



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2020/67

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
07.10.2020

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **13.07.2020** tarihli toplantısında **20.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Akkuş ilçesi Salman, Seferli, Çayıralan ve Kızılelma Mahalleleri sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **09.07.2020** tarihli ve **6628** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz Akkuş İlçesi, Merkez, Salman, Seferli, Akpınar, Çayıralan, Kızılelma Mahallelerinde bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yapı yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla UIP-52479715 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiştir.

3194 sayılı İmar kanununda 14 Şubat 2020 yürürlüğe giren maddelere göre;

“(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planlarında bina yükseklikleri **yençok: serbest** olarak belirlenemez.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

Geçici Madde 20 – (Ek:14/2/2020-7221/13 md.)

Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. **Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.** Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” Denilmektedir.

Yukarıda belirtilen kanun değişikliğine istinaden plan değişikliği yapılması zorunluluğu doğduğundan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu değişiklik 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ilgili maddelerine uygun olarak hazırlandığından planlama ana kararları, temel planlama prensipleri ve mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlendiğinden ekli tabloda karara bağlanarak tablodaki KOMİSYON KARARI sütunundaki şekliyle **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

NO	İLÇE	MAHALLE	ADA-PARSEL	MEVCUT İMAR DURUMU	MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI	ÖNERİ YAPILAŞMA KOŞULLARI	KOMİSYON KARARI
1	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	138/142 140/8, 9	SOSYAL TESİS ALANI	E = 0.60 Yençok = 2 Kat	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
2	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	142/8	SAĞLIK TESİSİ	Yençok = 3 Kat	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
3	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	121/1, 2	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	E = 0.50 Yençok = Serbest	E = 1.00 Yençok = 10 m	E = 1.00 Yençok = 10 m
4	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	122/3 144/13, 14	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
5	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	122/3 144/12	HALK EĞİTİM MERKEZİ	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
6	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	122/3, 7 144/12	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
7	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	103/3	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
8	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	103/4	ORTAOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
9	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	103/36	YURT ALANI	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
10	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	124/7	YURT ALANI	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
11	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	124/1, 2, 3, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
12	AKKUŞ	AKPINAR-MERKEZ	124/5	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = 12.50 m	E = 1.50 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
13	AKKUŞ	ÇALDERE	376/20, 21	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.00 Yençok = 3 Kat	E = 1.00 Yençok = 3 Kat
14	AKKUŞ	ÇALDERE	376/20, 21	ANAOKULU ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.00 Yençok = 3 Kat	E = 1.00 Yençok = 3 Kat
15	AKKUŞ	ÇALDERE	376/25	İLKOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
16	AKKUŞ	ÇALDERE	377/20, 21	KÜLTÜREL TESİS ALANI	E = 0.60 Yençok = 2 Kat	E = 1.00 Yençok = 3 Kat	E = 1.00 Yençok = 3 Kat
17	AKKUŞ	ÇALDERE	TESCİL DIŞI ALAN	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.50 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
18	AKKUŞ	ÇALDERE	306/1	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
19	AKKUŞ	ÇALDERE	TESCİL DIŞI ALAN	RESMİ KURUM ALANI	E = 0.50 Yençok = Serbest	E = 0.50 Yençok = 5 Kat	E = 0.50 Yençok = 5 Kat
20	AKKUŞ	ÇAYIRALAN-MERKEZ	200/6	SAĞLIK TESİSİ	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
21	AKKUŞ	ÇAYIRALAN-MERKEZ	210/26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 57	ORTAOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
22	AKKUŞ	ÇAYIRALAN-MERKEZ	212/47	İLKOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
23	AKKUŞ	KIZILELMA-ÇUBUKLU	237/2	ORTAOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
24	AKKUŞ	KIZILELMA-ÇUBUKLU	375/1	LİSE ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
25	AKKUŞ	KIZILELMA-ÇUBUKLU	330/71	İLKOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
26	AKKUŞ	KIZILELMA-ÇUBUKLU	326/6	SAĞLIK TESİSİ	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
27	AKKUŞ	KIZILELMA-MERKEZ	129/1	İLKOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
28	AKKUŞ	KIZILELMA-MERKEZ	135/10	LİSE ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
29	AKKUŞ	KIZILELMA-MERKEZ	102/1 122/1	İLKOKUL ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
30	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	127/6-7-8	ORTAOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
31	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	133/13-16	RESMİ KURUM ALANI	E = 0.60 Yençok = 9.50 m	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
32	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	147/14	YURT ALANI	E = 0.50 Yençok = 9.50 m	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat

33	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	128/25, 26, 27	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
34	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	128/23, 25	BELEDİYE HİZMET ALANI	E = 0.60 Yençok = 2 Kat	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
35	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	128/19, 24, 29	KÜLTÜREL TESİS ALANI	E = 0.60 Yençok = 2 Kat	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
36	AKKUŞ	SALMAN-ÇAMALAN	128/22	ASKERİ ALAN	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
37	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	105/14	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
38	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	123/27, 28	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
39	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	123/30	ASKERİ ALAN	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
40	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	105/20	ASKERİ ALAN	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
41	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	106/1, 3, 4	ANAOKULU ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
42	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	130/1, 2, 3 110/6, 7, 8, 9, 10, 12	İLKOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
43	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	110/28	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
44	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	110/4	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = 9.50 m	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
45	AKKUŞ	SALMAN-MERKEZ	122/1, 3 110/24, 25	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
46	AKKUŞ	SEFERLİ-MERKEZ	127/1	İLKOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
47	AKKUŞ	SEFERLİ-MERKEZ	150/25	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
48	AKKUŞ	SEFERLİ-MERKEZ	150/25-26-27	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
49	AKKUŞ	SEFERLİ-MERKEZ	148/1-2-3-6	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
50	AKKUŞ	SEFERLİ-MERKEZ	148/20-21	SOSYAL TESİS ALANI	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 1.50 Yençok = 3 Kat	E = 1.20 Yençok = 3 Kat
51	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	32/78	BELEDİYE HİZMET ALANI	E = 1.20 Yençok = 3 Kat	E = 2.00 Yençok = 4 Kat	E = 1.20 Yençok = 4 Kat
52	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	697/1	SOSYAL TESİS ALANI	E = 1.00 Yençok = 9.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
53	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	32/44, 46, 50, 82	KAPALI SPOR TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 1.00 Yençok = 15.50 m	E = 1.00 Yençok = 15.50 m
54	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	105/11	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	E = 0.50 Yençok = Serbest	E = 0.50 Yençok = 10.00 m	E = 0.50 Yençok = 10.00 m
55	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	32/12, 13, 15, 16	TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
56	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	73/341, 342, 343	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
57	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	105/3	ANAOKULU ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
58	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	7/151, 154	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
59	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	73/92	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
60	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	73/93	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
61	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	63/10, 11, 12	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
62	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	76/177, 189, 191, 212	SAĞLIK TESİSİ	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
63	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	72/252 76/187	BELEDİYE HİZMET ALANI	-	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
64	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	66/33, 35	HALK EĞİTİM MERKEZİ	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
65	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	66/101	ANAOKULU ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
66	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	66/102	ORTAOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
67	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	64/96 65/97	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
68	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	49/73	TEKNİK ALTYAPI ALANI	E = 0.60 Yençok = 9.50 m	E = 1.00 Yençok = 9.50 m	E = 1.00 Yençok = 9.50 m

69	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	49/30	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
70	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	50/24	LİSE ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
71	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	23/252	YURT ALANI	E = 2.00 Yençok = 15.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
72	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	55/10, 11	ORTAOKUL ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
73	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	55/5	SOSYAL TESİS ALANI	E = 1.00 Yençok = 9.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
74	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	55/8	ANAOKULU ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
75	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	91/11	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
76	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	60/9	YURT ALANI	E = 0.60 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
77	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	77/10	LİSE ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
78	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	77/7	ASKERİ ALAN	-	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
79	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	77/8	RESMİ KURUM ALANI	E = 1.00 Yençok = Serbest	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
80	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	7/28, 152	YURT ALANI	E = 2.00 Yençok = 15.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
81	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	TESCİL DIŞI ALAN	YURT ALANI	E = 0.50 Yençok = 12.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat
82	AKKUŞ	YAZLIKBELEN	7/156	YURT ALANI	E = 0.50 Yençok = 12.50 m	E = 2.00 Yençok = 5 Kat	E = 1.20 Yençok = 5 Kat

İş bu İmar ve Bayındırlık Komisyonunun **07.10.2020** tarihli ve **2020/67** nolu raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Komisyon Başkan V.

Abdullah COCİ
Üye

Yeliz ÜRER ARAZ
Üye

Kerim EM
Üye