

KONU: İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına Gelen İtirazlar

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2025** yılı **Ağustos** ayı **12.08.2025** tarihli olağan toplantısında **34.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Altınordu ilçesine bağlı Cumhuriyet, Akçatepe, Kayabaşı ile Gülyalı ilçesine bağlı Turnasuyu Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planlarına gelen itirazların görüşülmesi talebine ilişkin **24.07.2025** tarihli ve **523720** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

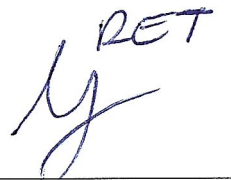
Komisyonumuzca; Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe, Kayabaşı Mahalleleri ve Gülyalı İlçesi Turnasuyu Mahallesi Yeni Şehir Hastanesi ve Çevresinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına askı sürecinde gelen 23 (yirmi üç) adet itiraz dilekçesi komisyonumuzca incelenmiştir. Buna göre, itirazların 8 (Sekiz) adedi “Kentsel İşlev Değişikliği”, 11 (Onbir) adedi “Yoğunluk Artışı (Kişi/ha Dengesizliği)” ve 4 (Dört) adedi “Yol Hattı Düzenlemesi” taleplerine yöneliktir.

Bu planlama çalışmasının yapım gerekçeleri:

- 1) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 11.04.2025 tarihli ve 12229235 sayılı yazısına göre; 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesi uyarınca 12.02.2025 tarihinde onaylanan “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 33. Maddesinin 4. Fıkrası ve aynı yönetmeliğin 6. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca planlama bölgesi dahilindeki uygulamaların yukarıda belirtilen Çevre Düzeni Plan Değişikliği çerçevesinde gerçekleşmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu amaçla Ordu Şehir Hastanesi doğusunda kalan bölgenin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı doğrultusunda planlaması; bu alanda hastanenin acil girişi, çevreyolu hastane bağlantısı ve çevre yolu yeni kavşak düzenlemesinin yapılması
- 2) Hastanenin batı yönünden şehrin belirli kısımları ile ulaşım bağlantısının sağlanması maksadı ile oluşturulacak ana toplayıcı arterin imar uygulaması ile kamuya kazandırılması, şeklindedir.

Bu bağlamda bu planlama çalışmasının plan açıklama raporunda geçen gerekçelerine göre:

- a) Mevcut planın hastane yolu özelinde imar uygulamalarındaki zorlukları, bu uygulamaların mahkeme kararları ile durdurulmasından dolayı plan ile mülkiyet arasındaki dengesizliğin giderilmesi, bu dengesizliğin hastane ulaşım yolunun DOP kesintisi ile bedelsiz kamuya aktarımı
- b) Şehir Hastanesi’nin Acil (Doğu taraf) girişinin planlama çalışmasına konu olacak şekilde hastane yönetimi tarafından değiştirilmesi
- c) Hastanenin mevcuttaki girişinin Ordu-Giresun Karayolu ve yapımı süren Çevre Yolu Bağlantılarının (Karayolları Genel Müdürlüğü ile yapılan protokol gereği Karayolları Genel Müdürlüğünce yapımı sağlanacak olan) Altınordu ve Gülyalı İlçeleri sınırından geçmesinden kaynaklı olarak bütüncül bir planlama çalışması ile ele alınması
- d) Planlama bölgesindeki önceki imar uygulamalarının 4 ayrı bölgede düzenlenmesi ve 2 adet mahkeme kararı ile iptal edilmesi ile düzenlemelerin yeniden ele alınışı, bu minvalde 635 hektarlık alanın 400 hektarlık alanında imar uygulamasının tamamlandığı ve 300 hektarlık kısımda uygulamaların tamamlanması; bunun için de DOP oranlarındaki dengenin sağlanması, hedeflenmektedir.



Askı ilan süresi içerisinde gelen itiraz dilekçeleri incelendiğinde; 8 adet kentsel işlev değişikliğine itirazın planda öngörülen gelişme konut alanları ile sosyal donatılar bağlamındaki ilişkisi nedeniyle yukarıda belirtilen “a” ve “d” maddeleri ile doğrudan alakalı olduğu anlaşılmıştır. 11 adet itirazın da bu planlama çalışmasında yukarıda “d” maddesi ile doğrudan alakası olduğu tespit edilmiştir. 4 adet yol hattı düzenlemesinin yukarıda belirtilen plan yapım gerekçelerine aykırı bir durum yaratmadığı ve değerlendirilip düzenlenmesi gerekliliği durumu hasıl olmuştur.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen itirazların bulunduğu bölgenin dışında kalan ve “d” maddesinde belirtilen 400 hektarlık uygulaması tamamlanmış alanda yaklaşık 300 hektarlık kalan kısımları, yukarıda belirtilen “b” ve “c” maddelerinin kapsayan ve ekte verilen “plan onama sınırı” ile belirlenen alan çözülmüş olup Altınordu Belediye ve Gülyalı Belediye başkanlıklarına alt ölçekli plan sürecinin yürütülmesi için gönderilmesine karar verilmiştir,

Söz konusu itirazların ise bu planlama çalışmasının yukarıda verilen 1 ve 2 numaralı yapım gerekçelerine aykırı bir durum oluşturmadığı ve plan açıklama raporunda geçen “a” ve “d” maddelerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve hedeflenmesi amacı ile gelen itirazların **kabulüne ve bölgenin yeniden değerlendirilmesine, 23 (yirmi üç) adet itirazın ekli tablodaki haliyle kabulüne, komisyonumuzca karar verilmiştir.**

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
(RET)

Ziya SARIKAYA



Üye

Bazı itirazların değerlendirilmesi değil, kabul ve ya reddi gerektiği, kabul edilen itirazlar neticesinde

planın bütünsel donatı dengesinin nasıl korunacağı belirlenmediği için, ayrıca itirazlar parsel bazlı yapılmadığı için planın bir kısmının onaylanması mevzuata aykırı olduğu için RET

ALTINORDU İLÇESİ KAYABAŞI/AKÇATEPE/CUMHURİYET VE GÜLYALI İLÇESİ TURNASUYU MAHALLESİNDE HAZIRLANAN 1/25000-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA GELEN İTİRAZLAR

SIRA NO	GELİŞ TARİH	SAYI	AD SOYAD	MAHALLE	ADA	PARSEL	İTİRAZ KONUSU	KATEGORİ	AÇIKLAMA
1	23.06.2025	125338	Nadire Yüce	Akçatepe	2717	3 ve 4	Konut alanından sanayi alanına dönüştürülmesi talep ediliyor	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
2	30.06.2025	125920	Nazlı Özbucak	Kayabaşı	128	3	yola terk	Yol Hattı düzenlemesi	
3	8.07.2025	126793	Abdurrahman Demir	Kayabaşı	2149	1	yola itiraz	Yol Hattı düzenlemesi	DÜZELTİLDİ
4	11.07.2025	127074	Salih Aydemirli	Kayabaşı	126	5	Binanın kurtarılması	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	YEŞİL ALANDA KALAN BİR BİNA VAR;
5	14.07.2025	127233	Av.Mehmet Akif Ersoy	Cumhuriyet	2419	11 ve 12	İlave ve Revizyon nazım imar planında yeşil alan ayrımına itiraz	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	NURETTİN YILDIRIM
6	16.07.2025	127336	Nilüfer Durak	Kayabaşı	2424	13	yola terk	Yol Hattı düzenlemesi	
7	16.07.2025	127337	Nebiye Kaya	Kayabaşı	2424	15	yola terk	Yol Hattı düzenlemesi	
8	21.07.2025	127595	Muzaffer Aydenir	Kayabaşı	124	25,26,27	Plana itiraz (Gerekçe belirtilmemiş)	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
9	22.07.2025	127809	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	101-103	5 ve 1	eski haline dönüştürülmesi(konut)	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
10	22.07.2026	127813	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	101	6,7,8	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
11	22.07.2025	127814	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	101	9,12	eski haline dönüştürülmesi(Eğitimden park alanına)	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
12	22.07.2025	127815	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	102	23,26,27,33,34	eski haline dönüştürülmesi(park alanından konut alanına)	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
13	22.07.2025	127816	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	102	52	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
14	22.07.2025	127817	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	102	34,35	Eski haline dönüştürülmesi(BHA ve sağlıktan konut alanına)	Kentsel İşlev Değişikliği Talebi	
15	22.07.2025	127819	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	106	24,26	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
16	22.07.2025	127825	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	129	11,14	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
17	22.07.2025	127826	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	2715	1	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
18	22.07.2025	127828	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	4828	1	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
19	22.07.2025	127829	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	101	17	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
20	22.07.2025	127831	Özgür Hekimoğlu	Kayabaşı	102	22	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	

(Signature)

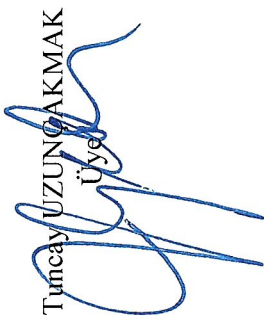
19 DET

21	22.07.2025	127834	Özgür Hekimoğlu	Kayabaşı	1895	1,2	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
22	22.07.2025	127836	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	128	1-19-20	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	
23	22.07.2025	127837	Özgür Hekimoğlu	Akçatepe	127	2-4-5-6-7-8-18-19-20-21-22-24-25-26-28-30-37-40	Yoğunluk artışı	Kişi/ha Dengesizliği	

İş bu "Altınordu ilçesi Kayabaşı/Akçatepe/Cumhuriyet ve Gülyalı İlçesi Turnasıyuyı mahallesinde hazırlanan 1/25000-1/5000 ölçekli nazım imar planına gelen itirazların değerdendirilmesine ilişkin tablo" İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 03.10.2025 tarihli ve 2025/101 sayılı raporunun ekidir.


Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili


Tuncay UZUNAKMAK
Üye

Mehmet Murad YILDIZ
Üye


Ziya SARIKAYA
Üye
