ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	T.C. ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ	**Rapor No:** 2026/166
	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU	**Rapor Tarihi:** 09.11.2026

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2026** yılı **Ekim** ayı **09.10.2026** tarihli olağan toplantısında **41.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının,** ilimiz Fatsa ilçesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği talebine ilişkin **05.10.2026** tarihli ve **671005** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

İlimiz, Fatsa İlçesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında hazırlanan UİP-521147870 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği Fatsa Belediyesinin 04.09.2026 tarih ve 2026-9/1-64 sayılı meclis kararı ile kabul edilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu plan notlarının 33. Maddesi *"KAKS (EMSAL) BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA, TABAN ALANINA UYMAK KAYDIYLA, BODRUM KAT, ÇATI KATI VE ÇIKMALAR PARSELİN KAKS ALANINA İLAVE EDİLİR. ARAZİNİN EĞİMLİ OLDUĞU ALANLARDA, EĞİMDEN DOLAYI OLUŞAN BODRUM KATLARIN EN FAZLA 1 (BİR) KATI İSKAN EDİLEBİLİR. GERİYE KALAN BODRUM KAT VEYA KATLAR İSKAN EDİLİYORSA İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLİP İMAR PLANINDA PARSEL İÇİN ÖNERİLEN KAT ADEDİNDEN DÜŞÜRÜLECEKTİR."* Şeklinde olup plan değişikliği ile *"KAKS (EMSAL) DEĞERİ BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA; YAPI TABANI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TAKS DEĞERİNE GÖRE, KAT ADEDİ İSE İMAR PLANINDA BELİRLENEN KAT ADEDİNE GÖRE UYGULANIR. İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK KAYDIYLA ÇIKMALAR İLE SON KATA BAĞLI ÇATI ARASI PİYES YAPILABİLİR VE EN FAZLA 1 (BİR) BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KATIN İSKÂN EDİLMESİ HALİNDE, BİRİNCİ BODRUM KAT DIŞINDAKİ İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR PLANLA BELİRLENEN KAT ADEDİNDEN DÜŞÜLÜR. PLAN NOTU KAPSAMINDA OLUŞABİLECEK ÇIKMALAR, ÇATI ARASI PİYESLER VE İSKÂN EDİLEBİLİR BİR BODRUM KATTAN KAYNAKLANAN İNŞAAT ALANLARI, PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILAN NÜFUS VE SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI HESAPLARINDA DİKKATE ALINMIŞTIR."* olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bahse konu plan notu değişikliğinin *EMSAL (KAKS) DEĞERİ BELİRTİLMEYEN ALANLARDA; YAPI TABANI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE TAKS MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENİR, KAT ADEDİ İSE İMAR PLANINDAKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULANIR. İLGİLİ MEVZUATA UYMAK VE PLANDAKİ NÜFUS İLE BAĞIMSIZ BİRİM SAYISINI AŞMAMAK KAYDIYLA ÇIKMALAR İLE SON KATA BAĞLI ÇATI ARASI PİYES YAPILABİLİR. EĞİMLİ ARAZİLERDE, EĞİMDEN OLUŞAN BODRUM KATLARIN EN FAZLA 1 (BİR) KATI İSKAN EDİLEBİLİR; BİRDEN FAZLA BODRUM KATIN İSKAN EDİLMESİ DURUMUNDA İSE BU ALANLAR EMSALE DAHİL EDİLEREK İMAR PLANINDA PARSEL İÇİN ÖNERİLEN KAT ADETİNDEN DÜŞÜLÜR."* şeklinde değiştirilerek kabulü **komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor **Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.**

Hüseyin İNANIR Komisyon Başkanı	Uğur YAHŞİ Başkan Vekili

Ethem Rasim UYSAL Üye	Mehmet Murad YILDIZ Üye	Ayşe CAN SOLAKOĞLU Üye