



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/37

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.03.2021

KONU: Plan Notu Değişikliği.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2021 yılı Şubat ayı toplantısının 11.02.2021 tarihli birleşiminde 21. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, Ünye ilçesi 1/1000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının bazı maddelerinde hazırlanan plan notu değişikliği talebine ilişkin 04.02.2021 tarihli ve 9837 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Ünye İlçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının bazı maddelerinde hazırlanan, UİP-52949768 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir.

İlimiz, Ünye İlçesi, 1/1000 Ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının

10. Maddesinde yer alan E:1.50 ibaresi değiştirilerek E:2.00 olarak değiştirilerek **“RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ, TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. E:2.00’Yİ AŞAMAZ. YAPI YÜKSEKLİĞİ ÇEVREDEKİ YAPILAŞMA EMSAL ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. SPOR ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARIN DA İNŞAAT EMSALİ E:2,00’Yİ GEÇEMEZ.”** şeklinde değiştirilmesi

13. Maddesinde, “ÖNERİLEN” ifadesinden sonra gelecek şekilde “YAPILAŞMAMIŞ” ibaresinin eklenerek **“AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMA ÖNERİLEN YAPILAŞMAMIŞ KONUT ALANLARINDA TABAN VE TOPLAM İNŞAAT ALANI KULLANIMI PLANDA BELİRTİLMEMEYEN DURUMLARDA; TAKS:0,40’DIR.”** şeklinde değiştirilmesi

18. Maddesinde yer alan, “SAĞINDA VE SOLUNDA” ibaresinin “İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA” ibaresi ile değiştirilmesi, “BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜLE, AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA İSE BİTİŞİĞİNDEKİ KOMŞU” ibaresinin “BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT” ibaresi ile değiştirilerek **“YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT BİNALARIN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARINA UYGUN OLARAK VERİLİR. ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSELİN İÇİNDE YER ALDIĞI YAPI ADASINDA BULUNAN MEVCUT PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR. ANCAK YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDEKİ ÇIKMALAR HİÇBİR ŞARTTA PARSEL SINIRINA 2.00 M DEN FAZLA YAKLAŞMAZ. KOTLANDIRMA VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. BU İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ İMAR DURUMU BELGESİNDE BELİRLEMeye İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.”** şeklinde değiştirilmesi

21. Maddesinde, “EMSAL UYGULAMASI YAPILAN” ifadesinden sonra gelecek şekilde “(E:1.70 VE ÜSTÜ)” ibaresinin eklenerek **“EMSAL UYGULAMASI YAPILAN (E:1.70 VE ÜSTÜ) 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. (Değişik: Ü.B.M. 05.03.2019 tarih ve 50 sayılı kararı, O.B.B.M. 11.07.2019 tarih ve 2019/150 sayılı kararı)”** şeklinde değiştirilmesi



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2021/37

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
05.03.2021

24. Maddesinin, **“İKİ VEYA DAHA FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMA, PARSELASYON, KOT DURUMU VB. DEĞERLENDİRİLEREK MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK KADEME HATTI İLE YAPILAŞMAYA GİDİLİR.”** şeklinde değiştirilmesi

25. Maddesinde, “DAHİL EDİLMESİYLE” ifadesinden sonra gelecek şekilde “(EMSAL =(TABAN OTURUMU X KAT ADEDİ) + ASMA KAT + KAPALI ÇIKMALAR + BODRUMLAR + DUBLEKS ÇATI KULLANIMLARI)” ibaresinin ve ikinci cümlesinde “MEVCUT YAPILARDA” ibaresinden sonra “RUHSATLI VE” ibaresinin eklenerek **“KAKS/EMSAL VERİLMEYEN İMAR ADALARINDA EMSAL ORANI: YÖNETMELİKTEN, PLAN NOTLARI VE MECLİS KARARINDAN GELEN ASMA KAT KAPALI ÇIKMALAR, BODRUMLAR VE OLUŞACAK DUBLEX ÇATI KULLANIMLARININ DA DAHİL EDİLMESİYLE (EMSAL=(TABAN OTURUMU X KAT ADEDİ) + ASMA KAT + KAPALI ÇIKMALAR + BODRUMLAR + DUBLEKS ÇATI KULLANIMLARI) HESAPLANIR. AYRIK VE BLOK NİZAMA TABİ OLAN YAPILAŞMIŞ ADALARDA, MEVCUT YAPILARDA RUHSATLI VE TAKS’ IN 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ OLMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA ORANINA BAKILMAKSIZIN BOŞ PARSELLERDE TABAN ALANI EN FAZLA 0.60 A KADAR UYGULANABİLİR. TABAN ALANI HESABINDA; TEVHİD EDİLMİŞ PARSELLERDE DE TEVHİD ÖNCESİ HAKLARINA BAKILMAKSIZIN BOŞ ADALARDA 0.40, 0.40 DAN FAZLA OLUŞMUŞ ADALARDA İSE 0.60 A KADAR TABAN ALANI HAKKI VERİLEBİLİR. (Değişik: Ü.B.M. 04.12.2018 tarih ve 165 sayılı kararı, O.B.B.M. 12.02.2019 tarih ve 2019/18 sayılı kararı)”** şeklinde değiştirilmesi

35. Maddesinin, **“EMSAL UYGULAMASI YAPILAN (E:1.70 VE ÜSTÜ) BÖLGELERDE HER KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN 1 ADET OTOPARK YAPILMASI ZORUNLU OLUP, EN AZ YARISI KADARI KAPALI DÜZENLENECEKTİR. DİĞER PLAN BÖLGELERİNDE BAKANLIK TARAFINDAN YAYINLANMIŞ OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. AYRICA BU ALANLARDA PEYZAJ PROJESİ OLMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.”** şeklinde değiştirilmesi

Plan Notlarına 38. Madde olarak **“KONUT, KONUT+TİCARET VB. KARMA KULLANIM ALANLARINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 28. MADDESİNE GÖRE BİR ADADA BULUNAN PARSELLERİN EN AZ DÖRTTE ÜÇÜNÜN YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMAMIŞ OLMASI HALİNDE, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA KAT YÜKSEKLİKLERİ BELİRLENECEKTİR.”** İbaresini eklenmiştir.

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi üst ölçekli nazım imar planı kararlarına ve ulaşım bütünlüğüne aykırılık teşkil etmediğinden ve kamu yararı içerdiğinden 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