



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2015/043

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
25.03.2015

**KONU:** Ünye İlçesi İmar Planı Notları Değişikliği.

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **12.03.2015** tarihli 2015 yılı **Mart** ayı toplantısında **32.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Ünye ilçesi imar planı notlarının 3.3.4 ve 3.3.7 maddelerinde yapılan değişikliğine ilişkin **04.03.2015** tarihli ve **1125** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Ünye ilçesi imar planı notlarının 3.3.4. ve 3.3.7. maddelerinde değişiklik yapıldığı belirlenmiştir.

Ünye ilçesi imar plan notları;

“3.3.4. sayılı plan notu; Yeni imara açılacak veya plan değişikliği ile konut kullanımına dönüştürülecek alanlarda hiçbir şekilde hesaplanan Yeni Emsal 2.00 değerini aşmaması koşuluyla,  
3.3.7. sayılı plan notu; mevcut imar parselinin veya parsellerinin yeni yapılaşma hakkı olan emsal değeri tespit edilir, bu değer ve yeni imar adası ve/veya imar parseli imar planı değişikliği ancak Belediye Meclisince onanması ile plan paftasına işlenir. Emsal değerinin hesaplanmasında aşağıdaki formüller uygulanır.” Şeklinde belirtilmiştir.

Plan notları değişikliği ile bu maddeler;

3.3.4; Yeni imara açılacak veya plan değişikliği ile konut kullanımına dönüştürülecek alanlarda hiçbir şekilde hesaplanan Yeni Emsal 2.00 değerini ve Yençok=30.50 metre (10 kat) aşmaması koşuluyla

3.3.7; mevcut imar parselinin veya parsellerinin yeni yapılaşma hakkı olan emsal değeri tespit edilir, bu değer ve yeni imar adası ve/veya imar parseli imar planı değişikliği ancak Belediye Meclisince onanması ile “E” (Emsal) rumuzu plan paftasına işlenir. “E” rumuzu ile emsal hükümleri uygulanacak alanlar, kentin gelişim eğilimleri dikkate alınarak 3 bölge (Atatürk/Gölevi/Çamurlu Bölgesi, Saraçlı/Kiraztepe Bölgesi ve Nuriye Bölgesi) olarak tespit edilmiştir. “E” uygulaması yapılacak bölgelere ait sınırlandırma haritası plan notu ekinde gösterilmiştir. Bu bölgelerin dışında “E” uygulaması talep edilen alanlar olması halinde Ünye plan hükümlerine uyularak Belediye Meclisinin onayına tabidir. Emsal değerinin hesaplanmasında aşağıdaki formüller uygulanır.” Şeklinde değiştirilmiştir.

İlgili plan notlarında; Yençok=30.50 metre(10 kat) uygulandığı halde sehven uygulama imar planı plan notlarında yazılmaması ve plan notları ile bir bölgeleme yapılmış olmayışının kentin tüm alanlarının Emsal uygulanabilecek alan olarak algılanmasını doğurması, kentsel silüet ve kentin meskun – gelişme alanları açısından emsal hükümlerinin uygulanmasında sıkıntı yaşanması nedenleri ile, planlı kentleşmenin sağlanması amacı ile değişiklik yapıldığı ifade edilmiştir. Ancak plan notunun, önceki uygulama şekli ile önerilen uygulama şekli arasında çok farklı bir durum arz etmediği anlaşıldığından, belediyesince tekrar değerlendirilmek üzere **konunun ertelenmesi uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. Maddesine göre işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Süleyman TOMAKİN  
Komisyon Başkanı

Ahmet ÇORUH  
Başkan Vekili

Reşit EROL  
Üye

Salih ÇELEBİ  
Üye

Aydın GÜNDOĞDU  
Üye  
(BULUNMADI)