

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2026 yılı Şubat ayı 10.02.2026 tarihli olağan toplantısında 37. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Gülyalı ilçesi Ürümbey Mahallesi sınırları içerisinde 132 ada, 27 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 06.02.2026 tarihli ve 591368 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Gülyalı İlçesi, Ürümbey Mahallesi, G40A02D1C uygulama imar planı paftasında yer alan 132 ada 27 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Gülyalı İlçesi, Ürümbey Mahallesi 132 ada 27 nolu parsel mevcut uygulama imar planında E:1,50 Yençok:15,50m yapılaşma koşuluyla “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmış olup; E:1,80 Yençok:18,50m yapılaşma koşuluyla “Otel Alanı” olarak planlandığı görülmektedir.

Bahse konu parselde plan değişikliği yapma gerekçeleri olarak:

Planlama alanı, Ordu ili, Gülyalı ilçesi, Ürümbey Mahallesi 132 ada 27 parseli kapsamakta olup mevcutta "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiş parselin, bölgesel ve turistik gelişim hedefleri doğrultusunda "Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı)" olarak yeniden düzenlenmesi amacıyla imar planı değişikliğine gidilmiştir. Bu değişiklik ile bölgenin turizm potansiyelini artırmak ve nitelikli konaklama ihtiyacını karşılamak hedeflenmektedir.

Plan değişikliğine konu olan parsel, Ordu-Giresun Havalimanı'na yaklaşık 2.5 kilometre mesafede yer almaktadır. Bu stratejik konum, bölgeye hava yoluyla gelen yerli ve yabancı ziyaretçiler için önemli bir konaklama alternatifi sunacaktır. Havalimanına yakınlık, iş seyahatleri, kongre turizmi ve aktarmalı uçuş yapan yolcular için büyük bir kolaylık sağlamaktadır. Mevcut konut dokusu içerisinde yer alan bu alanın, ulaşım aksına bu denli yakın olması, otel gibi ticari bir fonksiyon için daha verimli bir kullanım sağlayacaktır.

Son yıllarda Ordu'nun turizm alanında kaydettiği gelişim dikkate alındığında, nitelikli ve uluslararası standartlarda konaklama tesislerine olan ihtiyaç artmaktadır. Fındık ve doğa turizminin yanı sıra, yayla turizmi ve kıyı turizminin popülerleşmesiyle birlikte artan turist sayısına cevap verebilmek adına yeni otel yatırımları hayati önem taşımaktadır. Bu plan değişikliği, bölgenin turizm kapasitesini artırarak yerel ekonomiye doğrudan katkı sağlayacaktır.

Önerilen Otel alanı sadece konaklama hizmeti sunmakla kalmayacak, aynı zamanda istihdam yaratacak, yerel tedarikçileri destekleyecek ve vergi gelirleri aracılığıyla kamu bütçesine katkıda bulunacaktır. Otel bünyesinde yer alacak restoran, konferans salonu ve diğer sosyal alanlar, bölge halkı için de yeni hizmet olanakları oluşturacaktır.

Özel sosyal tesis alanının otel alanına dönüştürülmesi, bölgenin donatı dengesini etkilememektedir. Otel alanı, konut yoğunluğunu artırmadığı için ek bir nüfusun getireceği sosyal donatı (okul, sağlık ocağı vb.) ihtiyacını doğurmamaktadır. Ayrıca, otel yapısı kendi iç donatılarını (restoran, yüzme havuzu, fitness salonu vb.) sağlaması sebebiyle, misafirlerin kamusal donatı alanlarına olan talebini azaltacaktır. Bu nedenle, mevcut imar planındaki kamusal donatı alanlarının yeni duruma hizmet etmeye yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

Turizm tesisleri, sosyal tesis binalarına göre daha fazla ortak kullanım alanına (lobi, resepsiyon, restoranlar, konferans salonları, mutfak ve teknik birimler) ihtiyaç duyar. Bu alanlar, yapının brüt inşaat alanının önemli bir kısmını oluşturur. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar, farklı kullanım fonksiyonları için farklı emsal değerleri belirlenmesine olanak tanır. Mevcut Emsal 1.50 değerinin Emsal 1.80'e yükseltilmesi, otel gibi daha yoğun kullanımlı bir yapı fonksiyonunun gerektirdiği fiziki mekân ihtiyaçlarının karşılanması açısından teknik açıdan uygun bir yaklaşım olduğu düşünülmektedir.

Belirlenen Yençok 18.50 m değeri, parselin Ordu-Giresun Havalimanı'na olan yakınlığı nedeniyle büyük önem taşımaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler, havaalanları çevresindeki yapılaşmalarda uçuş güvenliğini sağlamak amacıyla yükseklik kısıtlamaları getirilmesini öngörür. Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ) tarafından yayımlanan Havaalanı Mania Planları ve talimatları, yapılaşma yüksekliklerini sınırlandırarak uçakların iniş-kalkış manevralarını güvenli hale getirmektedir. Mevcut 15.50 m'lik Yençok değerinin 18.50 m'ye çıkarılmasına rağmen, bu değer söz konusu mania planı kısıtlamaları ve kamu yararı ile uyumlu olduğu değerlendirilmekte olup; bu gerekçeler doğrultusunda Ordu ili, Gülyalı ilçesi, Ürümbey Mahallesi'ndeki 132 ada 27 parselin "Özel Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunun "Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı)" olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Kültür Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar I. Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2026 tarihli ve 1020773 sayılı yazısında " Macide Yalçın-Mehmet Adil Yalçın Sağlık Eğitim Kültür Vakfı'nın Büyükçekmece 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 29.03.2013 tarih ve 2012/456 Esas, 2013/243 Karar sayılı ilamına istinaden 14.05.2013 tarih ve 28647 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Vakıflar Genel Müdürlüğü merkezi siciline 5652 numara ile tescil edilerek tüzel kişilik kazandığı ve Vakıflar, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulan, kar amacı gütmeyen "özel hukuk tüzel kişiliğine sahip kuruluşlar olduğu şeklinde belirtilmektedir.

Söz konusu parsel Maysev Sağlık Hizmetleri LTD ŞTİ'ne ait olup; Büyükşehir Belediyemize plan değişikliği yapmaya yönelik muvaffakatname verilmiştir.

Aynı zamanda Ürümbey Mahallesi 132 ada 27 nolu parsel için parsel için hazırlanmış olan 16.01.2026 tarihli ve DAP-2026-001 sayılı Gayrimenkul Değerleme raporunda söz konusu parselin mevcut imar planındaki sosyal tesis alanı ile öneri imar planındaki otel alanına ait toplam taşınmaz değerinin aynı olduğu sonucuna varılmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde bölge turizmini olumlu etkileyerek yerel ekonomiye katkı sağlayacağı ve tadilat sonucunda herhangi bir değer artışına tabi olmaması sebebiyle komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b, 7-c 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

Mehmet Murad YILDIZ
Üye

Ziya SARIKAYA
Üye