



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2015/051

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
30.04.2015

KONU: Aybastı İlçesi Esenli Mahallesinde İlave Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **14.04.2015** tarihli 2015 yılı **Nisan** ayı toplantısında **39.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Aybastı ilçesi Esenli Mahallesi sınırları içerisinde G38-C-08-C ve G38-C-08-B nazım imar planı paftaları, 200 ada, 2, 18, 76 ve 77 nolu parsellerin tamamında hazırlanan ilave nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliğine ilişkin **07.04.2015** tarihli ve **1915** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Aybastı İlçesi, Esenli Mahallesi sınırları içerisinde, G38-C-08-C ve G38-C-08-B nazım imar plan paftaları, 200 ada, 2, 18, 76 ve 77 nolu parsellerde hazırlanan NİP-6651,2 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

İlimiz, Aybastı İlçesi, Esenli Mahallesi, G38-C-08-C ve G38-C-08-B nazım imar planı paftaları, 200 ada, 2 nolu parselin bir kısmı mevcut nazım imar planında; gelişme konut alanında kalmakta olup, parselin diğer kısmı nazım imar planı sınırları dışında bulunmaktadır. 200 ada, 18 nolu parselin bir kısmı mevcut nazım imar planında; gelişme konut alanı ve ibadet alanında kalmakta olup, parselin diğer kısmı nazım imar planı sınırları dışında bulunmaktadır. 200 ada, 76 ve 77 nolu parseller ise nazım imar planı sınırları dışında bulunmaktadır. İlave ve değişiklik nazım imar planı teklifi ile; 200 ada 2 nolu parselin tamamının park alanı, 200 ada 18, 76 ve 77 nolu parsellerin ise ibadet alanı, eğitim alanı, sağlık alanı, sosyal tesis alanı, ticaret-konut alanı ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı olması önerilmektedir.

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Harita ve Zemin Şube Müdürlüğünün 22.04.2015 tarihli ve 1557777932-30-9///--1886 sayılı yazısı ile; İmar planına esas jeolojik-jeoteknik zemin etüd raporunun incelendiği, amaç ve kapsam alanında “Alanın kullanımı, konut alanı olarak tasarlanmıştır. İnceleme alanına yapılacak olan yapı toplu konut projesinden oluşmaktadır.” ibaresi bulunmasına karşın sonuç ve öneriler bölümünün P maddesinde “Hazırlanan bu rapor sosyal hizmet alanı için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Başka amaçlar ve veya yapılar için kullanılmaz.” ibaresi bulunduğundan, bu ibarenin dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca hazırlanan zemin etüt raporu söz konusu 200 ada 18, 76 ve 77 nolu parseller için hazırlandığı, 2 nolu parseli kapsamadığı şeklinde olumsuz görüşlerini belirtmişlerdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi 3(b) bendinde; “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.” Denilmektedir. Söz konusu teklifte, öngörülen nüfusa hizmet etmesi için önerilen park alanının yerleşim alanına erişilebilirliğinin kısıtlı olması nedeniyle yukarıdaki madde şartlarına uymadığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı teklifinde bölgeye ulaşımı sağlaması amacıyla önerilen taşıt yollarının bir kısmının kendi parsellerinden ayrılmadığı, komşu parsellerin taşıt yolu olarak ayrıldığı tespit edilmiş olup, komşu parsel sahiplerinden bu amaçla herhangi bir muafakat alınmadığı belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. maddesinin 2. bendi “İmar Planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2015/051

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
30.04.2015

imar planı yapılabilir.” hükmü yer almakta olup plan bütününde mevcut arazi kullanım kararının düşük yoğunluklu konut alanlarından oluştuğu, plan teklifi ile çok yüksek yoğunluklu konut alanları ve yüksek emsal değerleri önerildiğinden plan teklifinin mevcut planın genel arazi kullanım kararlarıyla bütünlük sağlamadığı anlaşılmıştır.

Yukarıda belirtilen; yönetmeliklere aykırı durumlar ve olumsuz görüşler belirlendiğinden 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ahmet ÇORUH
Komisyon Başkanı

Ertan BAKIR
Başkan Vekili

Reşit EROL
Üye
(Bulunmadı)

Salih ÇELEBİ
Üye

Aydın GÜNDOĞDU
Üye