



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2019/54

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
03.07.2019

KONU: İlave ve Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarında Değişiklik Yapılması.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2019 yılı **Mayıs** ayı toplantısının **09.05.2019** tarihli 1. birleşiminde **14.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Ünye İlçesinde İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarında değişiklik yapılması talebine ilişkin **02.05.2019** tarihli ve **3453** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Ünye ilçesi, 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik; 9, 16, 21, 33, 36 numaralı plan notlarında yapılan değişiklikler ve ilave edilen 38. madde teklifi 05.03.2019 tarih ve 50 sayılı meclis kararı ile Ünye Belediye Meclisince kabul edilmiş olup; söz konusu plan notları değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

9. KONUT ALANLARINDA ZEMİN VE KOD FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA **YOLDAN CEPHE ALMAK VE CEPHE ALDIĞI YOLDAN İŞ YERİ KOT STANDARTLARINA UYMAK KAYDI İLE** TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR. YANICI, PATLAYICI, TOZ VE GÜRÜLTÜ İÇEREN TİCARİ FAALİYETLER VE DEPOLAMA AMAÇLI TİCARİ FAALİYETLER YAPILAMAZ. ANCAK KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA BELİRTİLEN KULLANIŞLAR BUNUN DIŞINDADIR. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ASMA KAT HAKKI KAZANDIRMAZ, ASMA KAT YAPILABİLMESİ İÇİN BELEDİYE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET KARARI ALINMASI VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE DURUMUN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLMESİ ŞARTTIR.

16. ÖN BAHÇE; İMAR PLANINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEYEN YERLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARININ TAMAMINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE, **ADADAKİ** MEVCUT BİNA **İSTİKAMETLERİ** VE KONUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENİR. **AYRICA** ÖN BAHÇENİN TESPİTİNDE AYNI YOLDAN CEPHE ALAN KOMŞU VE KARŞI ADALARDA DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TESPİT **YAPILABİLİR.** YAN VE ARKA BAHÇE; MEVCUT YAPILAŞMALARIN BULUNDUĞU AYRIK VE BLOK NİZAMA SAHİP ADALARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT NİZAMA GÖRE VERİLİR. 2006 YILINDA ONAYLANAN İMAR PLANINDA AYRIK-BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP OLUP BU İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINDA BİTİŞİK NİZAM OLARAK İŞARETLENEN YAPI ADALARINDA İMAR ÇAPI DÜZENLENECEK OLAN TAŞINMAZIN BİTİŞİĞİNDE, RUHSATLANDIRILMASI SIRASINDA YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ UYGULANMIŞ BİNA BULUNMASI DURUMUNDA AYNI ÇEKME MESAFESİ UYGULANIR. ADA YAPILAŞMASINDA MEVCUT BİNALARIN ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m NİN ALTINDA OLSA DAHİ YENİ YAPILAŞMALARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 m DEN AZ OLAMAZ.

21. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN TÜM PARSELLERDE, SU BASMAN KOTU BİNA KÖŞE DEĞERLERİNİN EN YÜKSEK NOKTASINDAN VERİLİR. **EMSAL UYGULAMASI YAPILAN PARSELİN YOLDAN AŞAĞIDA OLMASI DURUMUNDA YOL İLE YAKIN OLDUĞU BİNA ARASINDAKİ DOĞAL KOTLAR KORUNUR VE GEREKLİ İSTİNAT DUVARI TEDBİRLERİ ALINIR.**



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2019/54

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
03.07.2019

33.EMSAL VERİLEN ALANLARDA TERCİHEN YAPI YÜKSEKLİĞİ FARKLI SEÇİLEBİLECEĞİNDEN; ÖN BAHÇE MESAFESİ YAPI YAKLAŞMA OLARAK İŞARETLİ OLANLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE; 5 KATA KADAR (5 kat dâhil) 5.00 m, 5 KATTAN SONRA İSE HER KAT İÇİN 0.50 m ARTTIRILARAK HESAPLANACAKTIR. BU TÜR ADALARDA 10 KAT HAKKINI KULLANMAK İSTEYEN PARSELLERE YAPI İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE AYNI İMAR ADASININ İÇİNDE KALACAK DİĞER PARSELLERİN ARTIK PARSEL OLARAK KALMAMASI VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK KALMASI SAĞLANACAKTIR.

36.31.12.2017 TARİHİNDEN ÖNCE KONUT FONKSİYONUNDA RUHSATLANDIRILMIŞ ANCAK YURT, PANSİYON VB. UMUMİ İŞLETMELER OLARAK KULLANILAN BİNALARDA YANGIN GÜVENLİK ŞARTLARININ SAĞLANMASI AMACIYLA MEVCUT YAPILARA ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE GİRİŞ ÇIKIŞLARINA ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ YÖNETMELİĞE UYGUN DEMİR/ÇELİK KONSTRÜKSİYON YANGIN MERDİVENİ YAPILABİLİR.

Plan notu ile ilgili maddelerin düzenlenmesi ve uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesi amaçlandığından değişiklik teklifi 38. Madde teklif metninden çıkarılarak 9, 16, 21, 33, 36. maddelerin komisyonumuzca **değiştirilerek kabulü 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

Apdullah COCİ
Üye

Yeliz ÜRER ARAZ
Üye

Kerim EM
Üye