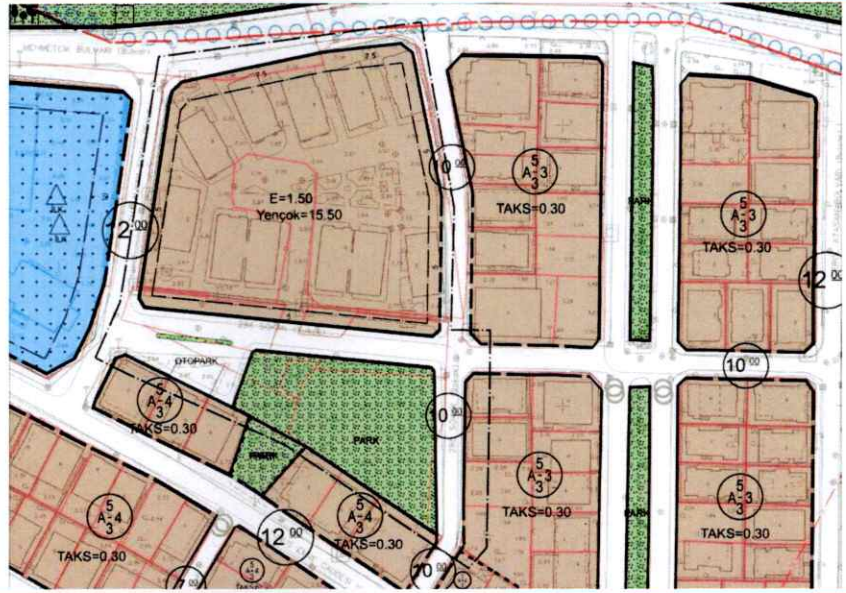


# PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ – BAHÇELİEVLER MAHALLESİ  
273 ADA – 9, 12, 13, 15, 16 VE 17 PARSELLER İLE TESCİL DIŞI ALANDA  
HAZIRLANAN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
(1/1000)



ORDU  
BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYESİ

DÜŞÜNEN, ÜRETEEN  
YARIŞAN ORDU

www.ordu.bel.tr

444 10 52 OrduBld

AĞUSTOS-2024

**ERCAN ŞEN**  
KENT PLANÇISI

Oda Sicil No: 1913 Dip. No:239 Büro Kayıt No: 6110792  
Çarşı Mah. K. Maraş Sok. Emniyet Müdürlüğü Karşılığı Altında  
İşhanı No:18/3 Ortahisar/Trabzon  
Tel:(0462) 322 3693 Fax: (0462) 326 0680  
Hızırbey V.D. 66421167586

## İÇİNDEKİLER

HARİTALAR.....	2
1. Amaç ve Kapsam .....	3
2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	5
3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri .....	7
4. İdari Yapı, Sınırlar.....	9
5. Mülkiyet Bilgisi.....	10
6. Üst Ölçek Plan Kararları .....	11
7. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi .....	16
8. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları .....	17
9. Plana İlişkin Raporlar .....	18
9.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları .....	18
10. Plan Kararları .....	23
11. Plan Hükümleri .....	24



## HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	5
Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri ve Bazı Merkezlere Uzaklığı .....	6
Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü .....	6
Harita 4. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü .....	7
Harita 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri .....	8
Harita 6. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri .....	8
Harita 7. Bölgesel Ölçekte Planlama Alanının Yeri .....	9
Harita 8. Planlama Alanının İl Ölçeğindeki Yeri .....	10
Harita 9. Mülkiyet Haritası .....	10
Harita 10. Planlama Alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu .....	12
Harita 11. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı .....	17
Harita 12. Mevcut 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....	18
Harita 13. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .	19
Harita 14. 1/1000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği .....	23

## 1. Amaç ve Kapsam

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Bahçelievler Mahallesi G39-B-03-B-3-B uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 273 ada 9, 12, 13, 15, 16 ve 17 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.

Altınordu Belediye Başkanlığı'nın 08.08.2024 tarih ve 805105 sayılı yazısında bahse konu alanda yapılmış olan Çim Sentetik Futbol sahasının kaldırılmasının uygun olmayacağı ve aynı zamanda bölgedeki okulların otopark konusunda sıkıntı yaşayacağı nedeniyle Çim Sentetik Futbol sahasını koruyacak ve bölgenin otopark ihtiyacını karşılayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde; *“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz...”* denilmektedir.

Altınordu Belediye Başkanlığı'nın talebi meri mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmiş ve Çim Sentetik Futbol Sahası ile bölgedeki okullara hizmet verecek şekilde otopark düzenlemelerinin yapıldığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



T.C.  
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-79471317-754-80515  
Konu : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Talebi

### ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlimiz Altınordu ilçesi Bahçelievler mahallesi 285. Sokak ile 286. Sokağın kesiştiği yerde daha önceki imar planında yeşil alan olarak işli olan ve mülkiyeti Albel A.Ş. ye ait taşınmaz üzerine Cim Sentetik Futbol sahası yapılmıştır. Altınordu Belediyemiz tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planının askı sürecinde; Bahçelievler mahalle muhtarı tarafından, yaklaşık 100 kişi tarafından imzalanmış itiraz dilekçesi verilmiştir. Komisyonumuzca yapılan incelemede 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar planında daha önceki imar planlarında park alanı olarak ayrılan alanın, konut alanı olarak işlendiği görülmüş ve alt planların üst planlara uyumlu olması gerektiğinden mevzuat gereği itiraz ret edilmiştir.

Mahalle sakinlerince imza altına alınan talep ve itiraz idaremizce değerlendirilmiş olup, bölgede yapılan Cim Sentetik Futbol sahasının kaldırılmasının uygun olmayacağı ve aynı zamanda bölgedeki okulların otopark konusunda sıkıntı yaşayacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle Cim Sentetik Futbol sahasını koruyacak ve bölgenin otopark ihtiyacını karşılayacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinin yapılmasının kurumunuzca değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Bahadır BAŞ  
Belediye Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4118f1da-db99-4799-a363-351e12f03c94

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yeni Mah. 321 Nolu Sokak No:1 Altınordu Ordu  
Telefon No: (452)444 40 52 Faks No: (452)225 26 67  
e-Posta: imar@altinordu.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.altinordu.bel.tr>  
Kep Adresi: altinordubelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yusuf ORTATEPE  
Genel Hizmet İşçisi  
Telefon No: -



1/1



## 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı Ordu ili Altınordu ilçesi sınırları içerisinde güneyinde Ulubey ve Kabadüz İlçeleri, doğusunda Gülyalı İlçesi ve Giresun İli; Kuzeyinde Karadeniz ile çevrilidir.

Ordu ili, Karadeniz Bölgesi'nin Orta ve Doğu Karadeniz Bölümü'nde, 36° 41° kuzey paraleli arasında yer alır. Doğusunda Giresun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri, batısında Samsun ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Büyükşehir statüsünde olan Ordu ili 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir. Karadeniz Sahil yolu Ordu ili merkezinden geçmektedir.

2023 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 225.349'dur. Altınordu İlçesi, 225.349 nüfusu ile Ordu İlinde nüfus oranı en yüksek ilçesidir. 2. sırada 132.915 nüfus ile Ünye İlçesi, 3. Sırada 125.399 nüfus ile Fatsa İlçesi bulunmaktadır.

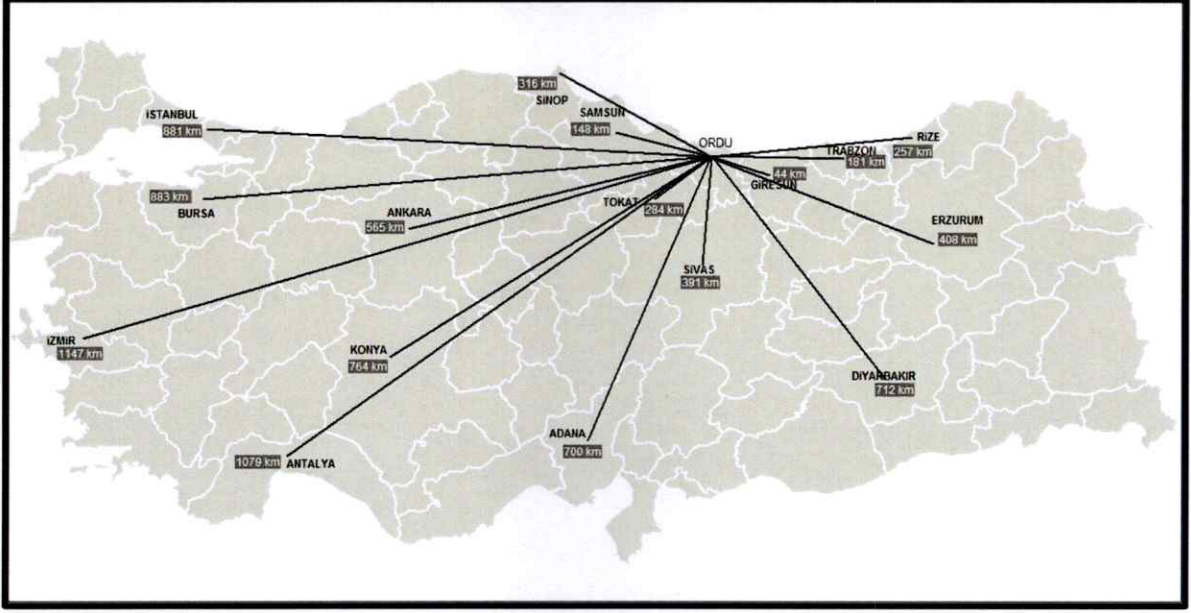
Kent, Samsun-Ordu karayolu boyunca lineer bir gelişme göstermektedir. Karayolu boyunca kara yönünde dik ve engebeli topoğrafya nedeniyle kentsel gelişme güçleşmiş, kent doğu tarafında bulunan Ordu Üniversitesi tarafına doğru gelişme göstermektedir.

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Bahçelievler Mahallesi G39-B-03-B-3-B nazım imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 273 ada 9, 12, 13, 15, 16 ve 17 parseller ile tescil dışı alanda hazırlanmaktadır.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri





Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri ve Bazı Merkezlere Uzaklığı



Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydur Görüntüsü





Harita 4. Planlama Alanının Yakın Uydur Görüntüsü

### 3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Ordu Kenti'nin karayolu ulaşımı Karadeniz Sahil Yolu ve İç Anadolu bağlantısını sağlayan karayolları ile sağlanmaktadır. Havayoluyla Samsun Çarşamba Havalimanı (130km) ve Trabzon Havalimanı'na (187km) ile bağlantı kurulmaktadır. Deniz ulaşımı ise sadece yük taşımacılığında kullanılmaktadır.

Ordu, tüm Doğu Karadeniz illerini geçerek Sarp Sınır Kapısı'ndan Gürcistan'a ulaşan ve bölgeyi İç ve Batı Anadolu'ya bağlayan sahil yolu güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Bölgenin yük ve yolcu taşımacılığının büyük bir bölümünü sağlayan güzergâh son birkaç yıldır sınır kapısının açılmasıyla birlikte turizm açısından da önem kazanmaya başlamıştır. Kentin iç bölgeler ile bağlantısı arazinin elverişsizliği nedeniyle çok kuvvetli değildir.

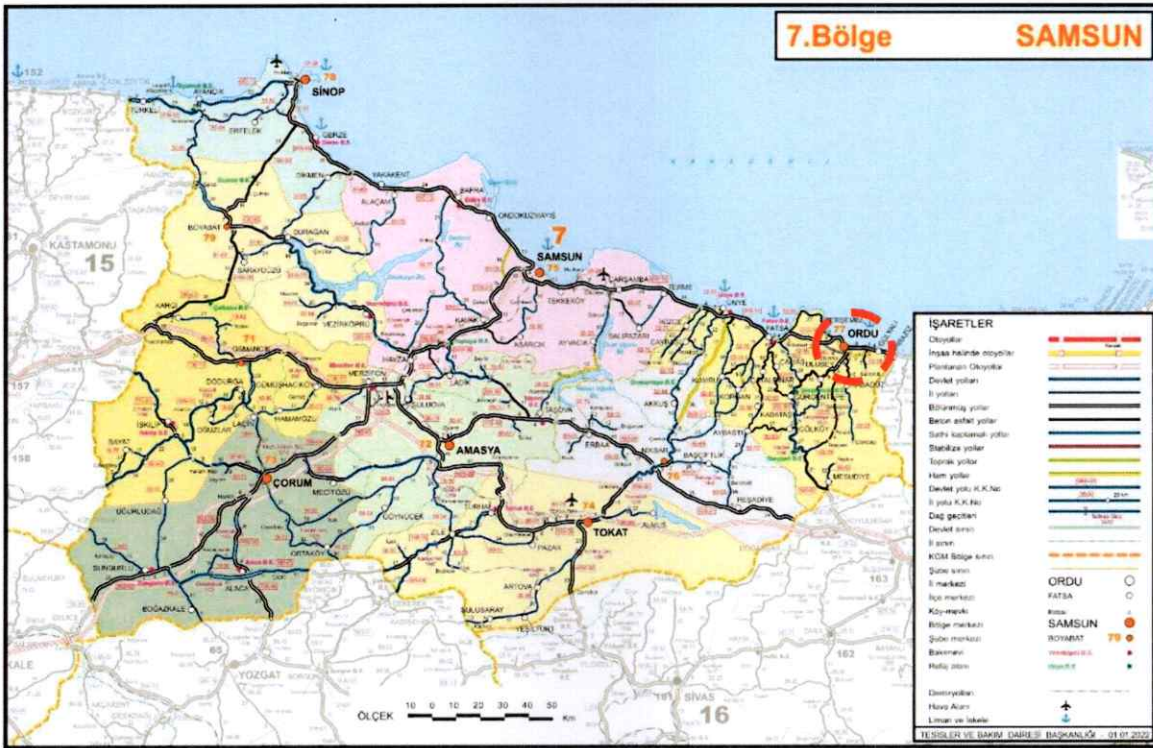
Karadeniz Sahil Yolu, Avrupa üzerinden gelip Kafkas Bölgesi ülkelerine giden transit ulaşım ağı üzerindedir. Ordu kenti bu güzergâh üzerinde yer aldığından uluslararası taşımacılık kentin içinden geçmektedir. Bu güzergâhın ulusal yol kodu D010 iken uluslararası yol kodu E70'tir.

Ordu'ya ulaşım kara, hava ve deniz yolu ile sağlanır Ordu, Doğu Karadeniz illerini birbirine bağlayan ve kıyıya paralel olarak uzanan devlet kara yolları üzerindedir İl dahilinde 325 km devlet yolu ve 400km il yolu bulunur.





Harita 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



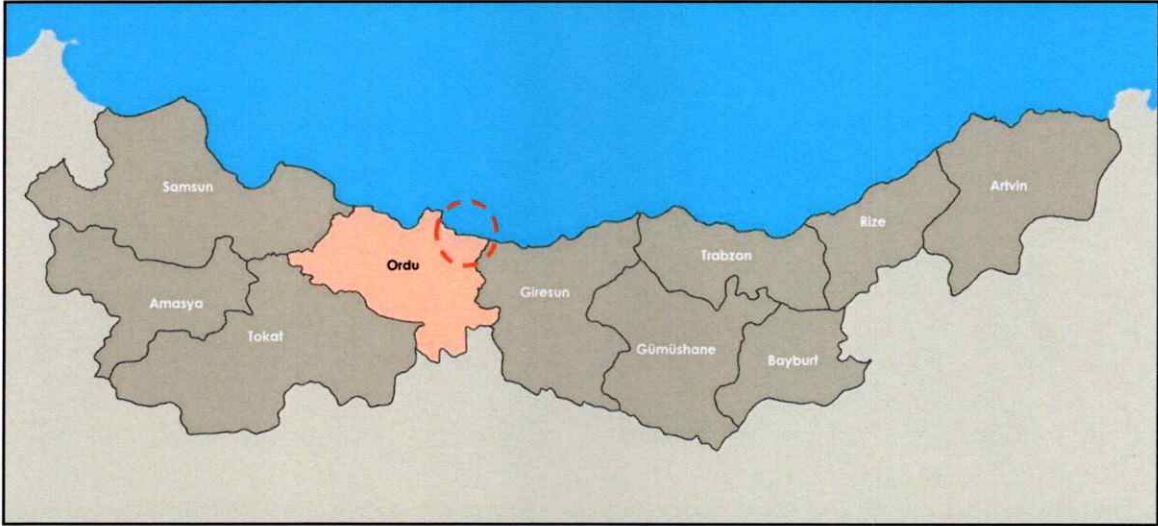
Harita 6. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

#### 4. İdari Yapı, Sınırlar

Ordu ili 1920 yılına kadar Trabzon Vilayetine bağlı bir kaza merkezi iken 17 Nisan 1920 tarih ve 69 sayılı “Ordu Müstakil Livası Teşkiline Dair Kanunla” merkezi Ordu olmak üzere Canik Sancağına bağlı olan Fatsa kazası da Ordu’ya bağlanmış ve müstakil Ordu Livası teşkil edilmiştir. 1923 yılında Sancak adı Vilayet olarak değiştirilerek bugünkü mülki taksimata Ordu Vilayeti olarak yerini almış bulunmaktadır.

2022 yılında TÜİK verilerine göre 19 İlçe ve belediye ve bu belediyelere bağlı toplam 741 mahalle bulunmaktadır. İlçeleri Akkuş, Altınordu, Aybastı, Çamaş, Çatalpınar, Çaybaşı, Fatsa, Gölköy, Gülyalı, Gürgentepe, İkizce, Kabadüz, Kabataş, Korgan, Kumru, Mesudiye, Perşembe, Ulubey ve Ünye’dir.

Planlama alanı Ordu Büyükşehir Belediyesi, Altınordu İlçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 7. Bölgesel Ölçekte Planlama Alanının Yeri





Harita 8. Planlama Alanının İl Ölçeğindeki Yeri

## 5. Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı, Altınordu ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde 273 ada – 9, 12, 13, 15, 16 ve 17 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.



Harita 9. Mülkiyet Haritası

## 6. Üst Ölçek Plan Kararları

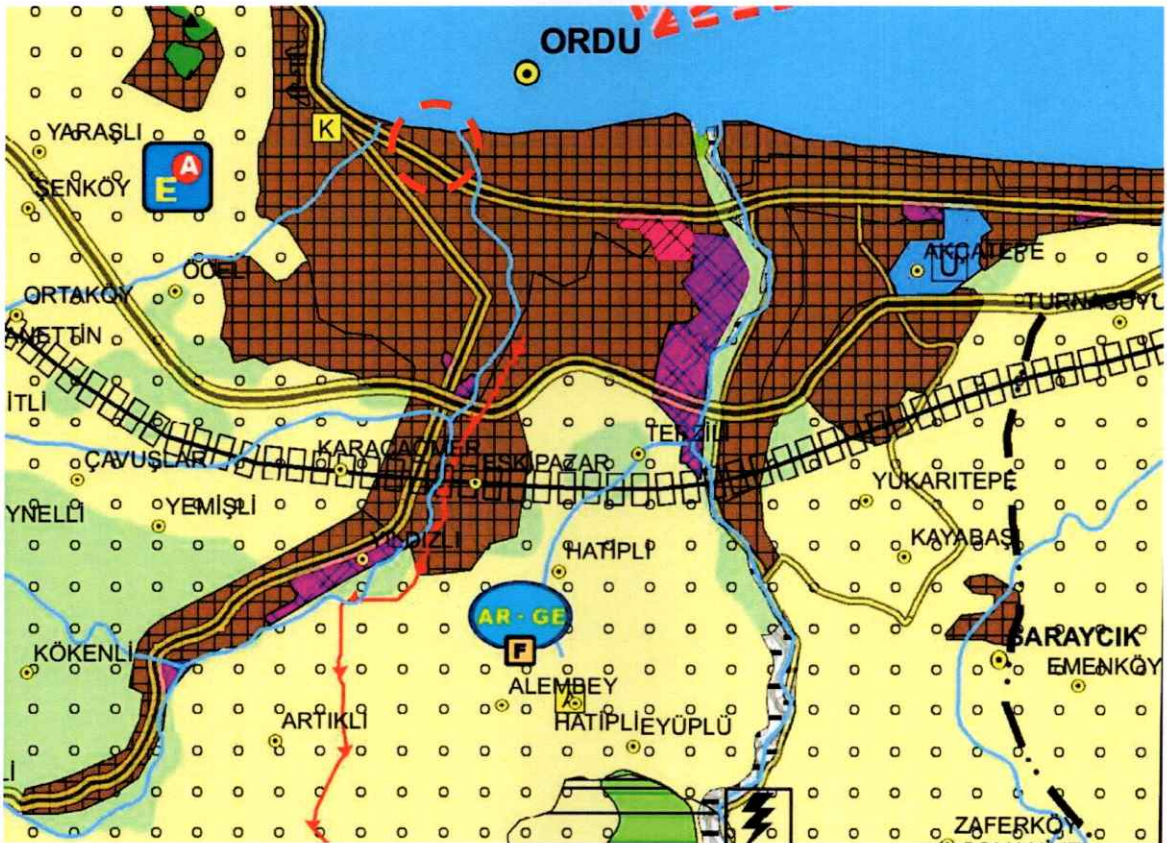
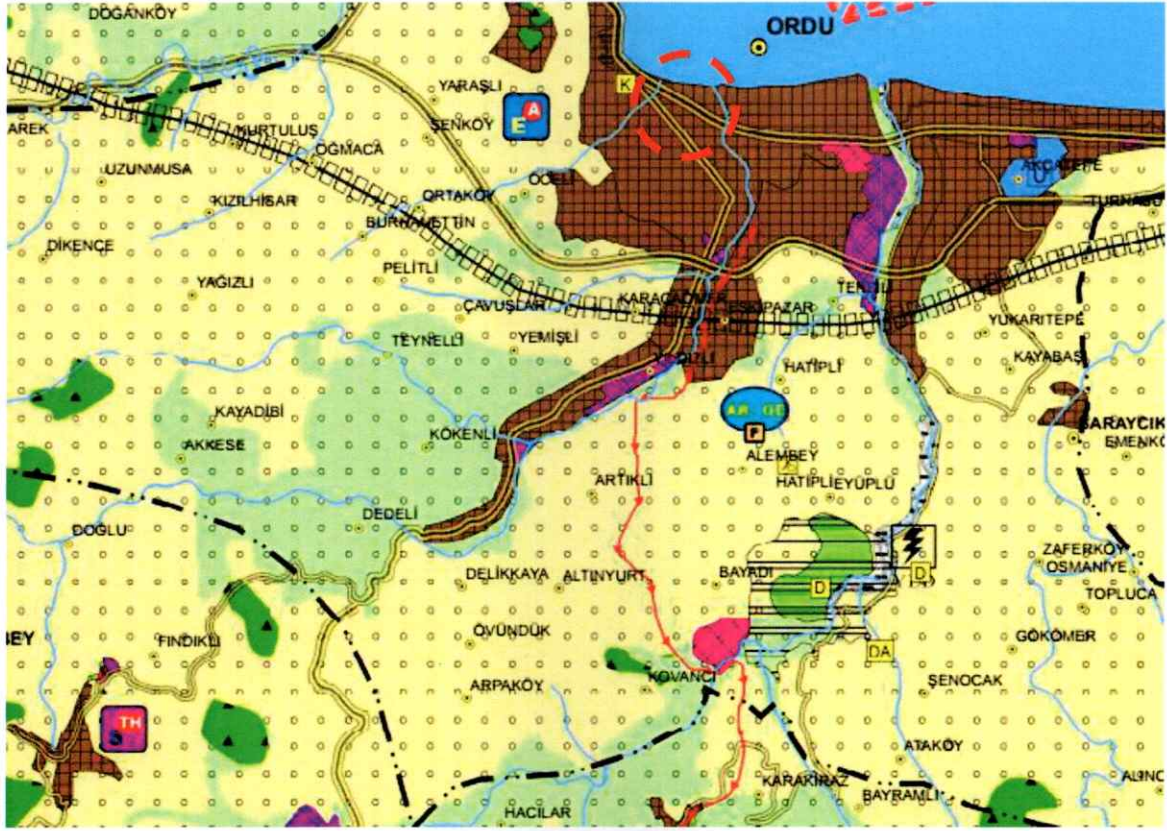
Çevre ve Orman Bakanlığınca 09.08.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı (ÇDP)” hakkında açılan dava sonucunda, Danıştay 6. Dairesinin 08.10.2008 tarih ve E:2008/137 sayılı Kararı ile 09.08.2007 tarihinde onaylanan ÇDP’nin 2872 sayılı Çevre Kanunu 9. Maddesinde belirtilen “Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik”in hazırlanmadığı, planın yönetmelik hazırlanmadan onaylandığı gerekçesiyle önce Yürütmeyi Durdurma Kararı verilmiş ve daha sonra 09.12.2009 tarih ve E:2008/137 ve K:2009/11762 sayılı karar ile yine aynı gerekçeyle planın iptaline karar verilmiştir.

Çevre ve Orman Bakanlığı’nca Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Komisyonunca yapılan inceleme değerlendirme toplantılarında söz konusu planın yeniden hazırlanmasına karar verildiği ve Ordu-Trabzon- Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un 2 (h) maddesi, 10 (c) maddesi ve 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 9 (b) maddesi uyarınca Genel Müdürlük Makamının 24.06.2011 tarih 1141 sayılı Olurları ile onaylanmıştır.

Planlama alanını da kapsayan; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (E-47,E-48, F-37, F-38, F39, F- 41, F-42, F-43, F-44, F-45, F-46, F-47, F-48, F-49, G-37, G-38, **G-39**, G-40, G-41, G42, G-43, G-44, G-45, G-46, G-47, G-48, H-39, H-40, H-41, H-42, H-43, H-44, I-42, I-43 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri), ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının G-39 numaralı paftasında yer almaktadır.





Harita 10. Planlama Alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu



Planlama alanı; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Genel Arazi Kullanım Kararlarında “**Kentsel Yerleşme Alanı**” olarak tanımlanmıştır.

#### **“6.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

**6.1.1.** *Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır.*

**6.1.2.** *Bu planın onayından önce, ilgili idaresince onaylanmış ancak, bu planın nüfus kabullerini aşacak biçimde, gereğinden fazla nüfusun yüklendiği ve/veya gereğinden fazla gelişme alanının imara konu edildiği ve/veya bu imar planı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunması gerekli alanların (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) gelişime konu edildiği ve/veya kurum kuruluş görüşleri alınmadan onaylanmış planlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde revize edilecektir.*

**6.1.3.** *Mevcut imar planlarında öncelikle bu planda belirlenmiş nüfus kabullerini aşacak şekilde yerleşime açılmış alanlar varsa tespit edilerek; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak belirlenen yasal, doğal ve yapay eşiklerin bulunduğu alanlar yerleşim alanı dışına çıkarılacaktır.*

**6.1.4.** *Revize edilecek olan onanlı imar planlarında revizyon, ilgili kurum kuruluş görüşleri ile bu planın kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda yapılarak ilgili İdaresi'nce onaylanır. Söz konusu planlar onaylanmadan onanlı imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması tamamlanmış alanlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Diğer alanlarda imar uygulaması durdurulur, ruhsatlandırma yapılamaz.*



**6.1.5.** Kentsel yerleşme alanı içerisinde, alt ölçekli planlar doğrultusunda belirlenecek olan gelişme alanı büyüklükleri ve yoğunlukları Ek-1 ve Ek-2'de verilmiş olan nüfus büyüklüklerine ve plan açıklama raporunda verilen ilçe künyelerine uygun olarak belirlenecektir.

**6.1.6.** Bu plana uygun olarak yapılacak alt ölçekli planların bütüncül olarak yapılması zorunludur. Uygulama, alt ölçekli planlarda etaplar halinde yapılabilir. Bu doğrultuda kentsel gelişme alanlarının bu planda hesaplanan nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli/etaplı bir şekilde açılması esastır.

**6.1.7.** Kentsel yerleşme alanlarında bu planın nüfus kabullerinin gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları, alt ölçekteki planlarda (alt bölge 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) belirlenecektir.

**6.1.8.** Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz.

**6.1.9.** Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşme alanı olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

**6.1.10.** Kentsel yerleşme alanlarındaki onanlı nazım ve uygulama imar planlarında yapı stoğunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre, yaşayanların katılımıyla yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilecektir.

**6.1.11.** *Beldelerde ilişkin mekânsal karar ve stratejiler, bu planın nüfus kabulleri ve il/ilçe senaryolarına mevzuata uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir.*

**6.1.12.** *İmar planları, İller Bankası'na onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir.*

**6.1.13.** *Belde Belediyeleri alt ölçekli planlardaki nüfus atamalarını Ek-2 Tabloda verilen kentsel alt ve üst projeksiyon nüfusları doğrultusunda yapacaklardır.*

**6.1.14.** *6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, büyükşehir statüsü kazanan iller kapsamındaki mahalleye dönüşerek kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.*

**6.1.15.** *İmar planı bulunmayan mahalleye dönüşen köylerde ise Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar, "Kırsal Yerleşim Alanları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.*

## **SEKTÖREL KARARLAR**

*İlçenin gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler tarım ve tarıma dayalı sanayi sektörleridir.*

*İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan fındık, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Endüstriyel değeri yüksek olan fındık üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için fındığın işlenmesi ve pazarlanması sağlanacaktır (bkz. 4.6.1.).*

*İlçe merkezinde tarımsal ürünler işlenerek katma değeri artırılabacaktır.*

*İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır (bkz. 4.4.3.3).*

*Alternatif tarımsal üretim olarak arıcılık, ormancılık ve kivi yetiştiriciliği desteklenecektir. Bununla birlikte ilçede gerçekleştirilen halı dokumacılığı faaliyetleri desteklenecek, üretim faaliyetleri organize hale getirilerek pazarlama çalışmalarını etkinleştirilecektir.*



*Kırsal kalkınmaya yönelik hayvancılık, hayvansal üretim faaliyetleri ve buna dayalı sanayi geliştirilecektir. Hayvancılık sektörünün gelişimi için meraların tespit ve ıslah çalışmaları ivedilikle bitirilecek ve kaba yem üretimi ile silajlık mısır üretimi desteklenecektir.*

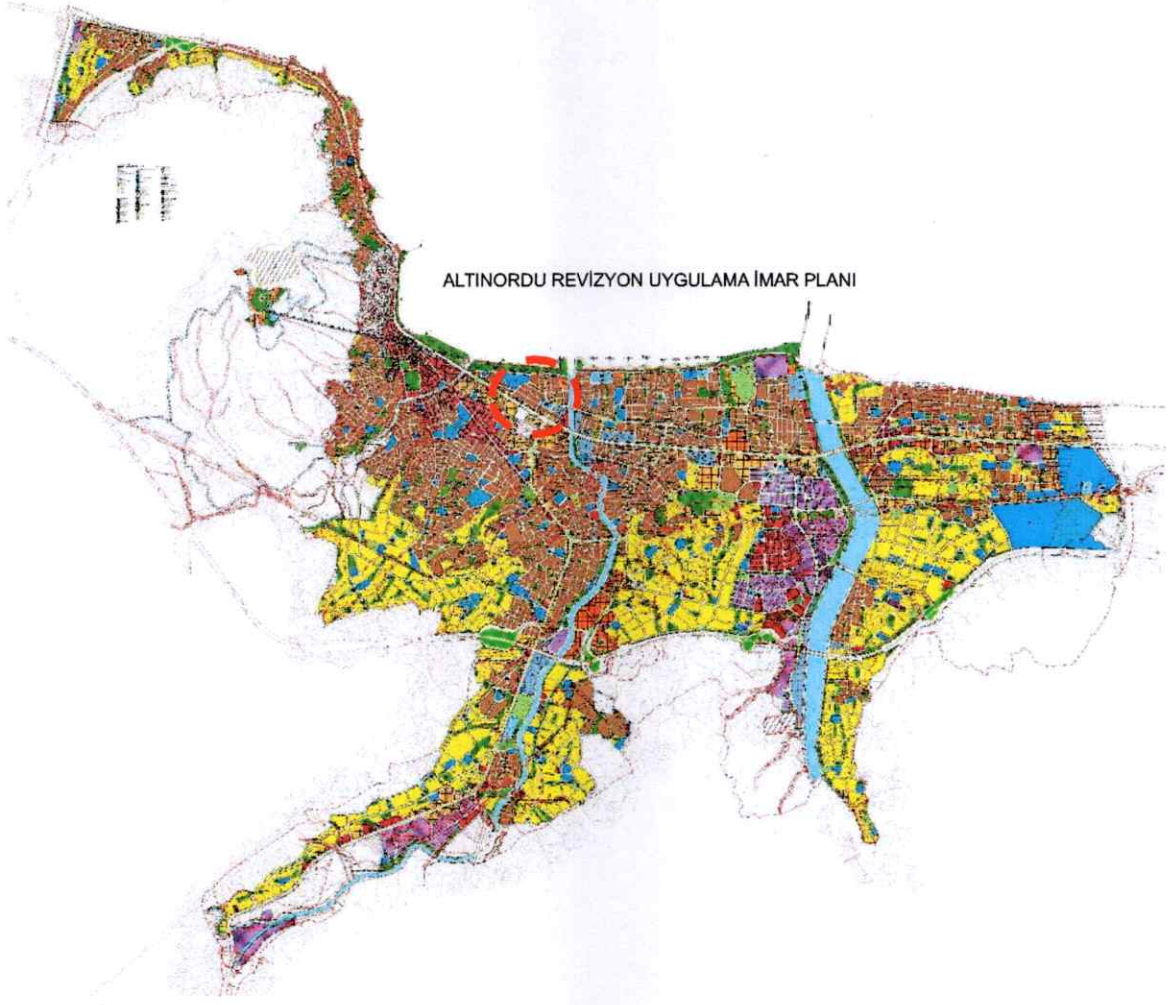
#### **ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI**

*İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yer seçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.*

*Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yer seçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*

#### **7. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi**

Planlama alanı yakın çevresinde Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planı Altınordu Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

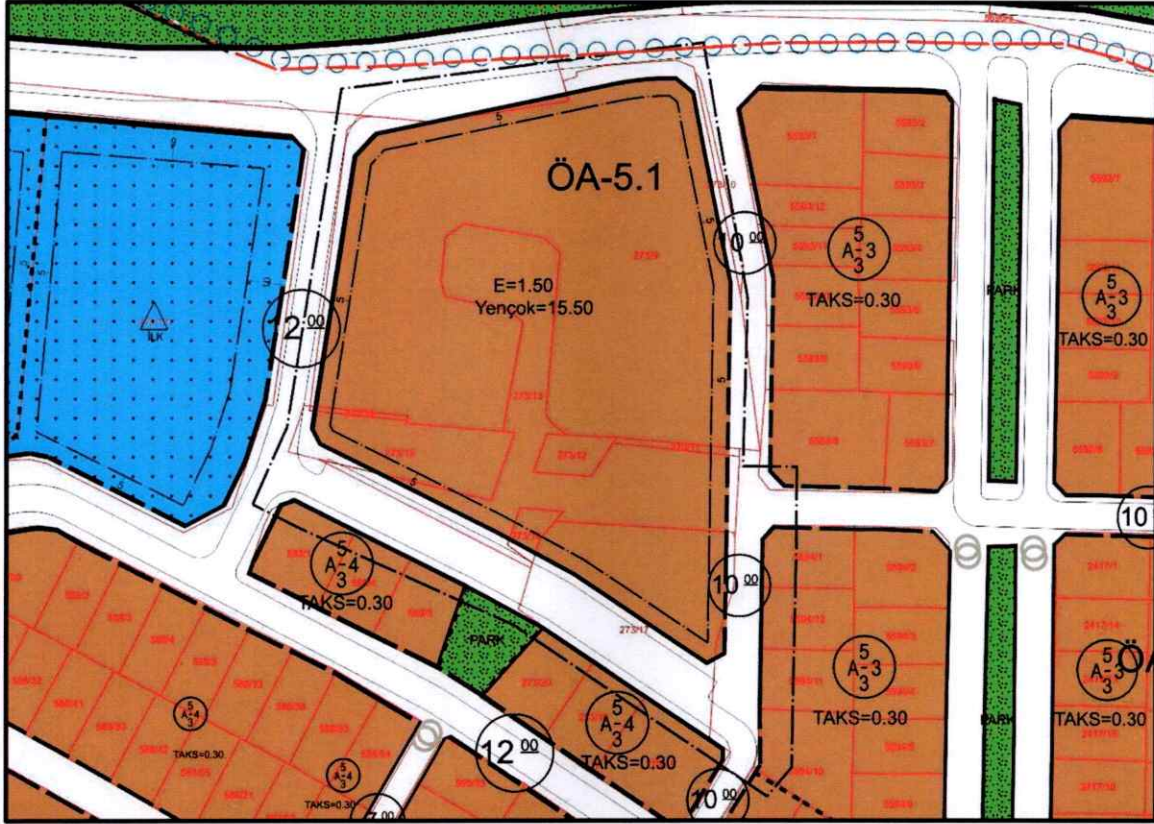


Harita 11. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

## 8. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları

Planlama alanı Altınordu Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararıyla onaylanan Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planında  $E=1.50$   $Yençok=15.50$  yapılaşma koşullu konut alanında ve yol alanında kalmaktadır.



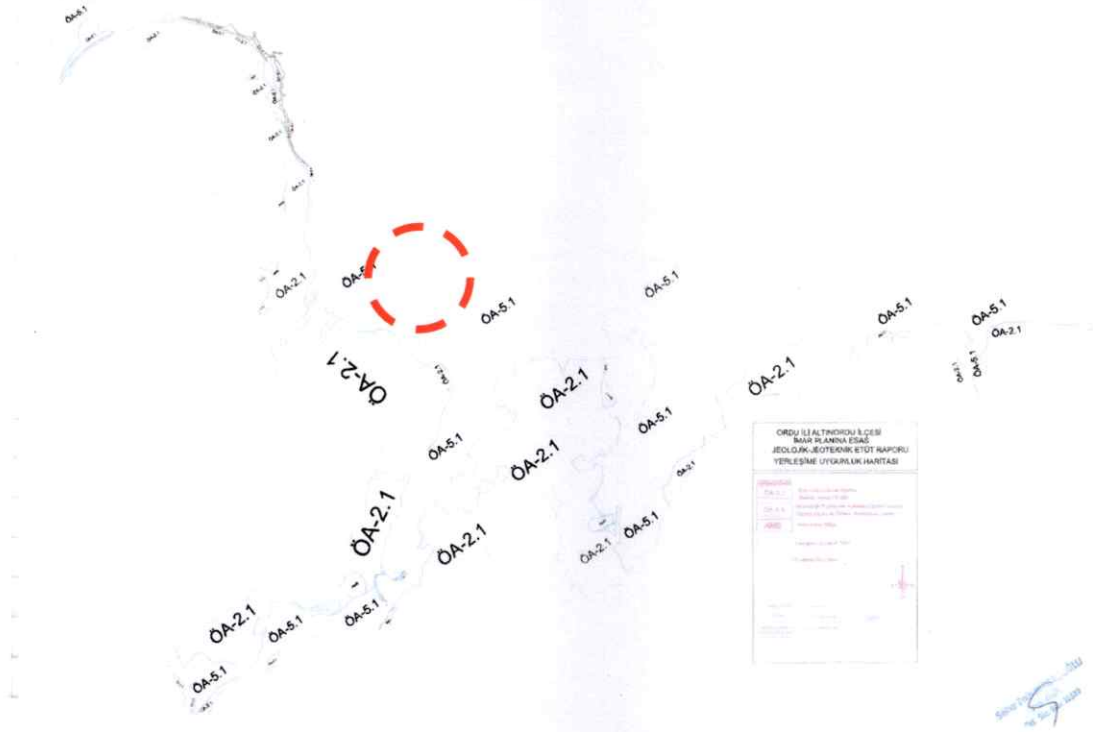


Harita 12. Mevcut 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

## 9. Plana İlişkin Raporlar

### 9.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları

“Ordu İli, Altınordu İlçesi, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış ve 03.12.2020 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



Harita 13. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı **ÖA-5.1** ile tanımlanan alan içerisinde kalmakta olup bu alanlar raporda;

**Önlemlenilen Alan 5.1 (Ö.A-5.1) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar;**

İnceleme alanında Alüvyon (Qal), Çağlayan Formasyonu (Kç) ve Akveren Formasyonuna (Kta) ait zemin birimlerin yer aldığı eğimin %0--10 arasında olduğu alanlarda gözlenen zemin seviyelerinin düşey ve yatay yönde litolojik ve jeoteknik yönden farklılıklar göstermesi nedeniyle bu alanda yer yer farklı oturma, şişme, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünüldüğünden ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "Ö.A-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenerek, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin



deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları, atık sular ve çevre sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik drenaj yöntemleri belirlenmelidir.
- Komşu parsel, yol ve altyapı güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemleri yapılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında belirlenen yeraltı sızıntı suyu seviyeleri yüzeye yakın olduğundan her türlü yapılaşma zemin-temel etütlerinde yeraltı suyu seviyesi belirlenerek gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Bu alanlar içerisinde geçen akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak planlamalar bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kısımlarına oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Temeller için taşıyıcı zemin olarak, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak sağlam jeolojik seviye tercih edilmelidir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü vb) ve sıvılaşma analizleri parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, çıkacak sorunlara göre alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)" ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)" esaslarına uyulması zorunludur.



İLBANK A.Ş.

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İL	:	ORDU
İLÇE	:	ALTINORDU
BELDE	:	-
KÖY/MAH.	:	-
MEVKİİ	:	-
PAFTA	:	21 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ G39-B-04-D, G39-B-04-C, G39-B-05-D, G39-B-05-C, G40-A-01-D, G39-B-03-C, G39-B-03-D, G39-B-04-A, G39-B-04-B, G39-B-05-A, G39-B-05-B, G40-A-01-A, G39-B-03-B, G39-B-03-A, F39-C-23-D, F39-C-22-C, G39-B-09-A, G39-B-09-B, G39-B-08-B, G39-B-08-A, G39-B-08-D VE 171 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
ADA	:	-
PARSEL	:	-

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

25.11.2020

25.11.2020

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, Hizmet Alımları Yönetmeliği, Hizmet İşleri Genel Şartnamesi, 4.Bölüm Madde 26 gereği kontrol edilmiştir.

UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

25.11.2020

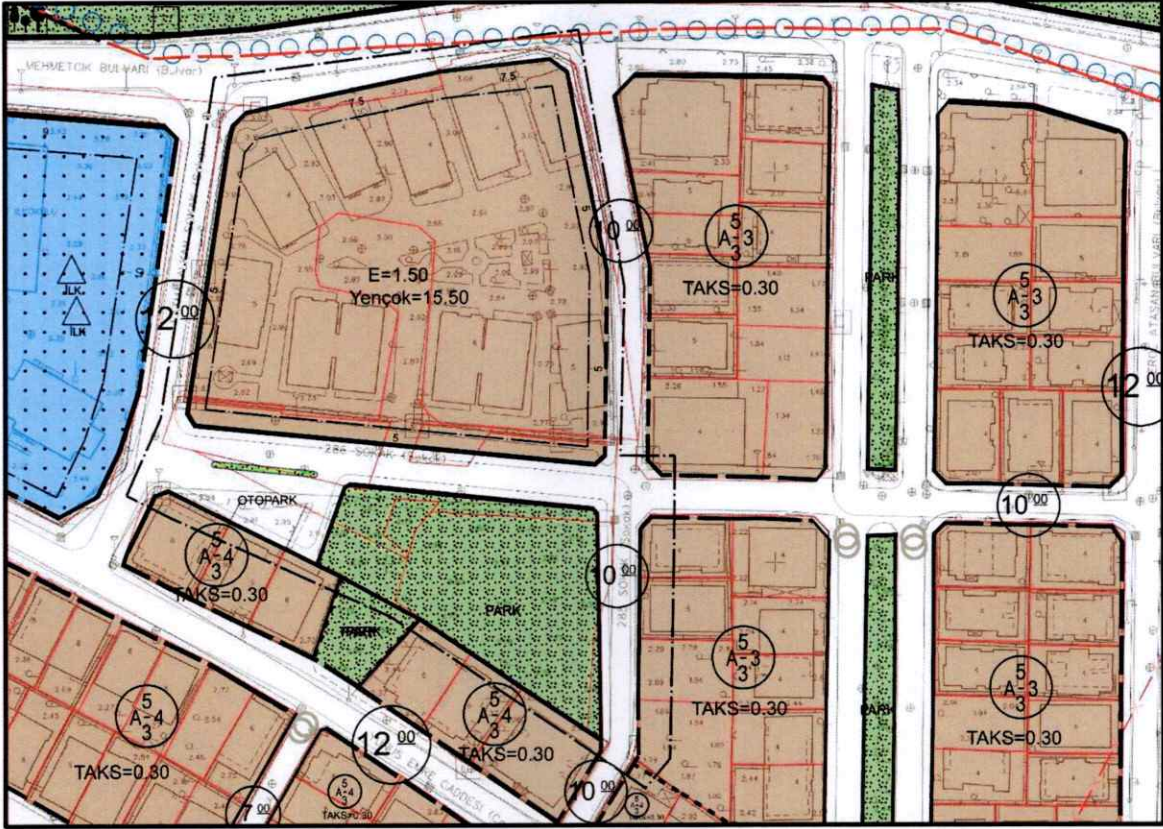


İL :	ORDU	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Havva <b>LİSİZ</b> Jeoloji Mühendisi  İlknur <b>ÖTLÜ</b> Jeoloji Mühendisi  Safin <b>KARAKISA</b> Jeoloji Mühendisi
İLÇE :	ALTINORDU	
BELDE :	-	
KÖY/MAH :	-	
MEVKİİ :	-	
PAFTA :	21 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ G39-B-04-D, G39-B-04-C, G39-B-05-D, G39-B-05-C, G40-A-01-D, G39-B-03-C, G39-B-03-D, G39-B-04-A, G39-B-04-B, G39-B-05-A, G39-B-05-B, G40-A-01-A, G39-B-03-B, G39-B-03-A, F39-C-23-D, F39-C-22-C, G39-B-09-A, G39-B-09-B, G39-B-08-B, G39-B-08-A, G39-B-08-D VE 177 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	
ADA :	-	
PARSEL :	-	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011Gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onanmıştır		
<p>03/12/2020  Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.</p> <p>03/12/2020  H. Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;">ONAY 03/12/2020  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		

## 10. Plan Kararları

Planlama alanı; İlimiz, Altınordu ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde 273 ada – 9, 12, 13, 15, 16 ve 17 parseller ile tescil dışı alanı kapsamaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile fiili olarak çim saha bulunan alan konut alanından çıkartılarak park alanı olarak planlanmış, geriye kalan kısımlar ise E=1.50 Yençok=15.50 yapılaşma koşullu konut alanı, yol ve otopark olarak planlanmıştır.



Harita 14. 1/1000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği



## 11. Plan Hükümleri

1. ALTINORDU BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06.06.2024 TARİH VE 2024/64 SAYILI KARARI VE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.06.2024 TARİH VE 2024/136 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN ALTINORDU REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 17.09.2024 TARİH VE 2024/214 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**ERCAN ŞEN**  
KENT PLANÇISI

Ordu Sicil No: 1908 / M. No:239 Büro Kayıt No: 6110792  
Çarş. Mah. K. Maras Çad. Mısıroğlu Sok. Kamii Alemdağ  
İşhanı No:16/3 Ortahisar/Trabzon  
Tel: (0462) 326 0680 Fax: (0462) 326 0680  
Hizmet Y. D. 66421167586