MELTEM
MELİKOĞLU
ALDENİZ

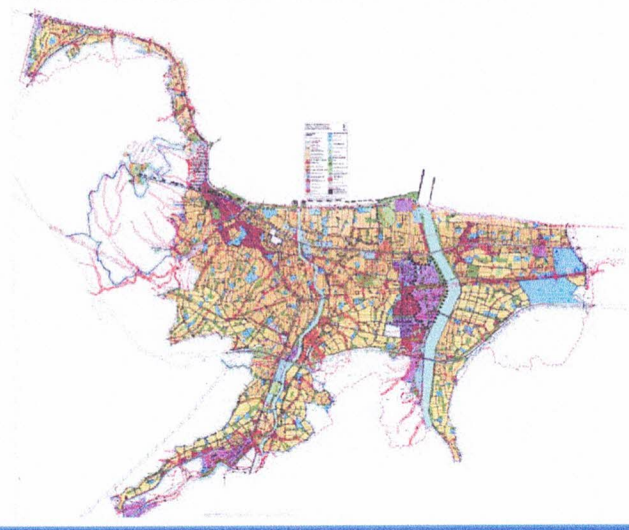
ŞEHİR
PLANCISI
ODA SİCİL
NO-2102

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARINA AİT
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(ORDU-ALTINORDU İLÇESİ, REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA AİT PLAN NOTLARININ D.30. VE D.31. MADDELERİNİN KALDIRILDIĞI, E.23. MADDESİNE YAPILAN İLAVENİN İSE, YAPILMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI; 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 16.05.2025 TARİH VE 2025/160 SAYILI ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE 5216 SAYILI KANUNUN 14. MADDESİNE DAYANARAK DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.)

ÖLÇEK:1/1000



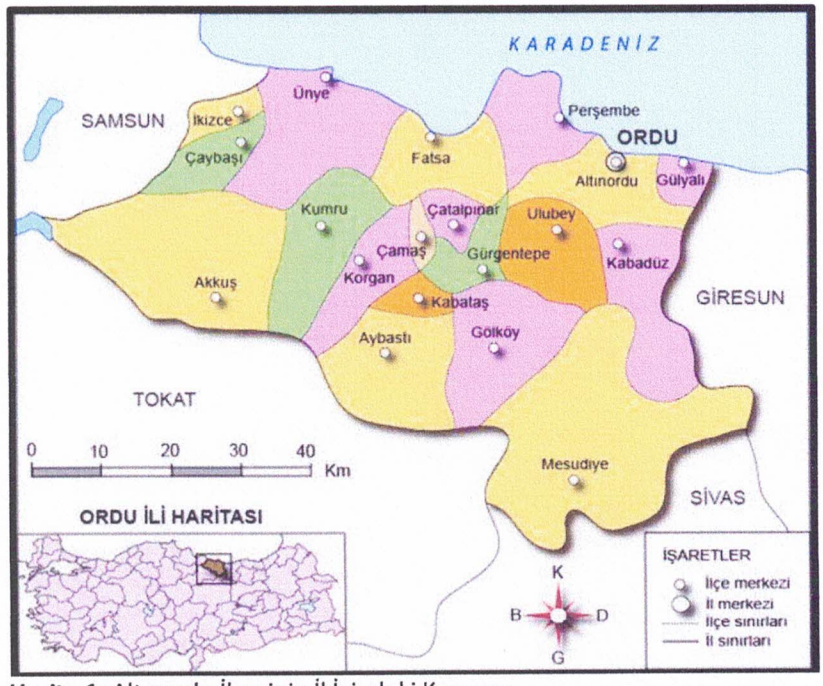
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

MAYIS-2025

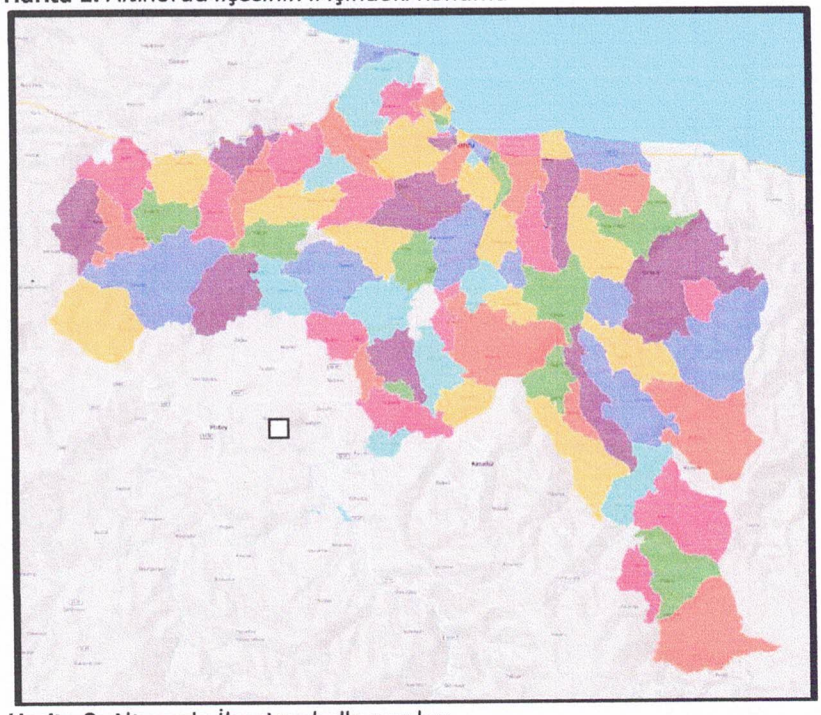
1. PLAN KAPSAMI

Plan değişikliği Ordu ili, Altınordu ilçesi için hazırlanmış ilave ve revizyon imar planı sınırlarında geçerli olup, imar planı notlarının iki maddesinin iptali ile bir maddesine ilave yapılmasına yönelik, imar planı değişikliği kapsamındadır.

Söz konusu plan değişikliğine alttık oluşturan, Altınordu İlçesi sınırlarında hazırlanmış 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 1: Altınordu İlçesinin İl İçindeki Konumu

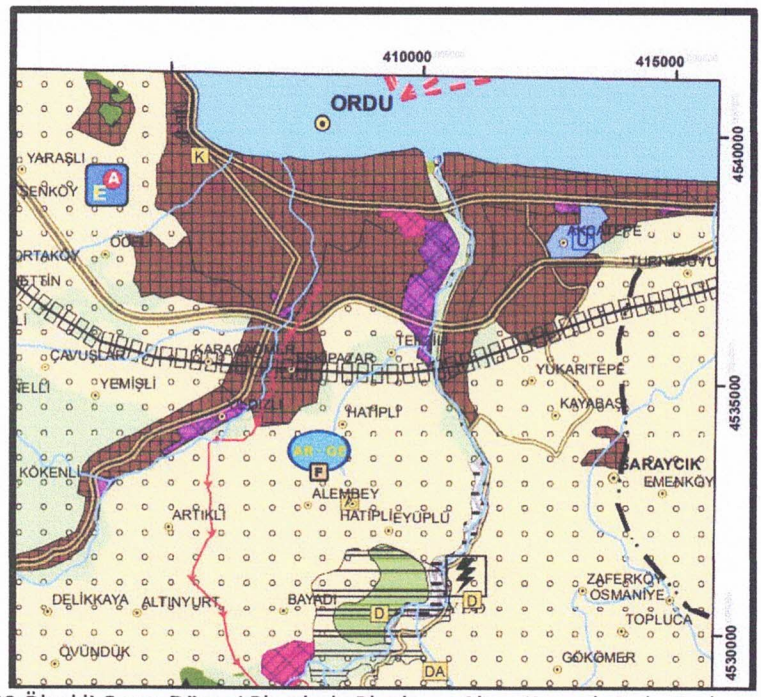


Harita 2: Altınordu İlçesi mahalle sınırları

2.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

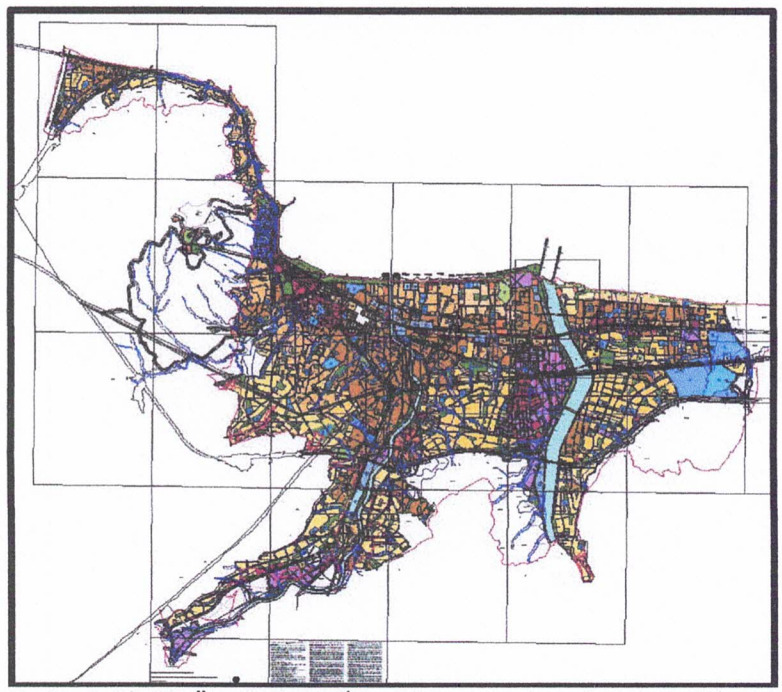
Planlama alanını kapsayan en üst ölçekli plan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planıdır.



Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı *Kaynak:Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

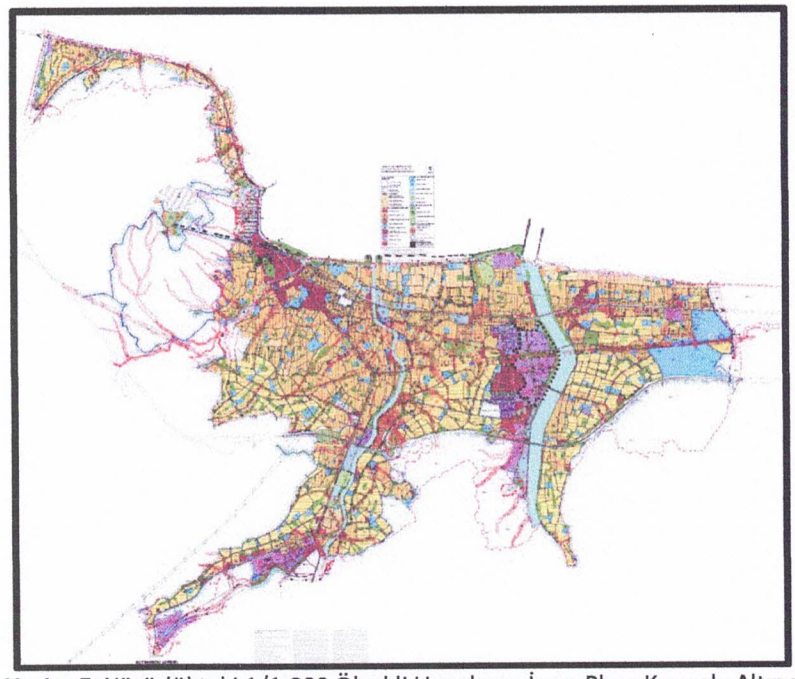
Altınordu İlçesi sınırlarında 3.433 hektarlık alan için hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notları, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/08/2023 tarih ve 2023/283 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kaynak: Ordu Büyükşehir Belediyesi

2.3.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Altınordu İlçesi sınırlarında 3.433 hektarlık alan için hazırlanmış 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 5: Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kaynak: Altınordu Belediyesi

2.4. ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

Ordu Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla, Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 03/12/2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.KURUM GÖRÜŞÜ

Ordu İdare Mahkemesinin 2024/1099 esas nolu dosyasının konusu, Altınordu Belediye Meclisinin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ile kabul edilip Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararı ile onaylanan Ordu İli, Altınordu ilçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ile bu planın dayanağı olan ordu büyükşehir belediye meclisinin 17.08.2023 tarih ve 2023/283 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli Revizyon nazım imar planı ile Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.08.2023 tarih ve 2023/283 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/25000 ölçekli revizyon nazım imar planının iptali istemidir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2024/1099 esas nolu dosyasının eki olarak hazırlanan 28.04.2025 tarihli bilirkişi raporunda Ordu İli, Altınordu ilçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına ait plan notlarının D.30 ve D.31. maddeleri ile ilgili olumsuz görüş sunulmuştur. Bu rapora göre;

D.30. maddesinin; planın uygulamasında belirsizliklere yol açacağı, alanın talebe göre yapılaşacağı, aynı konumda olan parseller arasında yapılaşma koşuluna sahip yapılar nedeniyle plan birliği ve bütünlüğüne olumsuz etkisinin olacağı, getirdiği nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artması nedeniyle

meskün konut alanlarında zaten yetersiz olan donatı dengesi ile bölgede yaşayanlara sunulan hizmet kalitesinin olumsuz etkileneceğinden imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı kanaatine varılmıştır.

D.31. maddesinin de, planda tanımlanan emsalle uygulamada esas alınacak emsal arasında fark ve çelişki oluşmasına ve bu alanlarda ayrıcalıklı yapılaşma imkanı getirmesi sebebiyle imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu dosyanın eki olarak hazırlanan bilirkişi raporundaki ilgili kısım aşağıda sunulmuştur.

Teşviğe konu alanlara ilişkin düzenlenen plan notları açısından;

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, teşviğe konu edilen alanlarda inşaat haklarının % 30 oranında artışına imkan tanındığı, planlamada amacın öngörülen kurgu doğrultusunda planlama alanının gelişiminin sağlanması olduğu, bu kapsamda planlama mantığında belirsizliklere yer olmadığı, teşviğe konu edilen alanlarda parsel sahiplerinin 2.000 m2 min. parsel büyüklüğünü karşılayacak şekilde birleşmeleri halinde inşaat haklarının %30 oranında artışına imkan tanındığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planın D.30 nolu plan notu ile mülkiyet sahibinin tercihi veya talebi doğrultusunda farklı yapılaşma koşullarına imkan tanınmasının **planın uygulanmasında belirsizliklere yol açacağı, alanın talebe göre yapılaşacağı, aynı konumda olan parseller arasında yapılaşma koşuluna sahip yapılar nedeniyle plan birliği ve bütünlüğüne olumsuz etkisinin olacağı,**

Ordu İdare Mahkemesi Esas No:2024/1099 Sayfa No: 41

- D.30 nolu plan notu ile nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artmasına imkan tanınmasının **meskun konut alanlarında zaten yetersiz olan donatı dengesi ile bölgede yaşayanlara sunulan hizmet kalitesinin olumsuz etkileyeceği**, yapılaşmış alanların yenilenmesi için yoğunluk artışı getirtilmesi kentsel dönüşüm ve kentsel yenilenmesi için destekleyici ve tamamlayıcı bir plan müdahalesi olabileceği değerlendirilmekle kentsel dönüşümün sadece parsel ölçeğinde değil daha geniş bir alanda donatı kurgusu ile birlikte bütüncül bir şekilde 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının genel kurgusu doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği, yoğunluk artışı nedeniyle zaten meskun konut alanlarında yetersiz olan donatı kurgusunu bozması nedeniyle **D.30 nolu plan notunun imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı,**
- Dava konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının D.31. nolu plan notu ile emsal verilen konut, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm adalarında her bağımsız birim için parselinde bir otopark yapılması kaydı ile 0,15 ila 0,25 oranında emsal artışına imkan tanındığı, her ne kadar da nüfus yoğunluğu getirilmese de planda tanımlanan emsal ile uygulamada esas alınacak emsal arasında fark ve çelişki oluşmasına ve bu alanlarda ayrıcalıklı yapılaşma imkanı getirilmesi nedeniyle D.31 nolu plan notunun **imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı,**

görüş ve kanaatine varmıştır.

Karar vermek üzere yüce Mahkemenize saygılarımızla arz ederiz. 28.04.2025

Bilirkişi	Bilirkişi	Bilirkişi
Murat GÜRÜL Şehir Plancısı	Serkan YAŞDAĞ Şehir Plancısı (Kentsel Tasarım Uzmanı)	Alper AYDOĞMUŞ Şehir Plancısı

Şekil 1-2: Ordu İdare Mahkemesinin 2024/1099 esas nolu dosyasının eki 28.04.2025 tarihli Bilirkişi raporu ilgili bölümü

4.PLAN TEKLİFİ

4.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Söz konusu imar planı değişiklik teklifinin amacı; yerleşimin ihtiyaç duyduğu, yerleşime özgü yapılaşma şartlarına göre hazırlanan ve bütün olduğu plana yön veren, uygulama detaylarının belirlendiği plan notlarında uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm bulunmasıdır. Mahkeme bilirkişi raporu ile planın uygulamasında belirsizliklere yol açacağı, alanın talebe göre yapılaşacağı, aynı konumda olan parseller arasında yapılaşma koşuluna sahip yapılar nedeniyle plan birliği ve bütünlüğüne olumsuz etkisinin olacağı, getirdiği nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun artması nedeniyle meskün konut alanlarında zaten yetersiz olan donatı dengesi ile bölgede yaşayanlara sunulan hizmet kalitesinin olumsuz etkileneceği sebepleriyle; imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı tespit edilen 2 adet plan notunun da iptali ile kentin geleceğine rehberlik eden imar planının daha sağlam temellere dayanması hedeflenmiştir.

4.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Yukarıda bahsi geçen bilirkişi raporuyla İmar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine aykırı olacağı tespit edilen 2 adet plan notunun iptali gerekçesiyle; söz konusu imar planı değişiklik teklifi düzenlenmiştir.

4.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

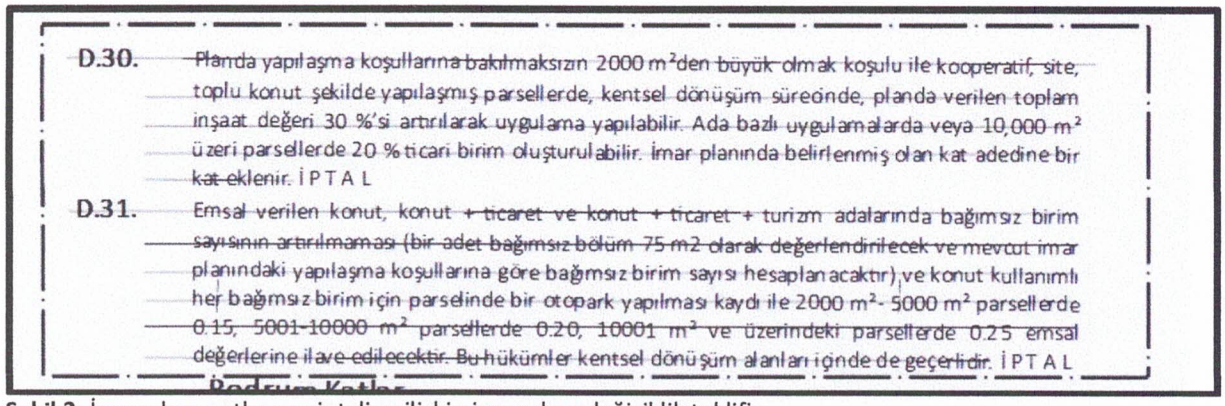
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesi b bendinde; "planlar, pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. "Denmektedir.

Aynı maddenin c bendinde ise "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuşuyla alt kademedeki planları yönlendirir." Denmektedir.

Ordu İdare Mahkemesinin 2024/1099 esas nolu dosyanın eki olarak hazırlanan bilirkişi raporunda belirtilen olumsuzlukların tespiti, en önemli yasal dayanağı oluşturmaktadır.

4.4.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi ile; imar planı notlarının D. Özel Hükümler bölümünün, Emsal Kullanımı başlığının D.30 ve D.31 maddeleri iptal edilmiştir.



Şekil 3: İmar planı notlarının iptaline ilişkin imar planı değişiklik teklifi

Ordu-Altınordu İlçesi, Revizyon Uygulama İmar Planına Ait Plan Notlarının D.30. Ve D.31. Maddelerinin Kaldırıldığı, E.23. Maddesine Yapılan İlavenin İse, Yapılmayacak Şekilde Hazırlandığı; 1 Adet Paftadan Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 16.05.2025 Tarih Ve 2025/160 Sayılı Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı İle 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesine Dayanarak Değiştirilerek Onaylanmıştır.

DETAY PLANLAMA
Meltem MELİKOĞLU ALDENİZ
Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 2102
Sarkiye Mah. Fatma Hatun Sk. No: 3/2
Tel: 0452 223 32 89 - Altınordu / ORDU
Boztepe V.D. 190 826 36892