİ YOLA BAKAN İMAR PARSELLERİ HER İKİ YOL KAT NİZAMI BOZULMAMAK VE HER İKİ YOLDAN KOTLANDIRMAK SURETİ İLE TEVHİT EDİLEBİLİR.” plan notları eklenmiştir.

Söz konusu ilave plan notları içeren uygulama imar planı değişiklik teklifi, belediyesince uygulamada çıkan aksaklıklar tespit edilerek, bu aksaklıkların yerel özellikler dikkate alınarak yönetmelik çerçevesinde ilçenin tüm planlarının uygulanmasına olanak sağlayacak şekilde hazırlandığı anlaşıldığından ve üst ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden 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

Abdullah COCİ  
Üye

Muhammet SÜNNÜ  
Üye

Ethem Rasim UYSAL  
Üye

**(KATILMADI)**