



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.03.2021

KONU: Nazım İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2020 yılı Ekim ayı toplantısının 12.10.2020 tarihli birleşiminde 15. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Ünye ilçesi Çatalpınar Mahallesi sınırları içerisinde, F38-C-11-D nazım imar planı paftası, 2604 ada, 1 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **05.10.2020** tarihli ve **9953** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Ünye İlçesi, Çatalpınar Mahallesi, F38-C-11-D nazım imar planı paftası 2604 ada 1 nolu parselde hazırlanan, NİP-52423435 plan işlem numaralı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi incelenmiştir.

Ünye İlçesi, Çatalpınar Mahallesi, F38-C-11-D nazım imar planı paftası, 2604 ada 1 parsel Mevcut Nazım İmar Planında Doğal Karakteri Korunacak Alanda kalmaktadır. Nazım İmar Planı değişikliği ile anılan parselin **"Park ve Ticaret+Turizm Konut Alanı"** olarak değiştirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu plan değişikliği ile ilgili Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 18.11.2020 tarih ve 16298 tarihli yazısında;

"Söz konusu taşınmazın, onaylı Çevre Düzeni Planı F-38 no.lu paftada yaklaşık olarak Ağaçlandırılacak Alan ve Kentsel Yerleşme Alanı kullanımında kaldığı, ÇDP Plan Hükümlerinin Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında yer alan 6.1.1.maddesi *"Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır."* şeklinde olup söz konusu alanın alt ölçekli planda mevcutta DKKA olarak planlı olduğu, bu kapsamda ÇDP Plan Hükümlerinin Genel Hükümler başlığı altında yer alan 5.4. maddesi *"Bu Planın genel hedef/ilke ve stratejilerine, arazi kullanım türlerine, nüfus kabullerine aykırı alt ölçekli plan, plan değişikliği, plan revizyonu ve/veya ilavesi yapılamaz."* hükmü uyarınca ÇDP'ye aykırı alt ölçekli planlama yapılmaması gerektiği,

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8. Hükümlerinin *"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 karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir..."* şeklinde olduğu, ancak plan değişikliği teklifinin anılan maddede belirtilen koşulları sağlamadığı görülmektedir.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.03.2021

Sonuç olarak, ilgi yazınız ekinde açıklanan plan değişikliği teklifinin Bakanlığımızca onaylı ÇDP arazi kullanım kararlarına ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 hükümlerine aykırılık teşkil ettiği görüldüğünden söz konusu alanda Turizm + Ticaret + Konut amaçlı imar planı değişikliği yapılmasının uygun olmadığı değerlendirilmektedir.” denilmiştir.

Ünye İlçesi, Çatalpınar Mahallesi, 2604 ada 1 parselin ”**Park ve Ticaret+Turizm Konut Alanı**” olarak değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği planlama ana kararları, temel planlama prensipleri ve Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün kurum görüşünde belirtildiği üzere mevzuata aykırılık teşkil ettiği belirlendiğinden **reddi komisyonumuzca 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

Abdullah COCİ
Üye

Yeliz ÜRER ARAZ
Üye

Kerim EM
Üye