



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2024/92

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
14.08.2024

**KONU:** Uygulama İmar Planı Değişikliği

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2024 yılı Temmuz ayı olağan toplantısının 09.07.2024 tarihli ilk birleşiminde 20. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Ünye ilçesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında değişiklik/ilave yapılması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebine ilişkin 09.07.2024 tarihli ve 392733 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Ünye İlçesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı plan notlarına ilave 37. Maddenin eklenmesine ilişkin plan teklifi komisyonumuzca görüşülmüştür.

Bahse konu teklif "37. EMSAL DEĞERİ VERİLEN TÜM PARSELLERDE ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %5'Nİ GEÇMEYEN ÇIKMA ŞARTLARINI TAŞIMAYAN BALKONLAR (BİR CEPHESİ AÇIK OLMASI YETERLİDİR), KAT HOLLERİ (İMAR PLANINDA 6 (ALTI) KAT'A KADAR OLAN YAPILARDA TAMAMI, 6 (ALTI) KAT VE ÜZERİ YAPILAŞMA KOŞULLU YAPILARDA MİNİMUM GENİŞLİK 1.50M'Yİ SAĞLAMAK ŞARTI İLE TAMAMI), ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLAR, MERDİVENLER, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ODALARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR PARSELDEKİ EMSAL ALANININ %30' NU GEÇEMEZ.

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 11. MADDESİNDE VERİLEN KADEMELENDİRME ESASLARI İLE İLGİLİ OLARAK, ADA İÇERİSİNDE KADEME UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI OLMADIĞININ TESPİTİNE MÜTEAKİP TALEP HALİNDE YENİ YAPILACAK YAPIDAKİ KADEMELENDİRME ESASLARININ UYGULANIP UYGULANMAYACAĞI, UYGULANACAK İSE ŞEKİL VE KADEME HATTI TAYİNİ HUSUSLARINDA ADA VE SİLÜET BAZINDA MİMARİ ESTETİK KOMİSYONUNCA DEĞERLENDİRİLİR.

- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 34. MADDESİNİN ASANSÖR ADETLERİNİN TESPİTİNE İLİŞKİN 4. FIKRASINA İLAVE OLARAK; ZEMİN KAT ÜZERİNDE 40'TAN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARDA İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ASGARİ ÖLÇÜLERE UYGUN VE EN AZ 3 ADET, ZEMİN KAT ÜZERİNDE 70'TEN FAZLA KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARDA İKİNCİ FIKRADA BELİRTİLEN ASGARİ ÖLÇÜLERE UYGUN VE EN AZ 4 ADET ASANSÖR YAPILACAKTIR.

- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE PARSEL SINIRINA KADAR YAPILAN OTOPARK ÇÖZÜMLEMELERİNDE OTOPARK RAMPASI GİRİŞ VE ÇIKIŞLARINDA YAN BAĞÇE TABLİYELERİ AÇIĞA ÇIKABİLİR. TAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

- OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAN VE ARKA PARSEL SINIRLARINA YAKLAŞAN TOPRAK ALTINDA KALAN OTOPARKLAR TAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

- 4 YOLA CEPHELİ PARSELLERDE YOLA PARALEL OTOPARK RAMPASI ÜZENLENİLMEK İSTENİLMESİ HALİNDE PARSEL SINIRINA 3.00 M' DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE BİNA GİRİŞİNİN YAPILDIĞI CEPHEDE DÜZENLEMEME KAYDI İLE UYGUN GÖRÜLEN CEPHELERDE YOLA PARALEL OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI YAPILABİLİR.



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2024/92

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
14.08.2024

- EMSAL ORANI VERİLEN PARSELLERDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE, ÖN BAHÇE PARSEL SINIRINDA MAX 1.50 M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK, PARSEL İÇERİSİNDE MİNİMUM 3.00 M MESAFE BIRAKILMAK VE GEREKLİ YAYA ULAŞIMINI MERDİVEN VE RAMPALAR İLE SAĞLAMAK ŞARTI İLE GEREKLİ İSTİNAT DUVARI TEDBİRLERİ ALINARAK ARAZİ TESVİYESİ YAPILABİLİR.

- DERE KRET KOTU VERİLEN PARSELLERDE YAPILACAK BİNA GİRİŞİ YAYA MERDİVENİ, ENGELLİ RAMPASI (MAX. 1.50 M) VE ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞ RAMPALARI (MAX 3.00 M) İÇİN YAPILACAK BETONARME YAPILAR BAHÇE İHLALİ SAYILMAZ, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ, TAKS VE KAKS HESABINA VE İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

- ÖN BAHÇE ÇIKMALARI AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE BİTİŞİK PARSEL TARAFINDA MEVCUT MEVZUATINA UYGUN YAPILAŞMANIN YOL CEPHESİNDEKİ ÇIKMA ÖLÇÜLERİNİ AŞAMAZ, BİTİŞİK PARSELDE MEVCUT YAPILAŞMA YOK İSE YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE EN FAZLA 1.50 METRE ÇIKMA YAPILABİLİR.

- KONUT KULLANIMI ALTINDA İŞYERİ, OTOPARK, BİNA GİRİŞİ VB. ORTAK ALANLARIN TASARLANMASI HALİNDE KONUT TASARIMLARININ ALTINA ISI YALITIMI YAPILACAKTIR.

- KONUT+TİCARET VE KONUT BÖLGESİNDE TASARLANACAK İŞYERLERİNİN KENDİ İÇİNDE LAVABO VE WC YAPILMALIDIR. AYRICA HAVALANDIRMA SİSTEMİ ÇÖZÜLECEKTİR.” Şeklinde olup daha önceden iptal edilen aynı maddenin düzenlenerek yeniden plan notlarına ilave edilmesi talep edilmektedir.

Nazım imar planı ana kararları ve planlama kriterleri doğrultusunda değerlendirilen uygulama imar planı notu ilavesi teklifinin yukarıda ki şekliyle **komisyonumuzca değiştirilerek kabulü uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. 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  
(Katılmadı)

Mehmet Murad YILDIZ  
Üye

Ziya SARIKAYA  
Üye