



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2022/17

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
04.03.2022

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2022** yılı **Şubat** ayı **11.02.2022** tarihli toplantısında **13.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, İkizce ilçesi Devecik Mahallesi sınırları içerisinde 145 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **02.02.2022** tarihli ve **114329** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Komisyonumuzca; İlimiz, İkizce İlçesi, Devecik Mahallesi, G37-B-05-C-4-D uygulama imar planı paftası üzerinde, 145 ada 1, 2 ve 3 parsellerde hazırlanan, UİP-52291124 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 yapılaşma koşulları değiştirilmeden plan notu ilavesi yapılarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesinde; *“Uygulama imar planı: ... plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı... ifade eder.”* anılan Yönetmeliğin 26. Maddesinde;

*“(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.”* hükümleri gereğince ilgili parsellere yönelik olarak eklenen plan notu ile parsellerin üzerinde bulunan yapılara kat ilavesi niteliği taşıdığı, meri planda bitişik nizam 3 kat olan yapıların 4 kat olarak yapılmasına imkân sağlayacağından dolayı plan paftası ile plan notları birbiriyle çelişmektedir. Plan notları imar kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

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 ve plan notları ve plan paftasının bütünlük arz etmediğinden dolayı plan notu ilavesinin **REDDİ** 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

Ethem Rasim UYSAL  
Üye  
**(KATILMADI)**