

KONU: Nazım İmar Planı

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2025 yılı Şubat ayı olağan toplantısının 11.02.2025 tarihli ilk birleşiminde 36. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Çaybaşı ilçesi Çınar Mahallesi sınırları içerisinde 102 ada ve muhtelif parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin 07.02.2025 tarihli ve 464660 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Çaybaşı ilçesi Çınar Mahallesi 102 ada 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği incelenmiştir.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Çınar mahallesi, 102 ada, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 14, 15 nolu parsel alanları Ticaret + Konut alanı (TİCK) olarak, Çınar mahallesi, 102 ada, 16,19,21,22,25,36,37,43,44,45 nolu parsel alanları ise mevcut düşük yoğunluklu konut alanı (125 kişi/ha) olarak, Çınar mahallesi, 102 ada, 17,18,20,23,24 nolu parseller mevcut düşük yoğunluklu konut alanı (125 kişi/ha) olarak ve 10 metrelik trafik yolu olarak, 102 ada, 57 nolu parsel alanı 10 metrelik trafik yolu olarak, 102 ada, 33 nolu parsel alanı 7 metrelik yaya yolu olarak, 102 ada, 32 ve 26 nolu parsel alanları da Ticari Alan (T2) olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli mer'i mevcut nazım imar planında, ilgili parsel alanlarının kuzeybatısından 12 metre en kesitli birinci derece yol (eski Ünye-Çaybaşı karayolu), güneydoğusundan 10 metre enkesitli ikinci derece yol (Uzunalioglu Caddesi), doğusundan da 7 metre en kesitli yaya ve trafik yolu planlanmıştır.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile, imar adası ortasında bulunan mevcut yapılaşmalara ve parsel alanlarına imar yolundan cephesi sağlanması için, imar adasında mevcut yapılaşmaların tamamlandığı kadastro parsel alanlarında, 18. Madde imar uygulaması sonucu en uygun parsel cephesi oluşturularak, müstakil parsel oluşmasını sağlamak için, parsel alanlarında daha önceki DOP terkları dikkate alınarak en uygun DOP dengesinin kurulması için, imar adası ortasında kuzey-güney istikametinde imar adası ortasına kadar uzanan 7 metre en kesitli yaya ve gereğinde trafik yolu şeklinde düzenlenen Taşıt Dönüş Kurbu Bulunan Kuldesak (Çıkamaz Yol) planlanmış, (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. madde 6-ç bendine uygun olarak) yaklaşık 198,75 m2 lik mevcut düşük yoğunluklu konut alanı yapılaşma hakkı kaldırılmıştır. Ayrıca mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut düşük yoğunluklu konut alanı (125 kişi/ha) olarak planlanan, Çınar mahallesi, 102 ada, 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,36,37,43,44,45 nolu parsel alanları ve 49 nolu parsel alanının bir kısmı ise ada bazında yapılacak imar uygulamasında yapılaşma ve yapı nizamına göre daha uygun parselasyon oluşması için, imar adasının çoğunluk kısmının Ticaret + Konut alanı (TİCK) olarak planlanmış olması ve imar adasının Çaybaşı Kent Merkezi ticari alan gelişim bölgesinde bulunması nedeni ile Ticaret+Konut alanı (TİCK) olarak planlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, nüfus azaltması yapılmış, plan bütününde sosyal donatı oranında artış sağlanmıştır. Planlama kararı ile ilave bir nüfus yerleştirilmediğinden, sosyal donatı hesabına göre ilave bir düzenleme ve planlama yapılmamıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri komisyonumuzca **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