



FATSA BELEDİYESİ

T.C.
FATSA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor
2017/9

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Rapor Tarihi:
12/09/2017

KONU: 1/1000 Ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına İtiraz

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Fatsa Belediye Meclisimizin 11.09.2017 tarihli 2017 yılı Eylül ayı toplantısının 2. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına yapılan itirazların değerlendirilmesi talebine ilişkin 23.08.2017 tarihli ve 851 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlçemizde hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Fatsa Belediye Meclisinin 10.05.2017 tarih ve 2017-5/2-25 sayılı kararı, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2017 tarih ve 2017/157 sayılı kararıyla onanmıştır. 14.07.2017-14.08.2017 tarihleri arasında 30 günlük askı süreci içinde, 12 adet itiraz dilekçesi gelmiş olup, Komisyonumuzca incelenen dilekçeler aşağıdaki şekliyle karara bağlanmıştır.

İ.OTURUM

1- 03.08.2017 tarihli ve 4676 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dolunay Mahallesinde, Durukent Sokakta; Durukent Sitesi sakinlerinin; sitelerinin batısında kalan alanın; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; konut alanına dönüştürülmesine olan itirazları komisyonumuzca incelenmiştir. Söz konusu alanda park alanının yüzölçümü 3100 m²'den 4500 m²'ye çıkarıldığından, cep otoparkı şeklinde yeni bir düzenleme yapıldığından, 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Kararlarına aykırılık bulunmadığından, itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

2-14.08.2017 tarih ve 5060 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dumlupınar Mahallesinde, tapunun 52 ada, 11 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; bir bölümü 7m. enkesitli imar yoluna, geri kalanı da B-4 Bitişik Nizam 4-kat yapılaşma koşullu konut alanına isabet etmektedir. Söz konusu taşınmaz maliklerinin avukatının plana itirazları ve 7m enkesitli yolun kaldırılması talepleri komisyonumuzca incelenmiştir. Plandaki 7m enkesitli yolun devamındaki yolun halihazırda açık olması, kamuya kazandırılması ve bu yoldan cephe alan yeni binaların bulunması ve yeni planda yolun 12m'den 7m'ye düşürülerek taşınmazın inşaat elverişli alanı arttırıldığından itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

3-14.08.2017 tarih ve 5064 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Evkaf Mahallesinde, tapunun 619 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz malikleri, önceki planda Ağaçlandırılacak Alan kullanımında iken 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında taşınmazlarının plan dışına alınmasına itiraz etmektedirler. Plan dışına alınan taşınmazlarının park alanına dönüştürülmesi, Kent Parkına tahsisli alanın da konut alanına dönüştürülmesi talebi

komisyonumuzca incelenmiştir. Plan onama sınırları dışında kalan alanda itirazlar değerlendirilemeyeceğinden, 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden, itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

İş bu rapor Meclis'e sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

İbrahim EROĞLU
Komisyon Başkanı

Ahmet ÇORUH
(KATILMADI)

Süleyman GÜNAL
(ÜYE)

Murat CAN
(ÜYE)

Sabahattin AYDIN
(ÜYE)

II.OTURUM

4- 01.08.2017 tarihli ve 4606 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dolunay Mahallesinde, tapunun Yapraklı Köyü Kireçcik Burnu mevkiinde 1003 parsel maliki; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında Turistik Tesis Alanı ve Çocuk Bahçesi kullanımına tahsis edilmiş alanın konut alanına dönüştürülmesini talebi, 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı kararlarına uygun olmadığından, komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

5- 02.08.2017 tarihli ve 4636 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dumlupınar Mahallesinde, tapunun 203 Ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 884m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında "Rekreasyon Alanına" isabet etmesine, parsel malikinin itirazı komisyonumuzca mahallinde incelenmiştir. Taşınmazın bitişiğinde yer alan konut alanları ve topoğrafyası dikkate alınarak, yaklaşık 350m2 yüzölçümlü alanın konut alanına açılması ve çevre yapılaşma koşullarına uygun olarak (A-3) Ayrık nizam 3 kat olarak belirlenmesi komisyonumuzca UYGUN görülmüştür.

6- 04.08.2017 tarihli ve 4735-4731 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dolunay Mahallesinde, tapunun 143 ada, 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parsellerinin önünden geçen 7m enkesitli yolun; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanına dönüştürülmesine itirazları komisyonumuzca incelenmiştir. 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden 7m yolun planda yeniden tahsis edilmesi komisyonumuzca UYGUN görülmüştür.

7- 04.08.2017 tarihli ve 4731-4735 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dolunay Mahallesinde, tapunun 143 ada, 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parsellerinin önündeki park alanının büyük bir bölümü Eğitim Alanına dönüştürüldüğünden; 1/5000 ölçek Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediğinden bu yöndeki itirazları komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

8- 10.08.2017 tarihli ve 4964 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Kurtuluş Mahallesinde, tapunun 79 ada, 21 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz malikinin; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; (B-6) Bitişik nizam 6 kat yapılaşma koşullu konut alanı ve 9m. enkesitli yol olarak planlanmasına itirazı komisyonumuzca mahallinde incelenmiştir.

Bahsi geçen alanda Sahil Caddesi ile Reşadiye Caddesi arasında bağlantı sağlayacak yola ihtiyaç duyulduğundan, yolun 7m.'ye düşürülmesini talebi komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

9-10.08.2017 tarihli ve 4967 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dolunay Mahallesi, tapunun 3 pafta, 157 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz malikinin; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; taşınmazın yol ve yeşil alana isabet eden bölümü %40'dan fazla olduğundan bahisle plana olan itirazı komisyonumuzca mahallinde incelenmiştir. Söz konusu taşınmaz içinden geçen dereyatağından dolayı, DSİ'nin görüşleri doğrultusunda plan hazırlandığından; dereyatağının yakın çevresi yapılaşmaya açılmadığından, 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Kararlarına aykırı olmadığından, itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

10-14.08.2017 tarih ve 5059 kurum sayılı dilekçe;

a) İlçemizin Evkaf Mahallesi; tapunun M.K.Paşa Mahallesi 1 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; Turistik Tesis Alanı ve Park Alanı olarak planlanmasına, 3 şahısların itirazı komisyonumuzca incelenmiştir. Söz konusu taşınmaz deniz kenarında bulunduğundan, Park ve Turistik Tesis Alanı olarak planlanması 1/5000 ölçek Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediğinden, önceki plan kararı "Balık Konserve Fabrikası" kullanımında kalması Kıyı mevzuatına uygun olmadığından itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

b) İlçemizin Evkaf Mahallesi, Medi-Tech Hastanesi ve Ada Düğün Salonu mevkiinde; tapunun 610, 611, 1417, 631, 1391 no'lu parsellerinde kayıtlı taşınmazların; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanmasına, 3 şahısların itirazı komisyonumuzca incelenmiştir. Önceki planda Sanayi Depolama Alanı ve Park Alanı olan alanlar İmar Planı Revizyonunda Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Sanayi Alanları ve Sanayi Depolama Alanları, OSB çevresinde Park Alanları da Hasanoğlu Deresi çevresinde planlanmıştır. Park ve Konut Alanı olarak planlanması 1/5000 ölçek Nazım İmar Planı Kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden, itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

11-14.08.2017 tarih ve 5061 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Dumlupınar Mahallesi, tapunun 396 ada, 15 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın; mevcut imar planında (B-3) Bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kullanımında olduğu, 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında da, (B-3) Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşulunun korunduğu, ancak mülk sahibinin bu duruma itiraz ettiği ve yapılaşma koşulunun (B-3) Bitişik nizam 3 kattan (B-5) Bitişik nizam 5 kata çıkarılması talebi komisyonumuzca incelenmiştir. Söz konusu parselin yakın çevresi de (B-3) Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşuluna sahip olduğundan, itiraz komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

12-11.08.2017 tarihli ve 5007 kurum sayılı dilekçe; İlçemizin Kurtuluş Mahallesi, tapunun 86 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı, mülkiyeti Fiskobirlik'e ait alanda; 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında; Reşadiye Caddesine cepheli imar adası (B-6) Bitişik Nizam 6 kat yapılaşma koşullu ticaret+konut alanı, Birlik sokağa cepheli imar adası ise (B-3) Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret+konut alanı, Park ve 7m. enkesitli yol olarak planlandığı görülmüştür. S.S. Fındık Tarım Satış Kooperatifleri Birliği 1/1000 ölçek İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına itiraz etmektedir. İtiraz konusu komisyonumuzca incelenmiştir. Yeni planda belirlenen ticaret+konut alanındaki toplam inşaat alanı hakkının arttırılmamak şartıyla, tek bir parselde Reşadiye Caddesi ve Birlik Sokağa cepheli ada üzerinde toplanmasına; 1325m2 yüzölçümlü İmar adasında yapılacak;

- Ticaret olarak kullanılacak Bloğun zemin katta parselin tamamına yapılması, Asma katlı olması, yüksekliğinin 6.50m olması,
- Bloğun konut olarak kullanılacak bölümünün kütle ölçülerinin 26x22m. olması,
- Bloğun bir bütün olarak yüksekliğinin 45.50m olarak plana işlenmesi;

Birlik Sokağa cepheli konut+ticaret alanının da Park alanına dönüştürülmesi; toplam inşaat alanında artış olmadığından kamuya terk edilecek olan miktarı taşınmazın %66'a isabet ettiğinden komisyonumuzca uygun görülmüştür.

İş bu rapor Meclis'e sunulmak üzere tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

İbrahim EROĞLU
Komisyon Başkanı

Ahmet ÇORUH
(ÜYE)

Süleyman GÜNAL
(ÜYE)

Murat CAN
(ÜYE)

Sabahattin AYDIN
(ÜYE)