



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2017/022

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
14.04.2017

KONU: Fatsa İlçesinde hazırlanan İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına İtiraz.

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **11.04.2017** tarihli 2017 yılı **Nisan** ayı toplantısının ilk birleşiminde **12.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017 tarihli ve 2017/033 nolu kararıyla onaylanmış olan Fatsa ilçesine ait ilave ve revizyon nazım imar planına yapılan itirazların değerlendirilmesi talebine ilişkin **04.04.2017** tarihli ve **2741** sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Fatsa ilçesinde hazırlanan 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı teklifi 16.02.2017 tarihli ve 2017/033 sayılı meclis kararıyla onaylanmış olup, 23.02.2017 tarih itibariyle 30 günlük askı süreci başlamıştır. Söz konusu meclis kararına askı süresinde 11 (on bir) adet itiraz dilekçesi gelmiş olup, Komisyonumuzca incelenen dilekçeler aşağıdaki şekliyle karara bağlanmıştır.

02.03.2017 tarihli ve 3869 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 545 ve 482 nolu parseller onanan imar planında Kıyı Kenar çizgisi bitişiğinde yer almakta olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine göre ilk 50m park alanı, ikinci 50m günübirlik turizm tesisi alanı kullanımı olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla mülkiyetin büyük bir kısmı park alanında kalmaktadır. Yapılan itiraz değerlendirmesinde; Bu alan Konakbaşı Köyü iken 1999 tarihinde Fatsa Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Kıyı Kenar Çizgisinin Kıyı yönünde kalan ilk imar planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan Tersane kullanımına ait plandır. Bu bölgede Fatsa Merkez kıyı şeridinde olan ve Belediye Meclisince onanan Kıyı şeridindeki Kısmi Yapılaşma tespiti bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bölgedeki imar planının yürürlükteki Kıyı Kanununa ve ilgili yönetmeliklere göre yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. Sonuç olarak daha sonra olabilecek (mevzuat ve diğer hususlarda) değişikliklerden dolayı, parselin olumsuz etkilenmemesi için, parsel malikinin talebi üzerine Nazım İmar Planı sınırları dışına çıkarılması ve daha sonra değerlendirilmesi komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

03.03.2017 tarihli ve 4114 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 192 nolu parsel revizyon imar planından önce plansız alan konumundadır. Fatsa Nazım İmar Planı revizyonunda Beşik Sokak, Eski Yol Sokak, Bolaman Deresi, OSB civarındaki yaklaşık 35 ha'lık alan (1/100.000 ölçek Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Çevre Düzeni Planı) üst ölçek plan kararlarına uygun şekilde sanayi alanı olarak düzenlenmiştir. Parselin bulunduğu köşe iki yolun birleşiminde olmasından dolayı, parsel malikinin talebi üzerine 192 parselde birlikte 193, 194, 202, 203 parsellerinde daha sonra değerlendirilmek üzere plan onama sınırları dışına alınması komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

03.03.2017 tarihli ve 4113 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 268 nolu parsel onanan imar planında Kıyı Kenar çizgisi bitişiğinde yer almakta olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine göre ilk 50m park alanı, ikinci 50m günübirlik turizm tesisi alanı kullanımı olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla mülkiyetin büyük bir kısmı park alanında kalmaktadır. Yapılan itiraz değerlendirmesinde; Bu alan Konakbaşı Köyü iken 1999 tarihinde Fatsa Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Kıyı Kenar Çizgisinin Kıyı yönünde kalan ilk imar planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan Tersane kullanımına ait plandır. Bu bölgede Fatsa Merkez kıyı şeridinde olan ve Belediye Meclisince onanan Kıyı şeridindeki Kısmi Yapılaşma tespiti bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu bölgedeki imar planı yürürlükteki Kıyı Kanununa ve ilgili yönetmeliklere göre yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. Sonuç olarak daha sonra olabilecek (mevzuat ve diğer



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2017/022

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
14.04.2017

hususlarda) değişikliklerden dolayı, parselin olumsuz etkilenmemesi için, parsel malikinin talebi üzerine Nazım İmar Planı sınırları dışına çıkarılması ve daha sonra değerlendirilmesi komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

15.03.2017 tarihli ve 4897 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Evkaf Mahallesi, 1146 ada, 1, 2, 3 nolu parsel mevcut nazım imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olup, revizyon nazım imar planı kapsamında ticaret alanı olarak planlanmıştır. Ancak parsel maliklerinin yaptığı talep üzerine yapılan değerlendirmelerde; Kumru-Fatsa Karayolu mevkiinde, 2003-2005 yıllarında imar planı ve imar uygulamasının tamamlanmış olduğu görülmüştür. KDÇA'nın parsel büyüklüğünden dolayı parsellerde çok fazla hisseli mülkiyetler oluşmuştur. Yerinde yapılan incelemede 2003 yılından bu yana, bu bölgede mevcut imar planı kullanım kararlarına göre yapılaşmanın gerçekleşmediği görülmüştür. Fatsa Nazım İmar Planında büyük alan kullanımı gerektiren işyerleri ve sanayi alanları Konakbaşı Mahallesinde planlanmıştır. Bu doğrultuda, aynı istikamette bulunan 1146-1144-1129-1128-1127-1126 adaların bir bütün içinde değerlendirilmesi gerektiğinden konut+ ticaret kullanımına ayrılması komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

16.03.2017 tarihli ve 5001 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Evkaf Mahallesi, 2068 nolu parsel mevcut nazım imar planında plan onama sınırı dışında kalmaktadır. Söz konusu parselin plan sınırı dahiline alınması talebi; nazım imar planı onama sınırları dışında kalması sebebiyle itiraza konu olmadığından, kurum görüşleri olumlu olduğu takdirde ileri bir tarihte değerlendirileceğinden komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

22.03.2017 tarihli ve 5488 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2 ada 1 parsel nolu taşınmaz Kıyı Kenar çizgisinin bitişiğinde yer almaktadır. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre ilk 50m Park Alanı, İkinci 50m Günübürlük Turizm Tesis Alanı olarak planlanmaktadır. Söz konusu parselin yaklaşık yarısı K.K. Çizgisinin kıyı tarafında kaldığından, bu kısım Belediyemizin plan yapma yetkisi dışındadır. Geri kalan kısım da, K.K. Ç'nin ilk 50m sınırı içinde kalmakta olup Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine istinaden Park alanı olarak planlanma zorunluluğu olduğundan talep komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

24.03.2017 tarihli ve 5684 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Dumlupınar Mahallesi, 52 ada 11 parsel nolu taşınmaz ile ilgili yol alanının kaldırılması talebi nazım imar planının konusu olmadığından, söz konusu talebin alt ölçekli uygulama imar planında değerlendirilmesi **komisyonumuzca uygun görülmüştür**.

24.03.2017 tarihli ve 5683 kurum sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 268 nolu parsel onanan imar planında Kıyı Kenar çizgisi bitişiğinde yer almakta olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine göre ilk 50m park alanı, ikinci 50m günübürlük turizm tesisi alanı kullanımı olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla mülkiyetin büyük bir kısmı park alanında kalmaktadır. Yapılan itiraz değerlendirmesinde; Bu alan Konakbaşı Köyü iken 1999 tarihinde Fatsa Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Kıyı Kenar Çizgisinin Kıyı yönünde kalan ilk imar planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan Tersane kullanımına ait plandır. Bu bölgede Fatsa Merkez kıyı şeridinde olan ve Belediye Meclisince onanan Kıyı şeridindeki Kısmi Yapılaşma tespiti bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu bölgedeki imar planı yürürlükteki Kıyı Kanununa ve ilgili yönetmeliklere göre yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. Sonuç olarak daha sonra olabilecek (mevzuat ve diğer hususlarda) değişikliklerden dolayı, parselin olumsuz etkilenmemesi için, parsel malikinin talebi üzerine Nazım İmar Planı sınırları dışına çıkarılması ve daha sonra değerlendirilmesi komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

20.03.2017 tarihli ve 447 sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2 ada 5, 8, 9, 26 parsel nolu taşınmazlar mevcut nazım imar planında park alanı olarak planlanmış olup, revizyon nazım imar



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2017/022

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
14.04.2017

planında da parsellere park alanı fonksiyonu verilmiştir. Söz konusu parsel alanlarının Ticaret Alanı, Günübirlik Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı olarak planlanması talebi sosyal-teknik altyapı dengesini olumsuz etkileyeceğinden komisyonumuzca **uygun görülmemiştir.**

İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 644 parsel nolu taşınmazın yapılan revizyon nazım imar planı çalışmasında Resmi Kurum Alanı olarak planlanması talebi kamu yararı dikkate alınarak komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 1250/1 ve 2, 1249/1, 1248/1, 1251/2 parsel nolu taşınmazlar mevcut nazım imar planında oto galericileri sitesi, gıda toptancıları sitesi ve açık oto pazarı olarak planlanmış olup; revizyon nazım imar planı ile Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, Yol ve Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Planlanan projeler kapsamında; Belediye Hizmet Alanı ve Ticaret Alanlarının bir aksta toplanması zaruri bir ihtiyaç olarak görüldüğünden, söz konusu alanda kamu yararı açısından düzenleme yapılması komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 482 nolu parsel onanan imar planında Kıyı Kenar çizgisi bitişiğinde yer almakta olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine göre ilk 50 metrede kaldığından parsel alanı park alanı olarak düzenlenmiştir. Yapılan itiraz değerlendirmesinde; Bu alan Konakbaşı Köyü iken 1999 tarihinde Fatsa Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. Kıyı Kenar Çizgisinin Kıyı yönünde kalan ilk imar planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onanan Tersane kullanımına ait plandır. Bu bölgede Fatsa Merkez kıyı şeridinde olan ve Belediye Meclisince onanan Kıyı şeridindeki Kısmi Yapılaşma tespiti bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu bölgedeki imar planı yürürlükteki Kıyı Kanununa ve ilgili yönetmeliklere göre yapılma zorunluluğu bulunmaktadır. Sonuç olarak daha sonra olabilecek (mevzuat ve diğer hususlarda) değişikliklerden dolayı, parselin olumsuz etkilenmemesi için Nazım İmar Planı sınırları dışına çıkarılması ve daha sonra değerlendirilmesi komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

21.03.2017 tarihli ve 1586 sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 211 parsel mevcut nazım imar planında plansız alanda kalmakta olup, revizyon nazım imar planında konut alanı, eğitim tesis alanı ve yol alanı olarak planlanmıştır. Yapılan talep doğrultusunda söz konusu alanda düzenleme yapılması komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

23.03.2017 tarihli ve 1630 sayılı dilekçe: İlimiz, Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, 243 parsel yapılan revizyon nazım imar planında eğitim tesis alanı ve yol alanında kaldığından, yapılan talep doğrultusunda söz konusu alanın eğitim tesis alanından çıkartılarak konut+ticaret alanı olarak planlanması komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ahmet CORUH
Komisyon Başkanı

Ertan BAKIR
Başkan Vekili

Reşit EROL
Üye

Salih ÇELEBİ
Üye

Aydın GÜNDOĞDU
Üye