



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2020/78

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
06.11.2020

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2020 yılı Ekim ayı toplantısının 12.10.2020 tarihli birleşiminde 17. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Altınordu ilçesi Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde, G39-b-04-b-3-d uygulama imar planı paftası, 2095 ada, 2 ve 3 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 06.10.2020 tarihli ve **10004** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, G39-b-04-b-3-d uygulama imar planı paftası, 2095 ada, 2 ve 3 sayılı parsellerde hazırlanan, UİP-52888797 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Altınordu Belediye Meclisinin 05.08.2020 tarih ve 2020/47 sayılı Kararı ile onaylanmış olup komisyonumuzca incelenmiştir.

İlimiz, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, G39-b-04-b-3-d uygulama imar planı paftası, 2095 ada, 2 sayılı parsel; mevcut uygulama imar planında ayırık nizam, 4 kat, TAKS:0.25 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak, 2095 ada, 3 sayılı parsel; mevcut uygulama imar planında E: 2.00, Yençok: 30.50 metre yapılaşma koşullarına sahip otel alanı olarak planlıdır. Bahse konu uygulama imar planı değişikliği ile değişikliğe konu parseller E: 1.50, Yençok: 24.50 metre yapılaşma koşullarına sahip ticaret alanı olarak planlandığı anlaşılmıştır. Ayrıca "Bu plan değişikliğinde su basman kotu azami +2.50 metre alınacaktır. Su basman kotu Yençok'tan sayılmayacaktır." İfadesi plan notu olarak işlenmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Maddesinde "(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır." Şeklinde belirtildiğinden bahse konu uygulama imar plan değişikliği planlar arası kademeli birliktelik ilkesine uygun olarak kullanım kararı ticaret alanı olarak; ancak aynı 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 silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır." şeklinde belirtildiğinden yakın çevrenin kat yüksekliklerine benzer olacak şekilde E: 1.50, Yençok: 12.50 metre; önerilen plan notu ise "Bu plan değişikliğinde su basman kotu azami yüksekliği Altınordu Belediyesi tarafınca belirlenecektir. Değişikliğe konu parseller karayoluna cepheledi olduğundan dolayı parseller birleştirildiğinde asma kat yapılabilir. Asma kat emsale dahil değildir." şeklinde **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

Abdullah COCİ  
Üye

Yeliz ÜRER ARAZ  
Üye

Kerim EM  
Üye