



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2025/103

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
03.10.2025

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2025** yılı **Ağustos** ayı **12.08.2025** tarihli olağan toplantısında **40.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Çaybaşı ilçesi Çınar Mahallesi sınırları içerisinde 513 ada, 47 ve 48 nolu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin **08.08.2025** tarihli ve **529374** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Çaybaşı İlçesi, Çınar Mahallesi F38D22C2C ve F38D22C3B uygulama imar planı paftasındaki, 513 ada 47 ve 48 parsellerde hazırlanan UİP-521101015 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Çaybaşı Belediye Meclisinin 04.08.2025 tarihli ve 2025/29 kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası incelenmiştir.

İlimiz, Çaybaşı İlçesi, Çınar Mahallesi 513 ada 47 ve 48 parseller mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı, ilköğretim ve anaokulu alanı, park alanı ve 7 metrelik yaya ve trafik yolları olarak planlanmıştır.

İlgili parsel alanlarının batısından 12 metre en kesitli imar yolu-Atatürk Caddesi, kuzeyinden 10 metre enkesitli trafik yolu, parsel alanlarının ortasından kuzey-güney ve doğu-batı yönlerinde 7 metre enkesitli yaya ve trafik yolları planlanmıştır. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, Çaybaşı İlçesi, Çınar mahallesi 513 ada 47 ve 48 nolu parsel alanlarının imar planı değişikliği kısmına rastlayan alanlardaki konut alanlarında 3106 m²'lik kısmında Ayrık Nizam 2 katlı, 0,30 TAKS ve 0,60 KAKS yapılaşma koşulu ve 6129 m²'lik kısmında Ayrık Nizam 3 katlı, 0,40 TAKS ve 1,20 KAKS yapılaşma koşulu olarak planlanmış olup, ön bahçe mesafeleri 5 metre, yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak planlanmıştır. 47 ve 48 nolu parsel alanlarının güneyindeki eğimli kısım 7 metrelik yaya yolu ve yaklaşık 1204 m²'lik park alanı olarak planlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, $E=1.20$ ve $Yençok=12.50$ metre yapılaşma koşulu ve kuzey, güney, doğu ve batı yönlerindeki tüm imar yollarından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır. Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 47 nolu parsel alanı ortasından doğu-batı yönünde planlanan 7 metrelik yaya yolu imar ada bütünlüğü sağlanması için kaldırılmış olup, 47 nolu parsel sınırının doğu yönünde, 47 nolu parsel sınırına paralel şekilde 7 metrelik yaya yolu aksı 5-6 metre batı yönünde ötelenerek planlanmıştır. Ayrıca 47 nolu parsel alanının güney sınırında da 7 metrelik yaya yolu parsel alanının güney sınırına ötelenerek planlanmış, yaklaşık 210 m² konut alanı kaldırılarak, 210 m² park alanı artışı sağlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yaklaşık 9235 m²'lik Ayrık nizam 2 ve 3 katlı konut alanı, 9020,11 m²'lik Toplu Konut Alanı olarak planlanmış ve 210 m²'lik park alanı artışı sağlanarak planlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, mevcut Çaybaşı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Plan Notlarına;

1. Planlama alanı içerisinde, ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinde teknik altyapı alanları ve özel teknik altyapı alanları (trafo, su deposu, foseptik vb.) yapılabilir.

2. İmar ada/parsellerinde teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları, ifraz şartları aranmaksızın vaziyet planına göre ifraz edilebilir veya iskan almaksızın kat mülkiyetine göre bağımsız bölüm olarak belirlenir.

3. Konut ada/parsellerinde, konut bloklarının zemin katında veya bağımsız şekilde emsale esas inşaat alanına dahil olmak üzere ticari birimler yapılabilir. Bağımsız olarak yapılması durumunda, yerleri vaziyet planına göre belirlenir ve ifraz edilebilir. Yapılacak ticari birimlerin emsale esas m²'si 300 m²'yi geçemez.

ilave plan notları ilave edilerek planlanmıştır.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2025/103

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
03.10.2025

Ayrıca Çaybaşı Belediye Başkanlığı'nın 07.10.2025 tarihli ve 3535 sayılı yazısında; "T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen "250 Bin Sosyal Konut Projesi" kapsamında, Ordu İli, Çaybaşı İlçesi, Çınar Mahallesi, 513 ada 47 ve 48 nolu parsel alanlarında hazırlanan, "53 konutluk Çaybaşı İlçesi Toki Alanı Amaçlı alanda "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" Çaybaşı Belediyesi 04.08.2025 tarih ve 29 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. 07.10.2025 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi üzerine Projenin Vaziyet planında değişiklik yapılması gerektiğinden Hmax:15.50 m talep etmektedir. Konut sayısı ve Emsalde değişiklik olmayacağını belirtilmiştir." denilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı, ayrıca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen "250 Bin Sosyal Konut Projesi" kapsamında yapılan proje değişikliği ile Hmax:15.50 m olacak şekilde bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca değiştirilerek **uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine 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