

T.C.
ALTINORDU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

DÖNEMİ / TOPLANTI AYI	2025/EYLÜL	KARAR TARİHİ	01.09.2025
BİRLEŞİM TARİHİ-SAYISI	01.09.2025-1	KARAR NO	2025/96
OTURUM	1	KONUSU	Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizesi ve İlavesi

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Altınordu Belediye Meclisimizin 2025 yılı Ağustos ayı toplantısının 04.08.2025 tarihli birleşiminde 8. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün, Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizesi ve İlavesi ile ilgili talebine ilişkin 25.07.2025 tarihli ve 106037 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

“BAŞKANLIK MAKAMINA

Etüt ve Projeler Müdürlüğü tarafından ruhsat eki olan mimari projeler incelenirken, ilave plan notu gereksinimi ve plan notunun farklı yorumlanmasından dolayı tereddüde düşülen maddelerde revizyon gereksinimi duyulmakta olduğundan uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik; plan notlarının bazı maddelerinde revize ve ilave yapılması gerekmektedir. Konunun ilk toplanacak meclis gündemine alınması hususunda; Gereğini arz ederim. Denilmektedir.

İMAR KOMİSYONU GÖRÜŞÜ:

Teklif üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme ve müzakere neticesinde:

Mevcut Plan Notu D28: Emsal değeri verilen tüm parsellerde:

- Ortak kullanım alanları; bina giriş hol ve koridorları, balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler, kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları, asma katlar, çatı arası piyesler;
- Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 10%'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 50%'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler Emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.
- Asansörler, ana merdiven harici zorunlu yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri, çatı arasına çıkan ana merdiven ve çatı arasında yapılan zorunlu alanlar (Makine dairesi, su deposu vs.), parsel sınırını taşımayan, herhangi bir kattaki 20 cm'yi geçmeyen balkon ve pencere altları ile sınırlı olan motif çıkmalar bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- Emsal değeri verilmeyen tüm klasik parsellerde emsal oranı; yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, kapalı ve açık çıkmalar, bodrum katlar ve çatı piyesleri dahil edilerek (emsal: (taban oturumu (taks) x kat adedi + asma kat + kapalı ve açık çıkmalar + bodrum katlar + çatı piyesleri) formülüne göre hesaplanacaktır.

Öneri Plan Notu D28: Emsal değeri verilen tüm parsellerde:

- ~~Ortak kullanım alanları; bina giriş hol ve koridorları, balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler, kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları, asma katlar, çatı arası piyesler;~~ — (İPTAL) Ortak kullanım alanlarında-Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



■ ~~Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 10%'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 50%'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler Emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.(İPTAL) Binaların bodrum katlarında; Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.~~

- Asansörler, ana merdiven harici zorunlu yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri, çatı arasına çıkan ana merdiven ve çatı arasında yapılan zorunlu alanlar (Makine dairesi, su deposu vs.), parsel sınırını taşımayan, herhangi bir kattaki 20 cm'yi geçmeyen balkon ve pencere altları ile sınırlı olan motif çıkmalar bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- Emsal değeri verilmeyen tüm klasik parsellerde emsal oranı; yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, kapalı ve açık çıkmalar, bodrum katlar ve çatı piyesleri dahil edilerek (Emsal: (taban oturumu (TAKS) x kat adedi + asma kat + kapalı ve açık çıkmalar + bodrum katlar + çatı piyesleri) formülüne göre hesaplanacaktır.

Mevcut D.29 Maddesi Plan Notu: Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;

Yapı düzeni ayırık nizam olarak belirtilen parsellerde:

- Taban alanı katsayısı (TAKS) değeri %15 artırılabilir ve bu durumda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- TAKS değeri belirtilmemiş olan parsellerde TAKS oranı 0.30 olarak alınır.
- Planda belirtilen kat adedine 1(bir) kat eklenir.
- Zemin kat yüksekliği net olarak 3.00 metreyi aşamaz.
- Yapı yaklaşma mesafesi, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen manevra ve giriş çıkışlar için gerekli alanları karşılayabilmesi açısından ön cephelerde 3.5, yan ve arka bahçelerde 3 metre olarak düzenlenebilir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

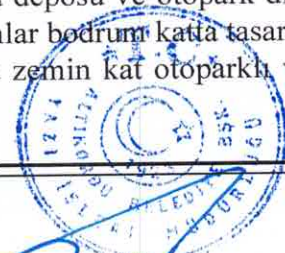
Yapı düzeni emsal değeri verilen parsellerde:

- Zemin katta hesaplanan emsal oranından gelecek olan değer emsal harici olarak değerlendirilecektir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

Öneri D.29 Maddesi Plan Notu: Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;

~~Yapı düzeni ayırık nizam olarak belirtilen parsellerde: (İPTAL) Konut alanlarında yapı düzeni (dört tarafı açık) ayırık/blok nizam olan ve TAKS değeri belirtilen parsellerde:~~

- Taban alanı katsayısı (TAKS) değeri %15 artırılabilir ve bu durumda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- TAKS değeri belirtilmemiş olan parsellerde TAKS oranı 0.30 olarak alınır.
- Planda belirtilen kat adedine 1(bir) kat eklenir.
- Zemin kat yüksekliği net olarak 3.00 metreyi aşamaz.
- Yapı yaklaşma mesafesi, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen manevra ve giriş çıkışlar için gerekli alanları karşılayabilmesi açısından ön cephelerde 3.5, yan ve arka bahçelerde 3 metre olarak düzenlenebilir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.



Yapı düzeni emsal değeri verilen parsellerde (İPTAL) Konut alanlarında, emsal verilen dört tarafı açık parsellerde:

- Zemin katta hesaplanan emsal oranından gelecek olan değer emsal harici olarak değerlendirilecektir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

İlave Öneri D.46 Madde Plan Notu: "İnşai faaliyeti ruhsat ve eki projelere göre ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliklere uygun tamamlanmış olan fakat yürürlükteki "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerini karşılayamayan Otel, Yurt, Eğitim v.b. yapılara ilave Yangın Merdiveni yapılması zorunluluk arz ettiğinde (İtfaiye Raporu Esastır); bu merdivenler yan ve arka bahçe çekme mesafelerine yapılabilir." maddesinin ilave edilmesi uygun görülmüştür.

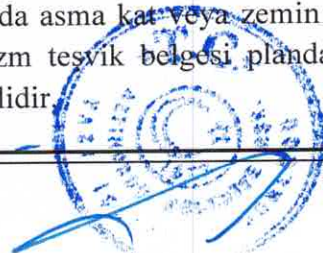
Mevcut E.3 Maddesi Plan Notu: Konut alanlarında, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış veya alınacak olan güzergâhlar veya 10 metre ve üzerinde yola cephesi olan konut parsellerinde, otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; açığa çıkan bodrum katlarının yola bakan cephelerinde, zemin kat ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânlarla içten bağlantılı olacak şekilde, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, perakende ticaret, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

Öneri E.3 Maddesi Plan Notu: Konut alanlarında, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış veya alınacak olan güzergâhlar veya 10 metre en kesitli ve üzerindeki imar yoluna cephesi olan ve bu yoldan giriş - çıkış yapılabilen konut parsellerindeki yapılara ait bağımsız bölümlere, otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; açığa çıkan bodrum katlarının yola bakan cephelerinde, zemin kat ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânlarla içten bağlantılı olacak şekilde, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, perakende ticaret, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti gibi konut dışı hizmetler verilebilir."

Mevcut Plan Notu E.8. Zemin kat ticaret olmak koşulu ile tamamı konut veya tamamı ticaret yapılabilir.

Öneri Plan Notu E.8. ~~Zemin kat ticaret olmak koşulu ile tamamı konut veya tamamı ticare yapılabilir.~~ (İPTAL)

Mevcut Plan Notu E.12. Turizm+Ticaret+Konut alanlarında turizm amaçlı yapılarda, tamamı konut olmamak şartı ile iki kullanım ve 3 kullanım bir arada yapılabilir. Konut yapılması halinde konut emsal alanı toplam inşaat alanının %50'sini geçemez. Konut ile ticaret ve turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur. Karma proje yapılırsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2 metreye (karayolu kenarında 5 metre) kadar yapılabilen 1. ve 2. bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness salonu, spor merkezi, yüzme havuzu, SPA merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir, bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir. Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri %50 artırılabilir. Bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7 metreyi geçemez. Asma kat alanı emsale ilave edilir. Turizm teşvik belgesi planda tüm yapılaşma koşullarına sahip turizm fonksiyonu içeren parseller için geçerlidir.



Amel

Öneri Plan Notu E.12: Turizm+Ticaret+Konut alanlarında turizm amaçlı yapılarda, tamamı konut olmamak şartı ile iki kullanım ve 3 kullanım bir arada yapılabilir. Konut yapılması halinde konut emsal alanı toplam inşaat alanının %50'sini geçemez. Konut ile ticaret ve turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur. ~~Karma proje yapılırsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2 metreye (karayolu kenarında 5 metre) kadar yapılabilen 1. ve 2. bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness salonu, spor merkezi, yüzme havuzu, SPA merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir, bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir. Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri %50 artırılabilir. Bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7 metreyi geçemez. Asma kat alanı emsale ilave edilir. Turizm teşvik belgesi planda tüm yapılaşma koşullarına sahip turizm fonksiyonu içeren parseller için geçerlidir. (İPTAL)~~

İmar komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda; 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarında bulunan D.28- D.29 ve E.3- E.12 maddelerin revize edilerekten değiştirilmesine; D.46 maddesinin eklenmesine; E.8. maddesinin iptal edilmesine komisyonumuzca katılanların oybirliği ile uygun bulunmuştur.

İş bu rapor 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunun 18/c maddesi uyarınca Belediye Meclisine sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Şeklindeki **20.08.2025** tarihli **İmar Komisyonu** raporu **01.09.2025** tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edildi.

KARAR:

Rapor komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve işaretle yapılan oylamada; mevcudun **oybirliğiyle** kabul edildi.


Ulaş TEPE
Belediye-Meclis Başkanı


Davut Çağan YILMAZ
Meclis Kâtibi


Buse AYDIN ŞAHİN
Meclis Kâtibi