



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2025/48

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
06.03.2026

**KONU:** Nazım İmar Planı Değişikliğine Gelen İtirazlar

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2025 yılı Şubat ayı olağan toplantısının 11.02.2025 tarihli ilk birleşiminde 30. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının, ilimiz Perşembe ilçesi Efirli Mahallesi sınırları içerisinde ilgili mahkeme kararına istinaden hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gelen itirazların görüşülmesi talebine ilişkin 06.02.2025 tarihli ve 467479 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, İlimiz, Perşembe İlçesi, Efirli Mahallesi, 382 ada 19-20-21 nolu parselde Ordu İdare Mahkemesinin 2024/793E sayılı dosyasının 18.09.2024 tarihli(YD) ve müteakibinde 18.11.2024 tarihli iptal kararına istinaden hazırlanan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı ilan süresi (19.12.2024-17.01.2025 ) içerisinde gelen 35 (otuzbeş) adet itiraz komisyonumuzca incelenmiştir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Madde 27/A-(Ek: 4/6/2016-6719/2 md.)'da "Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına tahsisli ve fiilen kullanımında olan araziler, hareket ve savunma amaçlı yerlerdeki tesisler (konut ve sosyal tesisler hariç) ile özel güvenlik bölgesi ilan edilen yerlerdeki tesisler, rafineri, petrokimya tesisleri ve eklentileri ile nükleer santral projeleri kapsamında yapılması öngörülen tesis ve faaliyetler hakkında 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun kıyılar, sahil şeritleri, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilere ilişkin yapı ve yapılaşmaya dair sınırlayıcı hükümleri ile 3 üncü maddesi hükümleri ve nükleer santral projeleri kapsamında yapılması öngörülen tesis ve faaliyetler hakkında 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun sınırlayıcı hükümleri uygulanmaz." ifadesi gereği Resmi Kurum Alanı yapılmış parsellerde açılan davada Ordu İdare Mahkemesinin 18/09/2024 tarihli kararı ile 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olmasından bahisle 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup 18.11.2024 tarihli iptal kararı ile de 2577 sayılı Kanun madde 28/1'... bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.', 28/3'de '... bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemeleri kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir." hükmü gereği 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu taşınmazlar plansız alana dönüştürülmüş, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile taşınmazları kapsayan bölge yeniden planlanmış, alt ölçek – üst ölçek plan uyumsuzluğu giderilmesi ve davaya konu parsellerde alınan mahkeme kararlarının uygulanması amaçlanmıştır.

Askı ilan süresi içerisinde gelen itiraz dilekçeleri incelenmiş olup; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu taşınmazların mahkeme kararında verilen iptal hükmüne uygun olarak plansız alana dönüştürülmesi işleminin doğrudan mahkeme kararının uygulanmasına yönelik olması nedeniyle bu kapsamdaki itiraz dilekçelerinin REDDİNE, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde davaya konu taşınmazlarda önerilen kullanımların kaldırılması talebine ilişkin itiraz dilekçelerinin KABULÜNE karar verilmiştir.

*(Handwritten signatures)*



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2025/48

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

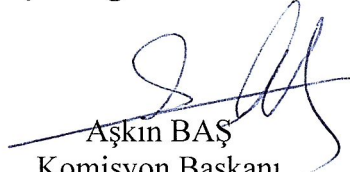
**Rapor Tarihi:**  
06.03.2026

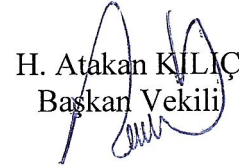
Ancak, 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Efirli Mahallesinin kıyı kesiminde mevcut plan gösterimlerinin mevzuata uygun hale getirilmesine yönelik düzenlemeler ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında plansız kalan dava konusu taşınmazlara ilişkin yapılan plan değişikliklerinin, Ordu İdare Mahkemesinin 18.11.2024 tarihli iptal kararında belirtilen "...sahilde yeşil alan bütünlüğünün bozulduğu, kaldırılan park alanı yerine eşdeğer alan ayrılmadığı, Kıyı Kanunu kapsamında ilk 50 metrede yapılaşma yasağının ihlal edildiği, planlama hiyerarşisine uyulmadığı ve planın hukuka aykırı olduğu..." gerekçelerini içerdiği belirlenmiştir.

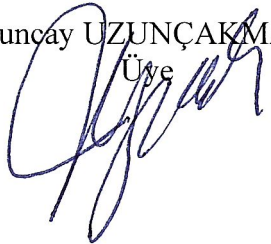
Bu kapsamda, yalnızca dava konusu parsellere yönelik kısmi plan değişiklikleri ile söz konusu hukuki ve teknik sorunların giderilemeyeceği, bu durumun plan bütünlüğünü bozarak teknik ve mekânsal uyumsuzluklara yol açacağı, nazım plan gösterim tekniğine uygunluk sağlanamayacağı ve alt ölçek ile üst ölçek planlar arasında uyumsuzluk oluşturacağı, bunun da planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırılık teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

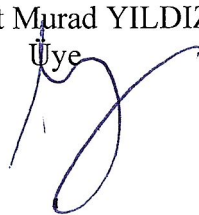
Bu nedenle, planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı doğrultusunda Efirli Mahallesini kapsayan alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak revizyon plan hazırlanmasının gerekli olduğu komisyonumuzca değerlendirilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesine göre işbu rapor Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

  
Aşkın BAŞ  
Komisyon Başkanı

  
H. Atakan KILIÇ  
Başkan Vekili

Tuncay UZUNÇAKMAK  
Üye  


Mehmet Murad YILDIZ  
Üye  


Ziya SARIKAYA  
Üye  


Daha önce iddia ettiğimiz şekilde mahkeme kararı çıkması sebebiyle, 1/25.000'in tekrar yapılması ve yeşil alan birleştirilmesine ilişkin ve de 1/1000'de mahkeme sebebiyle plansız olması doğru olduğunda iptal kararı kabul ediyorsanız

