

Kentsel Kademelenme

Kalkınma Bakanlığı tarafından yaptırılan *İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE) 2011* araştırması sonuçlarına göre Ordu İli Türkiye'de 61. Sırada yer almaktadır. Ordu il merkezi 4. Kademe merkez konumundadır. İlçe merkezlerinin tamamı etkisi altında değildir. Fatsa ilçe merkezi 3. Kademe merkez konumundadır. Özellikle Fatsa ve Ünye ile bu ilçelerin güneyindeki ilçe merkezleri Ordu 4. Kademe merkezi etki alanı dışındadır. Ancak son yıllarda ulaşım imkanlarının artması ve sağlık tesisleri ile ilgili il merkezine yapılan yatırımlar sayesinde bu ilçeleri de etkisi altına almaya başlamıştır. Ordu il merkezi 7. Kademe bölgesel ihtiyaçların karşılanması açısından tüm Türkiye olduğu gibi İstanbul'un etkisi altındadır. Yine bölgesel ve bölgesel merkez olarak ta İstanbul etkisini devam ettirmektedir. 5. Kademe işlevler açısından ise Bölge merkezi konumundaki Samsun V. Kademe merkezin etki alanı içindedir. Ordu il merkezi (Altınordu) IV. Kademe merkez özelliklerini taşımakla birlikte, Samsun ve Trabzon'dan sonra bölgede ticari ve hizmetler açısından gelişme eğilimi gösteren bir merkez konumundadır.

KADEMELER	MERKEZLER
VII. Kademe Merkez	İstanbul
VI. Kademe Merkez	İstanbul
V. Kademe Merkez	Samsun
IV. Kademe Merkez	Ordu (Altınordu)

ULAŞIM

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. Belli başlı il merkezleri ve komşu illere olan uzaklıklar Tablo 15'te verilmektedir. Bunun dışında ülke genelinde önemli merkezlere olan uzaklıklar Harita da gösterilmiştir.

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 İli'nin kıyı kesimiyle İç Anadolu'nun bağlantısını üç karayolu güzergâhı sağlamaktadır. Bu güzergâhlar Ünye-Akkuş-Niksar, Fatsa-Aybastı-Reşadiye ve Ordu-Mesudiye-Koyulhisar güzergâhlarıdır, Asfalt olan bu yollar ile Ordu ili iç kesimlerdeki Tokat ve Sivas illerine bağlanmaktadır. Ünye ve Ordu'dan iç kesimlere uzanan yollar devlet yoluyken Fatsa'dan içeri bağlanan yol il yolu niteliğindedir. Bu 3 güzergâh da D100 karayolu ile D010 kara yollarını birbirine bağlarlar. Sahil yolu (D010) taşıt yoğunluğu bakımından diğer yollardan çok daha fazla yük içermektedir. Kent içi geçişlerde kent trafiğinin de eklemlenmesi ile birlikte yoğunluklar artmaktadır. Bu 4 güzergâhın dışında ilçeleri birbirine ve bu anayollara bağlayan yollar il yolu niteliğindedir

Ordu İli 272 km devlet yolu, 709 km il yolu olmak üzere toplam 981 km'lik kara yolu ağına sahiptir. Devlet ve il yollarının 243 km'si bitümlü sıcak karışım, 624 km'si sathi kaplama ve 114 km'si diğer yollar kategorisindedir.

8

Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

Önlemleri Alan 2.1.2 (ÖA-2.1.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki volkano sedimanter seri ve bunlara ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanlar Önlemleri Alanlar 2.1.2 (ÖA-2.1.2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1.2 simgesiyle gösterilmiştir. Ordu-Merkez'de ÖA-2.1.2 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, devamındaki kayaçların düşük-çok yüksek dayanımlı olduğu belirlenmiştir. Ancak bu alanların eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önlemleri Alanlar 2.1.2 (ÖA-2.1.2) kapsamında değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Bu alanlar planlama aşamasında Ö.A 2.1.1'den önce değerlendirilmelidir. Düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir. İleri inşaat teknoloji kullanılarak çok katlı yapılaşmalara gidilebilir.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; ÖA-2.1.2 ile gösterilen bu alanlarda, parsel etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin ayrıntılı şev duraylılığı analizleri ve laboratuvar analizleri ile belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması zorunludur. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteli bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir. Temel kazılarında görülecek bozuşmuş zonlar ve bloklı kayalar temel kazısı esnasında alınmalıdır. Ayrıca yeraltı suyunun temele girişi engellenmelidir. Bunun için temel etrafına istinat duvarları çekilmeli veya drenaj kanalları ile yeraltı suyunun temele girişi engellenmelidir.

Önlemleri Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Bu alandaki alüvyonal düzlükler ile Akveren formasyonun üst kısmında yaklaşık kalınlığı 2m ile 13 m arasında değişen siltli, kumlu, killi ayrılmış zeminler ve Çağlayan formasyonun üst kesimlerini oluşturan altere olmuş yaklaşık kalınlığı 2-3 m olan volkano sedimanter zonlar içerisinde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu; zeminde taşıma gücü ve oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içinde olmasına rağmen kil zeminlerde orta ve yüksek şişme değerleri elde edilmiştir. Bu nedenlerle "Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Bu alanlarda planlama aşamasında düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir. İleri inşaat teknoloji kullanılarak çok katlı yapılaşmalara gidilebilir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme, zemin hakim titreşim periyot değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelini killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Yapılacak kazılarla yamaç molozlarında oluşabilecek duraysızlıklar dikkate alınmalıdır. Kırıklı kaya kütleindeki gevşemiş blokların sökülmesi ve şev yüzeyinde tehlike yaratabilecek blokların ortamdaki uzaklaştırılması gerekir.

Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve toprak zeminlerin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukarıdaki önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

Çalışma alanında alınan elektrik rezistivite ölçülerde Jfel-17, Jfel-18, Jfel-19 hariç hepsinde sağlam birim üstündeki kısımda düşük öz dirençli killi kumlu çakıllı muhtemelen su muhteva eden seviyeler gözlenmiştir. Buna göre Jfel-17, Jfel-18, Jfel-19 hariç ölçülerin hepsinde duraysızlık beklenen bir zon görülmektedir.

Çalışma sahasında 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_{s30}), $324 \text{ m/sn} \leq V_{s30} \leq 705 \text{ m/sn}$ gibi geniş bir aralıkta değerler almaktadır. Çalışma alanının kuzeybatı kısmındaki Akveren formasyonu volkanik kayalar üzerinde elde edilen sismik hızlar, doğu ve güney kısımdaki killi ve alüvyon sahalarda edilen sismik hızlara oranla daha yüksek hız değerleri taşımaktadır.

Yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s \geq 700 \text{ m/sn}$ sınırına çalışma alanının kuzeybatı kısmındaki Akveren formasyonu volkanik kayalarında ulaşılmıştır. Çalışma alanının diğer kısımlarında $V_s \geq 700 \text{ m/sn}$ sınırına ulaşılamamıştır.

Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350 \text{ m/sn}$ değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s \leq 350$

m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında yapılan sismik ölçümler sonucu temel derinliği olabilecek seviyede elde edilen kayma dalga hızlarının kuzeybatı çalışma alanı haricinde $V_s \leq 350$ m/sn'dir Çalışma alanında sıklık sınıflaması yapılmıştır. İlk tabakalarda ~2.5 m - 6.0 m derinliklere kadar olan kısımda çalışma alanının kuzeyinde doğru alınan ölçülerde 1.6-1.8 arasında "katı"-sıkı-katı zemin sıklığında görülmektedir.(şekil 8.21) İkinci tabaka olarak ayrılan sınırlarda ~20 m -30 m derinliğe kadar güneydoğu ve güneybatı alanın "çok gevşek" zemin sıklığında olduğu görülmektedir. Verilen sonuçlar V_p/V_s oranının 3.00'den büyük olduğu bölgelerin suya doymuş zeminleri işaret edeceği düşünülebilir (Başokur vd, 2002). Bu açıdan V_p/V_s kesitleri zeminlerin su içeriği hakkında nitel bir bilgi verebilir (Başokur vd. 2002). Çalışma alanında da V_p/V_s oranının yüksek olduğu kesimlerde yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu alanlar olarak söylemek mümkündür. Ölçülerin güneybatı ve güneydoğu kısmında alınan ölçü noktalarında bu orana ulaşılmış ve çok gevşek zemin sınıfı olarak sismik verilere göre tespit edilmiştir.

Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının geneli C "Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" diğer kuzeydoğuya doğru uzanan çalışma alanlarında ise "D; Sert/Sıkı Zemin" görülmektedir.

Poisson oranı değerleri, genel itibariyle birinci tabakalar da yaklaşık ~2.5 m -6.0 m aralığında çalışma alanının kuzeybatı kısmında 0.35 ve üzeri gözenekli zemin sınıfı, kuzeye doğru gidildikçe orta derecede gözenekli sınıfına girdiği görülmektedir. Derinliği ~20 m -30 m'ye kadar olan son tabalarda ise bu sınırın daha kuzeye çekildiği sarı sınır çizgisinin güney kısmı ile gösterilen kısmının genel olarak gözenekli, diğer kısmının ise orta derecede gözenekli zemin sınıfında olduğu görülmektedir. Buradan hareketle araştırma derinliği (10m – 30 m.) itibariyle kuzeyden güney doğuya doğru alanlardaki birimlerin gevşek ve suya doymuş yapıda olduğu söylenebilir. P dalga hızı değişimindeki ani yükselmelerde poisson oranı değerlerinden ulaşılan sonucu desteklemektedir.

Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak birinci tabaka sınırında ~2.5 m -6.0 m derinliklerde genel olarak "orta sağlam" zemin sınıfına girmektedir. İkinci tabaka incelendiğinde çalışma alanının ~ 20-30 m. derinliğe kadar "orta sağlam" diğer kısımların "sağlam" zemin sınıfında olduğu görülmektedir. Sonuç olarak çalışma alanında derinlere doğru ilerledikçe "orta sağlam" zemin sınıfından "sağlam" zemin sınıfına doğru girdiği görülmektedir Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; birinci tabaka sınırında ~2.5 m -6.0 m derinliklerde genel olarak “orta gevşek” zemin sınıfına girmektedir. İkinci tabaka incelendiğinde çalışma alanının ~ 20-30 m. derinliğe kadar “orta gevşek” zeminler sınıfında olduğu görülmektedir. Çalışma alanı genel olarak inceleyecek olursak “-orta gevşek zeminler” sınıfından “orta gevşek- sağlam” zemin sınıfına girmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için “depreme dayanıklı yapı tasarımı” ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

Yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri incelendiğinde $T_0=0.17-0.37$ sn arasında değerler almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının kuzey ve kuzeybatısının geneli için “A” sınıfı diğer kısımlarda “B” sınıfı olarak gözlenmektedir. Çalışma alanının güney noktalarında daha düşük periyotlar hesaplanmıştır. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.3 - 2.1 aralığında değişmektedir. Ansal vd. (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının “A”, düşük tehlike düzeyi” sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanının güneybatı kısmı dışında alınan ölçülerde 2.0’den daha düşük büyütme hesaplanmıştır. Büyütme ve hakim titreşim periyotlarıyla alakalı olarak çizilen haritalarından görülebilir.

Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alına ölçümlerde genel olarak alınan B-Z1 ve C-Z2 olarak değişmektedir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

İnceleme alanı üçüncü derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Ordu (Merkez) Belediyesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

Çalışma alanı için proje (tasarım) deprem büyüklüğü 6.5-7.0 aralığı olarak öngörülmüştür.

Büyüklüğü 5,0 olan bir depremin dönüş periyodu 13 yıl ve 6,5 büyüklüğündeki bir depremin 78 yıldır. Bunun yanında; 6,5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 12,1 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 68.5 olarak belirlenmiştir. Bölgede 100

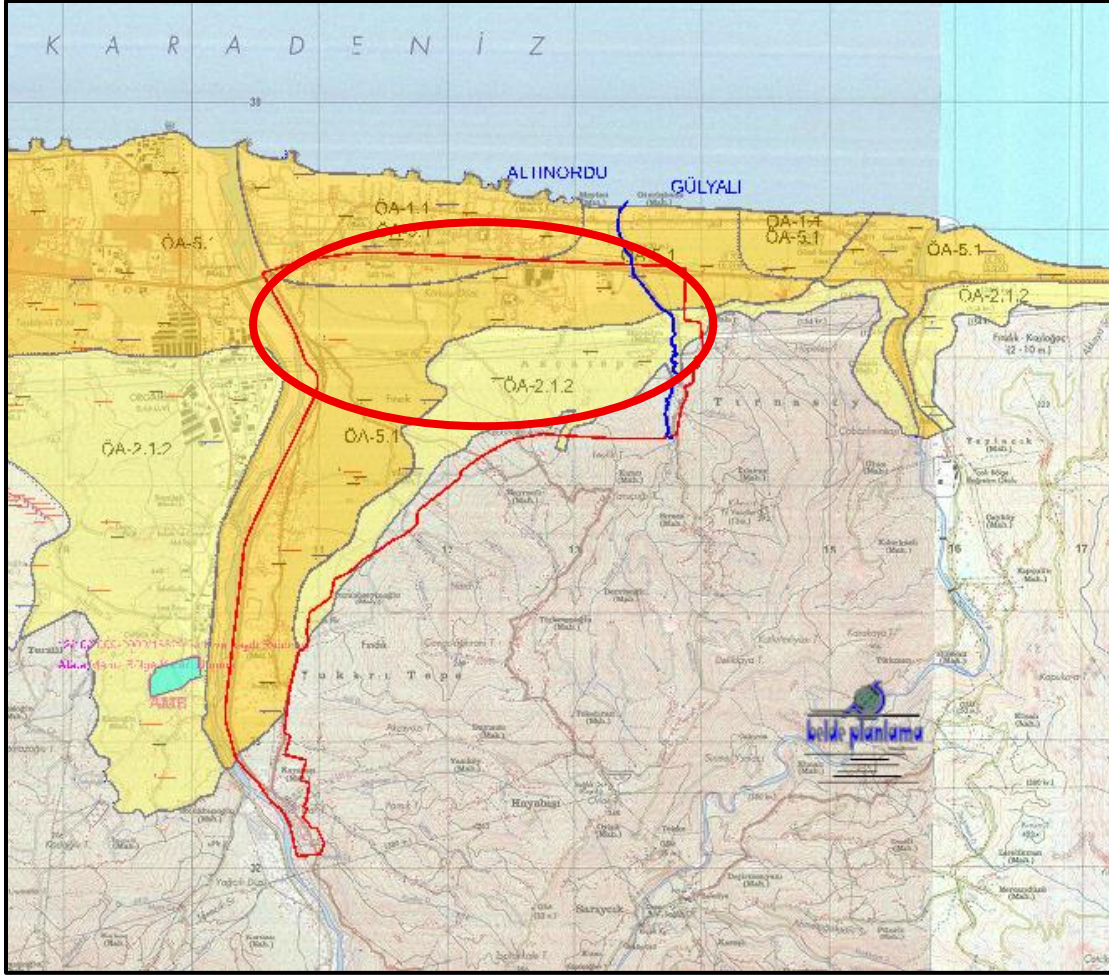
kilometrekarelik alanda oluşan en büyük deprem büyüklüğü $M=7.0$ için dönüş periyodu 139 yıldır.

Ordu ili, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre üçüncü derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $0.20g \leq a_{max} < 0.30g$ aralığında olmalıdır. Çalışma alanında olan en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri, ortalama $0.04-0.08 g$ hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritasında (1996) nerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa ve çalışma alanının Kuzey Anadolu Fay sisteminin tam üzerinde olmasından dolayı yapı tasarımlarının $0.40 g$ 'den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik mr daha uzun ya da 50 yıllık ömrü içinde proje ivmelerinin aşılıp aşılmayacağının kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

İnceleme alanında su baskını riski bulunmamaktadır. Ancak ana ve tali derelerde planlama ncesi DSI'den görüş alınmalıdır.

Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor içerisinde yapılan jeoteknik sondaj, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacıyla yapılmıştır. Bu nedenle daha sonra yapılacak parsel bazındaki çalışmalarda kullanılamaz ve kullanılması da sakıncalıdır.



Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanı içinde kalan Akarsu Durumu:

Melet Irmağı :

Melet Irmağı, Ordu şehir merkezinin doğusundan Karadeniz'e dökülen ırmak. Sivas ili, Koyulhisar ilçesi, Ortakent köyü sınırlarından doğar. Koyulhisar'dan sonra Mesudiye, Kabadüz, Ulubey ve Ordu merkezden geçerek Karadeniz'e ulaşır. 160 km uzunluğu ile Ordu'nun en büyük ve en uzun nehridir.

Melet Irmağı, Doğu Karadeniz ile Orta Karadeniz Bölümlerinin sınırını oluşturur. Karadeniz'e ulaştığı noktada üzerine Ordu merkezinin yerleştiği küçük deltayı oluşturur. Deltanın D-B genişliği 56 km, K-G uzunluğu 74 km kadardır. Doğu Karadeniz akarsular, denize bakan yamaçlardan doğar, kısa bir mesafe sonra denize dökülür. Melet Çayı bunun

tersine sahil dağlarının arkasından doğar. Üzerinde 122 m yüksekliğe sahip Topçam Barajı kurulmuştur.

İnceleme alanındaki yağış alanı 1940,0 km² ve eğimi 0,0033 dür.100 yıl frekanslı taşkın debisi $Q_{max100} = 1938,0 \text{ m}^3/\text{s}$, 500 yıl frekanslı taşkın debisi $Q_{max500} = 2671,1 \text{ m}^3/\text{s}$ dir. Melet ırmağının inceleme alanındaki bölümü önceki yıllarda DSİ tarafından ıslah edilmiştir.

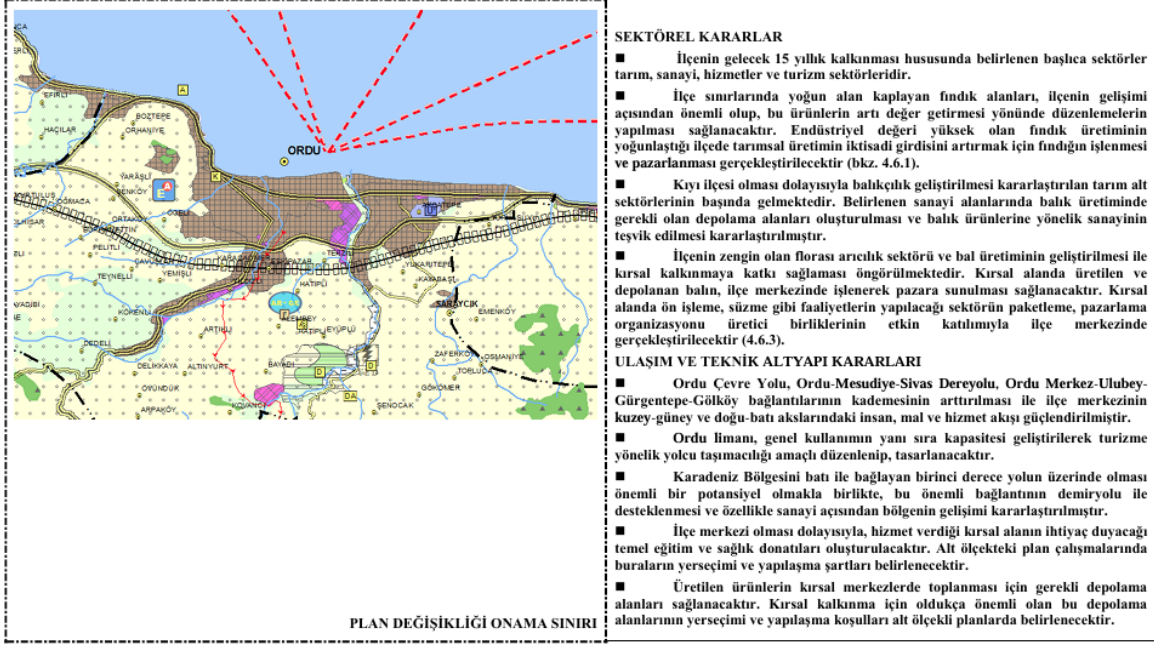
Melet ırmağı için yerleşime kapatılması gerekli şerit genişliği 350 m ve 250 m dir.

Bakım ve onarım ihtiyaçları için uygun sahilde minimum (10.00 m) genişliğinde devamlılığı olan yol bırakılmalıdır.

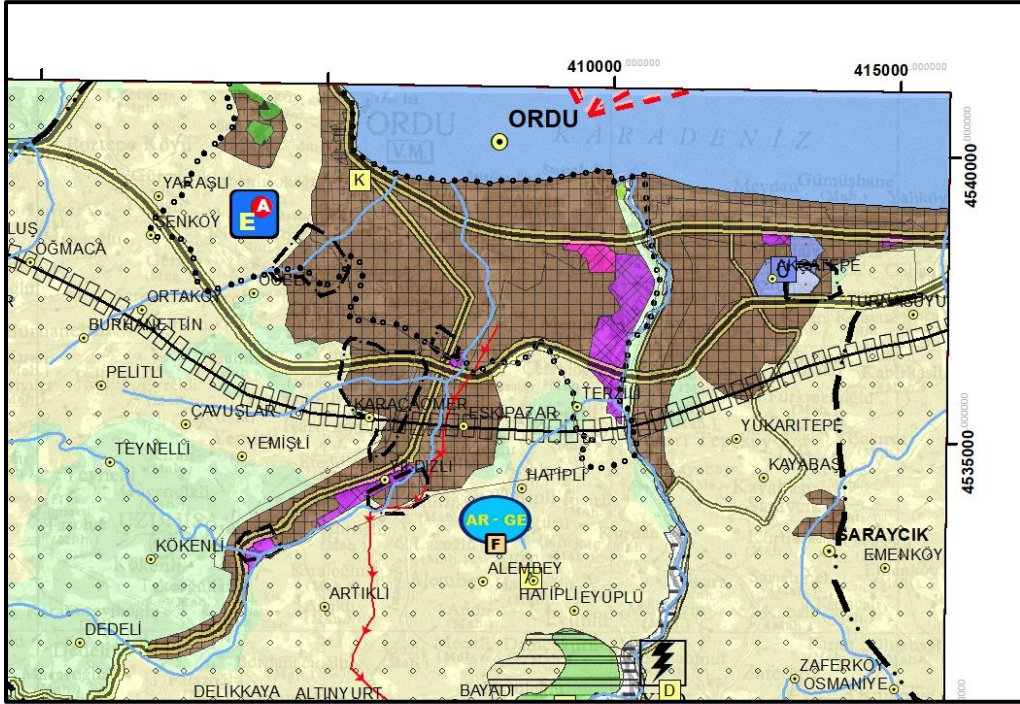
Üst Ölçekli Plan kararları

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; Ordu İlinin de içinde bulunduğu Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Tüm Karadeniz İlleri ile aynı anda yapılan bu planlama çalışmasına göre kente biçilen rol bir alt bölge merkezi olmasıdır. Birçok altyapı yatırımı önerilmiştir. Fakat plana göre mekânsal karşılıkları net değildir. Ordu kent merkezi bu planda alt bölge merkezi olarak tanımlanmıştır. Kentteki uzmanlaşma sektörleri tarım, hizmetler, turizm ve sanayidir. Tarımda fındık, balıkçılık ve arıcılık üzerine yoğunlaşmış ve kırsaldaki bu üretimin destek, depolama ve lojistik merkezi olarak kent merkezi tayin edilmiştir. Kentteki ulaşım yatırımlarından çevre yolu ön plana çıkartılmış, güzergâhı belli olmayan bir demiryolu hattı önerilmiş, mevcut Ordu-Sivas yolunun kademelenmesi artırılmıştır. Deniz yolu ulaşımı için bir kruvaziyer limanı önerilmiştir. Planın bir başka önerisi de alt ölçekli planlarda şekillenecek olan hizmet sektörü bileşenlerinin oranlarının artırılmasıdır.

6.15 ORDU – Merkez İlçe



1/100.000 Ordu İl Bütünü Çevre Düzeni Planı



Çevre Düzeni Planı Son Durumu

Ordu İli, Altınordu İlçesine yönelik düzenlemeleri içeren Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G39 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve eki) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.02.2025 tarihinde onaylanmıştır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Ordu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

08.05.2025 tarih ve 1340256 sayılı yazı

Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan dosya tetkiki neticesinde, Müdürlüğümüze gönderilen plan sınırları içerisinde bulunan Altınordu ilçesi, Kayabaşı Mahallesi Yazıköy Mevkiinde 20.12.2011 ve 11.10.2023 tarihli Jeolojik Etüt Raporlarına istinaden, Afete Maruz Bölge kararı (Yapı ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) alınmış olup yazımız ekinde gönderilmektedir. Bahse konu plan alanında Kayabaşı Mahallesi Yazıköy Mevkii dışında kalan yerlerde Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı ve 7269 sayılı Kanun kapsamında kalan yerlerden olmadığı görülmüştür.

Afet Risk Azaltma Sistemi (ARAS) üzerinden yapılan sorgulama neticesinde heyelan duyarlılığı "Orta - Düşük" seviyede, kaya düşmesi ve çığ afetleri yönünden ise herhangi bir risk varlığına rastlanılmamıştır. Proje alanında yapılacak olan her türlü yapılarda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın (Mülga) "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Belirtilen plan sınırları içerisinde Melet Irmağı bulunması sebebiyle D.S.İ. tarafından taşkın sınırı içerisinde kalıp kalmadığının belirlenmesi, taşkın sınırı dışında ise yapılaşmaya D.S.İ tarafından belirleyeceği mesafe ve kottan itibaren yapılaşmaya başlanması şartı ile bulunduğu alanın aşırı yağışlı dönemlerde de heyelan, su baskını, taşkın vb. afetlerin yaşanması olasılığına karşı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu ve parsel bazında Zemin Etüt Raporunda belirtilen gerekli önlemlerin alınması, yapılaşmaya bu önlemler doğrultusunda gidilmesi şartı ile bu alanda Müdürlüğümüzce İlave ve/veya Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmasına dair bir sakınca bulunmamaktadır.

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Planlama alanı içinde Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

İlçe Müftülüğü

6296771 sayılı yazı

İlçemiz Melet Irmağından Turnasuyu Mevkiine kadar sahil yolunun üst kısmında cami bulunmamaktadır. Üniversite ve şehir hastanesinin bu bölgede olması, yapılaşma ve nüfus yoğunluğunu

artırdığından vatandaşlarımızdan cami yapılması yönünde talepler gelmektedir.

Bu itibarla; Cumhuriyet Mahallesi Dört Yol Mevkiinde yolun üst tarafında cami yapımına uygun bir alan ayrılması hususunda gereğini arz ederim.

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

İl Emniyet Müdürlüğü

2025051414181471729 ve 2025051415115268324 sayılı yazılar

İlimizin huzuru ve güvenliği ve kolluk hizmetlerini verimli hale getirmek amacıyla, Cumhuriyet Mahallesinde Polis Merkezi Amirliği inşa edilebilmesi için, 1000 m² yüzölçümlü arsada, 300 m² taban alanı üzerine, 900 m² kapalı alanı bulunan, Bodrum, Zemin + 1 katlı hizmet binası ve hizmet otoları için park alanı (10 araç) barındıran Kamu Hizmet Alanına(Karakol) ihtiyaç duyulmaktadır.

Ordu İl Emniyet Müdürlüğünün yapmış olduğu planlamaya uygun olarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığınızca yapılacak 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli (ilave ve/veya revizyon) uygulama imar planı çalışmalarında Cumhuriyet Mahallesi Kamu Hizmet Alanı(Karakol) ayrılması hususunu rica ederim.

Ordu İl Emniyet Müdürlüğü bünyesindeki, Bölge Trafik Denetleme Şube Müdürlüğünün ilimizde otoyol ve şehirler arası karayollarındaki, araç denetimi ve trafik düzenleme faaliyetlerini yerine getirebilmesi amacıyla, Altınordu İlçesi Akçatepe Mahallesi yeni yapılacak Güney Çevreyolu güzergahında Turnasuyu mevkiine kadar bulunan alanda, 1000 m² yüzölçümlü arsada, 300 m² taban alanı üzerine, 900 m² kapalı alanı bulunan, Zemin + 2 katlı Bölge Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü hizmet binası ve hizmet otoları için park alanı (10 araç) barındıran Kamu Hizmet Alanına (Karakol) ihtiyaç duyulmaktadır. Ordu İl Emniyet Müdürlüğünün yapmış olduğu planlamaya uygun olarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığınızca yapılacak 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli (ilave ve/veya revizyon) uygulama imar planı çalışmalarında Akçatepe Mahallesi veya yeni yapılan Güney Çevreyolu Güzergahında şehir bağlantı yollarına uygun lokasyonda, Bölge Trafik Denetleme İstasyonu yapımı amacıyla, Kamu Hizmet Alanı (Karakol) ayrılması hususunu rica ederim. Şeklinde görüş bildirilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü

E-48162032-754-274988161

Cumhuriyet ,Şahincili ,Şirinevler İlimiz Altınordu Belediyesi Başkanlığınca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre Bakanlığımız adına tahsis edilen ekte imar durumları belirtilen alanların tarafınızca yapılacak imar plan revizyonlarında sağlık tesis alanı olarak işaretlenmesi hususunda;

E-48162032-754-275559757

Sağlık tesislerimizin fiziki altyapısının güçlendirilerek hizmete ulaşılabilirliğinin artırılması Bakanlığımızın hedefleri arasında yer almaktadır. Bu hedefin hayata geçirilmesinde teminen kademeli olarak öncelikle yeni sağlık tesislerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda sağlık tesisleri için öncelikle yatırım programı kapsamında yeni bina yapılmakta olup uygun arsa bulunması halinde gerekli değerlendirmeler yapılarak arsaların sağlık tesisi olarak değerlendirilmesi

amacıyla ilgi yazımızda da talep ettiğimiz üzere tarafınızca yapılacak imar plan revizyonlarında ekte bulunan arsaların sağlık tesis alanı olarak işaretlenmesi hususunda;

E-48162032-754-275559757

Sağlık tesislerimizin fiziki altyapısının güçlendirilerek hizmete ulaşılabilirliğinin artırılması Bakanlığımızın hedefleri arasında yer almaktadır. Bu hedefin hayata geçirilmesinde teminen kademeli olarak öncelikle yeni sağlık tesislerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda sağlık tesisleri için öncelikle yatırım programı kapsamında yeni bina yapılmakta olup uygun arsa bulunması halinde gerekli değerlendirmeler yapılarak arsaların sağlık tesisi olarak değerlendirilmesi

amacıyla ilgi yazımızda da talep ettiğimiz üzere tarafınızca yapılacak imar plan revizyonlarında ekte bulunan arsaların sağlık tesis alanı olarak işaretlenmesi hususunda;

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

E-74068980-045.01-498992 13.05.2025

İlimiz, Altınordu ilçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu alanda, plan yapımında çevre mevzuatlarına uyulması gerekmekte olup Daire Başkanlığımızca yapılmış bir çalışma ya da proje bulunmamaktadır.

Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı

E-94175162-819-497264

İlimiz Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallerinde yapılması planlanan 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin ilgi yazınız incelenmiştir.

Daire Başkanlığımızın söz konusu imar planı çalışmaları ile ilgili herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.

Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü

E-85959151-756.99-497639

İlimiz Altınordu ilçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı çalışmalarında kullanılmak üzere ayrıntılı görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Söz konusu mahallerde yapılacak imar planlarında Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait taşınmazların Belediyemizin lehine değerlendirilmesi, ayrıca Mezarlık vasıflı taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanuna göre imar

uygulanmasına tabi olmamasında dolayı vasfına uygun olarak belirlenmesi hususunda

Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü

E-94227101-115.99-499150 13.05.2025

İlimiz, Altınordu ilçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı yapılması düşünülmekte olduğu ve imar plan çalışmalarında kullanılmak üzere ayrıntılı görüş verilmesi ilgi yazınızla talep edilmektedir. Söz konusu belirtilen alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ekte gönderilen alanların kültür ve tabiat varlıkları tescilleri bulunmaktadır.

İmar, Şehircilik ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

E-14381004-754-498295 09.05.2025

İlimiz, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı kapsamında görüşümüz ilgi sayılı yazı ile talep edilmektedir.

Konu ile ilgili müdürlüğümüzce yapılan araştırmada yukarıda adı geçen yerleşim yerlerinde bir çalışma yada proje yürütülmemektedir.

İşletme ve İştirakler Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-24715172-195.01.99-498793

İlgi yazıda; İlimiz Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli nazım, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı yapılması yapılacağını,

söz konusu imar plan çalışmalarında kullanılmak üzere görüşün tarafınıza ulaştırılması talep edilmektedir. Belirtilen adreslerden Cumhuriyet Mahallesinde "Melet Balıkçı Barınağı" ve "22 Adet Batık Dalgakıran Yükseltme" projeleri göz önünde bulundurularak Daire Başkanlığınızca çalışmaların yapılması hususunda;

İtfaiye Dairesi Başkanlığı

E-36791874-180.99-500015 14.05.2025

İlgi yazınız ile ilimiz Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya (revizyon) uygulama imar planı yapılması düşünüldüğü, Söz konusu imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ayrıntılı görüşümüzün tarafınıza ulaştırılması istenmiştir. Uygulama İmar Planlarının hazırlanması düşünülmekte olan ilgili alanda yapılacak olan değişikliklerin 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" in Madde 1 de 'Kamu kurum ve kuruluşları, özel kuruluşlar ve gerçek kişilerce kullanılan her

türlü yapı, bina, tesis ve işletmenin, tasarımı, yapımı, işletimi, bakımı ve kullanımı safhalarında çıkabilecek yangınların en aza indirilmesini ve herhangi bir şekilde çıkabilecek yangının can ve mal kaybını en aza indirerek söndürülmesini sağlamak üzere, yangın öncesinde ve sırasında alınacak tedbirlerin, organizasyonun, eğitimin ve denetimin usul ve esaslarını belirlemektir' maddesi ve yönetmeliğin diğer ilgili

maddeleri, özellikle yüksek tehlikeli yerlerin, konaklama ve toplanma amaçlı binaların aynı yönetmeliğin ekinde bulunan asgari emniyet mesafeleri belirtilen ek tablolara ve diğer ilgili tablolara uygun projelendirilmesi ve uygulanması halinde ilave revizyon nazım imar planı ve ilave revizyon uygulama imar planı çalışmaları yapılmasında daire başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.

Kültür, Turizm ve Sanat Şube Müdürlüğü

E-91033923-115.01.02-500153 16.05.2025

İlgi yazıda bahsi geçen alanda yapılması planlanan imar çalışmaları için Daire Başkanlığımızın herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.

Tarım ve Hayvancılık Hizmetleri Dairesi Başkanlığı

59163568-115.01.02-498732 12.05.2025

İlgi yazınızda belirtilen ilimiz, Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı yapılmasında Daire Başkanlığımızca bir sakınca görülmemektedir.

Ulaşım Planlama ve Trafik Hizmetleri Şube Müdürlüğü

E-94553892-210.06.02-497592 08.05.2025

İlgi tarihli ve sayılı yazınızda ilimiz Altınordu ilçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı yapılması düşünülmekte olup, imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere ayrıntılı görüş istenmektedir. Söz konusu Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahallelerinde 1/25000 ölçekli Nazım, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli (İlave ve/veya Revizyon) Uygulama İmar Planı hazırlanırken Toplu Taşıma güzergahlarında 12 metre ve üzeri genişlikteki imar yollarında indirme-bindirme yapabilmek için yeterli büyüklükte cepler oluşturularak trafik akışı ve trafik güvenliği sağlanmalıdır.

ÇALIŞMANIN AMACI VE GEREKÇESİ/ PLAN KARARLARINA GEÇİŞ

Altınordu İlçesi Cumhuriyet, Akçatepe ve Kayabaşı Mahalleleri ve Gülyalı İlçesi, Turnasuyu Mahallesi sınırları içinde yer alan Kısmi Revizyon ve İlave İmar Planı çalışması, kuzeyde Karadeniz sahilyolu, güneyde plan sınırı, batıda Melet Çayı ve doğuda Ordu Çevre Yolu Hastane Bağlantısı arasında kalan ve yaklaşık 635 hektar alanı kapsayan alandan oluşmaktadır. Bu çalışma içinde Karadeniz Sahil Yolu ile kıyı arası da bulunmakla birlikte çalışmanın sürecinden kaynaklanan sebeplerden dolayı bu kısmın onayı sonraki aşamaya bırakılmıştır. Bu çalışmada Ordu Şehir Hastanesi (1200 yataklı), Tıp Fakültesi, Ordu Üniversitesi Fakülte ve Yurt alanları ve çevresinde kamuya kazandırılması gereken donatı ve ulaşım alanlarının ivedilikle kamuya kazandırılması amaçlanmaktadır.

Planlama alanının, mevcut imar planlarının yeniden ele alınması ile ilgili sebep ve amaçlar şöyledir:

- Şehir Hastanesi ve çevresinin, mevcut imar planına göre imar uygulamaları 2023 yılında başlamış, ancak bu imar uygulamaları mevcut plandan kaynaklanan uygulama zorlukları, mahkeme kararları ve mülkiyet deseniindeki dengesizliklerden dolayı tamamlanamamıştır.
- Şehir Hastanesi ve Üniversite alanının Karadeniz Sahil Yolu dışında başka bir ana yol güzergahından Ordu Kent merkezine bağlantısını sağlayacak 25-30 metre genişliğinde (2 x 2) ve 2,7 km olarak projelendirilen ana ulaşım koridorunun bir an önce açılabilmesi ve yol güzergahındaki mülkiyetin düzenleme ortaklık payından bedelsiz kamuya kazandırılması zorunluluğu,
- Şehir Hastanesi'nin acil girişinin başka bir yönden olacak şekilde düzenlenmesinden dolayı, bu alana ulaşan ana ulaşım yolunun düzenlenmesi ve güzergah üzerindeki mülkiyetlerin düzenleme ortaklık payından bedelsiz kamuya kazandırılması,
- Şehir Hastanesi acil girişi ulaşım yolunun aynı zamanda Karadeniz Sahil Yolu ve Yeni Ordu Çevre Yolu ile bağlantısını sağlayacak yol güzergahının Karayolları Genel Müdürlüğü ile Ordu Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan protokol gereğince Gülyalı ve Altınordu ilçeleri sınırları içinde kaldığından projelendirme ve planlamanın birlikte yürütülmesi zorunluluğu,
- Karayolları Genel Müdürlüğü ile yapılan protokol de, Yeni Ordu Çevre Yolu, Acil Girişi ve Karadeniz Sahil yolunun bağlantı güzergahı yolunun yapımı Karayolları tarafından

yapılacak ve güzergahın mülkiyetini Ordu Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanacaktır. Bu nedenle protokol gereği, planlama ve uygulama çalışmalarının ivedilikle birlikte yürütülmesi gerekliliği,

- Cumhuriyet Mahallesi İmar uygulamaları 4 ayrı bölge olarak düzenlenmiş ve tescil aşamasında iken 2 adet Mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Mahkeme kararlarının yerine getirilmesi ve iptal kararına sebep olan düzenlemelerin yeniden ele alınması gerekliliği,

- Yaklaşık 635 hektar alanın 400 hektarlık alanında imar uygulaması tamamlanmamış durumdadır. Bu çalışma ile birlikte Şehir Hastanesi ana yollarının açılmasına olanak sağlayacak alanda 300 hektarlık alanın imar uygulamasının tamamlanması zorunluluğu,

- İmar uygulaması yapılacak alanda, daha önceki imar uygulamalarının tescil olamaması sebeplerinin ortadan kaldırılması ve imar uygulamalarının mülkiyet deseni ve kamu yararına uygun olarak tamamlanması amacıyla imar planı ile imar uygulaması-parcelasyon-dağıtım işlemlerinin birlikte mütaala edilmesi gerekliliği,

- İmar uygulaması alanlarında düzenleme ortaklık payının (dop) % 41 ile % 45 arasında farklılık olmasından dolayı hizmette ve uygulamada eşitlik ilkesine aykırılık oluşmasının ortadan kaldırılması gerekliliği ve tüm bölgelerde % 44-45 dop oranının uygulanabilmesinin sağlanması,

- Mevcut imar planı donatı alanları, ulaşım alanlarının düzenleme ortaklık payından kamuya kazandırılması işlemlerinin en kısa zamanda sonuçlandırılmasıyla ulaşım akslarının Hastanenin hizmete giriş tarihi ile eşgüdüm içinde tamamlanmasının sağlanması zorunluluğu,

- Yeni Ordu Çevre Yolu-Karadeniz Sahil Yolu bağlantı projesi, Ordu-Kabadüz karayolu projesi ve kamulaştırma sınırlarının imar planı ile uyumunun sağlanması gerekliliği,

Yukarda açıklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması, mahkeme kararlarının yerine getirilmesi ve kamu alanlarının ivedilikle kazandırılması amacıyla, Şehir Hastanesi çevresinde (Gülyalı-Altınordu) yaklaşık 300 hektarlık alanın imar planı ve imar uygulaması birlikte değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda mevcut planın ana kararlarına uyularak mülkiyet desenine uygun, her kadastral parselin kendi sınırları içinden imar parseli oluşturulması, eşit oranda (%44,5) düzenleme ortaklık payının alınmasını sağlayacak planlama ve imar uygulama çalışması birlikte mütaala edilerek, imar adaları ve ulaşım ile sosyal donatı alanları düzenlenmiştir.

Yapılan çalışmada daha önceden yapılan ve tamamlanan imar uygulaması görmüş yapı adaları uygulama görmüş haliyle kalması sağlanmıştır. Bu parsellerin dışındaki kadastral parseller ise imar uygulaması ile birlikte değerlendirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinden geçen ve kent merkezini Karşıyaka Bulvarı, OSB üzerinden Şehir hastanesi ve Üniversite alanına bağlayan 2x2 şeritli 25-30 m genişliğindeki imar yolu güzergahının hastane giriş alanına göre düzenlenmesi, Hastane acil girişi, Ordu Çevre Yolu-Karadeniz Sahil Yolu Bağlantısının (Altınordu-Gülyalı) oluşacak yoğunluğa göre ve protokol şartlarına göre düzenlenmesi sağlanmıştır.

Ordu İli, Gülyalı İlçesi, Turnasuyu Mahallesi, Hastana alanının doğusunda yer alan yaklaşık 15 hektarlık alanın Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.02.2025 tarihinde onaylanmıştır. Bu onay doğrultusunda, bu alan Yeni Ordu Çevre Yolu-hastane Acil Girişi ve Karadeniz Sahil Yolu bağlantısı üzerinde olduğundan bu çalışma ile birlikte imar planı ve imar uygulaması çalışması tamamlanmıştır.

Ordu Şehir Hastanesi ve çevresinde yer alan alanlar bu şekilde planlama ve imar uygulamaları birlikte tamamlanmıştır. Çalışma aşamasında Ordu Büyükşehir Belediyesi, Altınordu ve Gülyalı Belediyesi'nin ilgili birimleri ile toplantılar yapılmış ve yapılan düzenlemeler sonuçları ile birlikte değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması yapılacak yaklaşık 300 hektarlık alanın dışındaki planlama alanlarında ise, mevcut plan ve parselasyon kararlarına dikkat edilerek, plan kararları ile mülkiyet ve arazi arasında oluşan olumsuzluklar ortadan kaldıracak şekilde düzenlemeler yapılarak çalışma alanı 633,28 hektar olarak tamamlanmıştır. Yapılan Planlama çalışmasında bütün donatı ve ulaşım alanları miktarlarında artış sağlanmıştır. Sosyal donatı alanlarının mevcut plandaki konumları dikkat edilirken, bu donatı alanlarına erişilebilirlik dikkate alınarak da düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca kurum talepleri doğrultusunda Resmi Kurum (Karakol), Aile Sağlığı Merkezleri de yürüme mesafesi kriterlerine göre düzenlenmiştir.

Ordu Şehir Hastanesi ve çevresi planlama çalışmasında, gerekli görülen yatırımcı kurum görüşleri temin edilmiş ve planlama çalışmasında dikkat edilmiştir. Planlama alanı için diğer yatırımcı kurum ve kuruluş görüşleri, analiz, sentez ve eşik sentezi verileri için 2023 yılı revizyon imar planı çalışmalarından faydalanılmıştır.

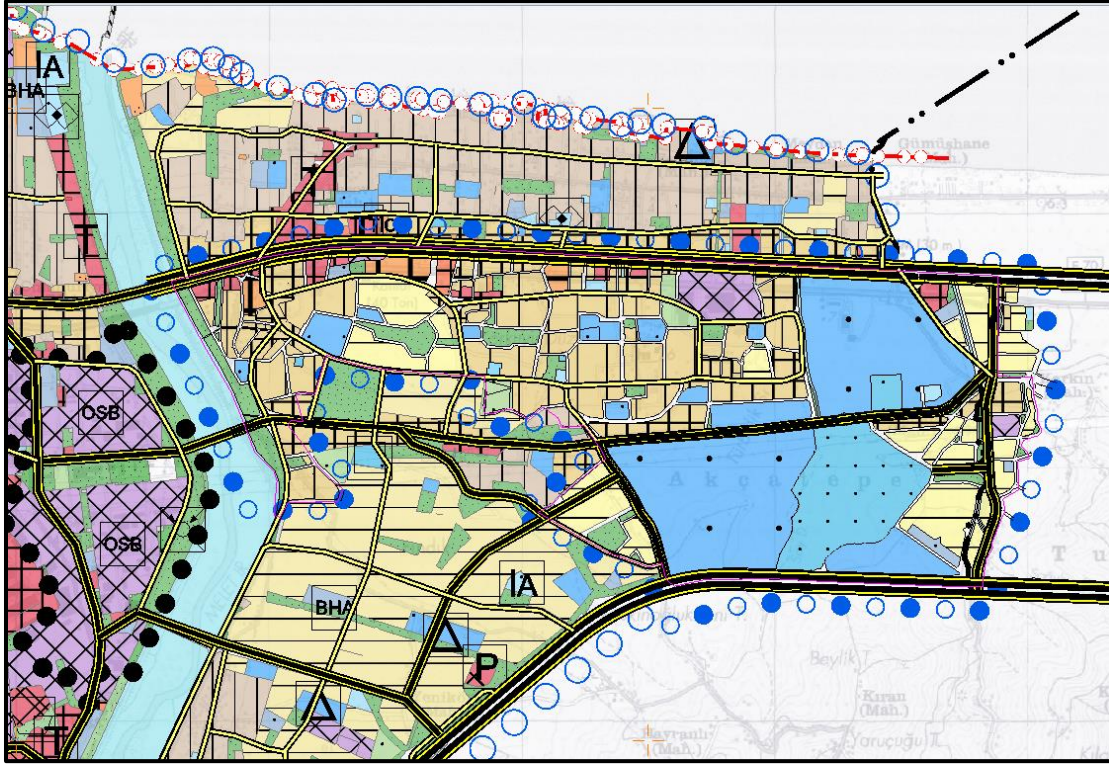
Ordu Şehir Hastanesi ve Çevresi (Altınordu-Gülyalı) planlama alanında arazi yapısı,

mülkiyet deseni, parselasyon ve dağıtımda eşitlik ilkesi, yapılaşma koşullarında eşitlik ilkesi, büyük kamu yatırımları kullanım yönleri, karayolları bağlantı noktaları ve güzergah ilişkileri, kamu yatırımlarının hizmete girme süreleri ile hizmet alanlarının uyumunun sağlanması, Planlama alanında yer alan yatırımcı kuruluşların (Karayolları, Sağlık İl Md., Emniyet İl Md., Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri, Sivil Topluk Kuruluşları vb.) aynı organizasyon içinde bilgilendirme ve planlama kararları paylaşımının sağlanması, sosyal ve teknik alt yapı alanlarının artırılması, erişilebilirlik kriterlerine göre yer seçimi kararlarının oluşturulması, mahkeme kararlarının yerine getirilmesi ve yoğunluk artırıcı karar oluşturulmaması ilke kararları ile planlama çalışması tamamlanmıştır.

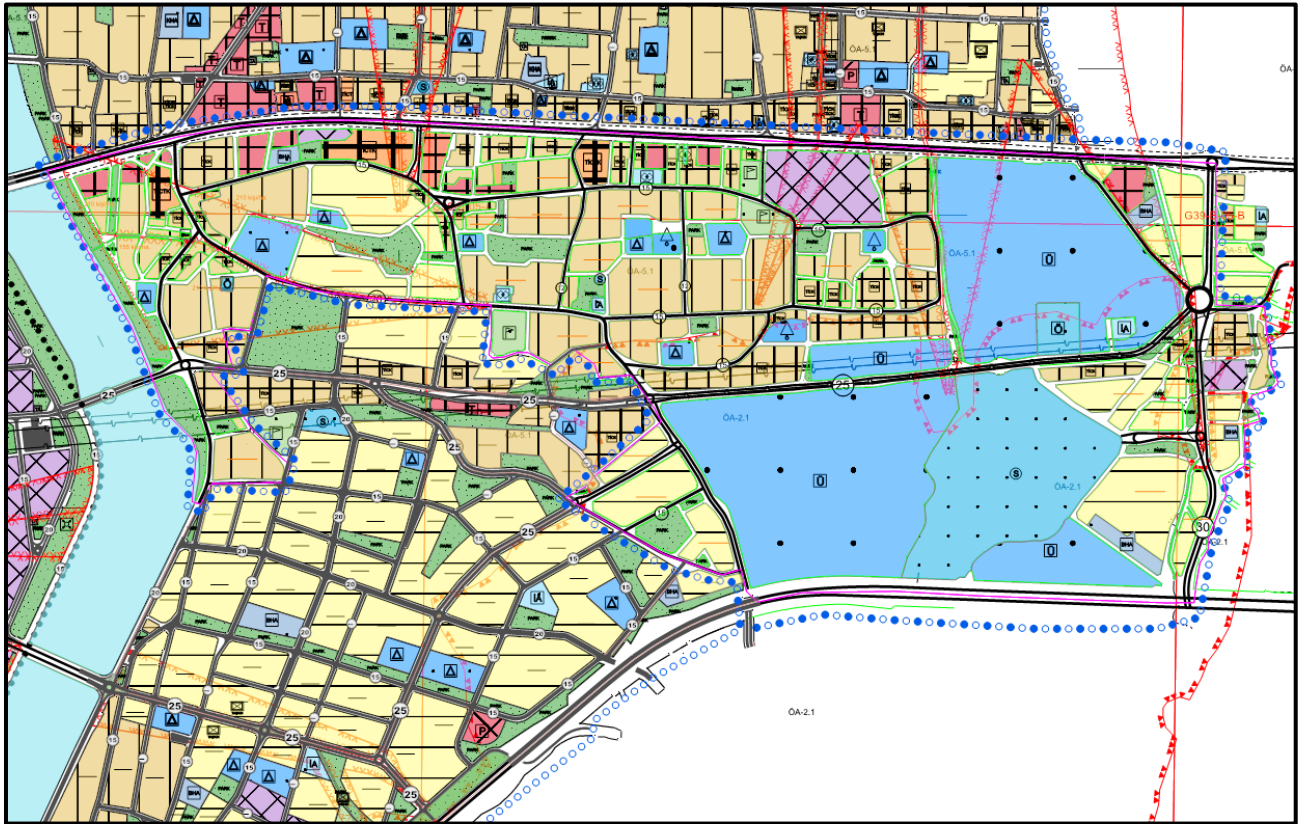
Yukarıda açıklaması yapılan planlama çalışması 633,28 hektar olarak tamamlanmıştır. Ancak Askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu Ordu Büyükşehir Belediye Meclisince planlama alanı 286,32 hektar Altınordu ve 25,91 hektar Gülyalı kısmı onaylanmış ve 321,05 hektar alan planlama dışı bırakılarak yeniden değerlendirilmesine karar verilmiştir. Belediye Meclisi kararına göre belirlenen planlama alanı yeniden düzenlenmiştir. 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planı süreci bu şekilde tamamlanmıştır. Yeniden değerlendirilmesi gereken alanın dışında kalan alanlar, Altınordu ve Gülyalı İlçe sınırlarında kalmakta olup 1/1000 uygulama imar planı çalışması bu karara göre tamamlanmıştır. Altınordu İlçe sınırlarına giren planlama alanı 286,32 hektar olup Nazım Plan kararları çerçevesinde tamamlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanları korunduğu gibi artırılmıştır. Yoğunluk kararlarında mevcut plan yoğunluk kararlarında artış önerilmediği için planlama alanının nüfusu aynen korunmuştur. Özellikle eğitim ve park alanları bu yönetmelikte belirtilen standartlara göre ve ulaşılabilirlik kriterleri dikkate alınarak sağlanmıştır. Kamu alanları, Ulaşım alanları, Yeşil alanlar ve eğitim alanları düzenleme ortaklık payından temin edileceğinden mülkiyet desenine ve parselasyon aşamasında dağıtım şekline uygun olmasına özen gösterilmiştir. Kullanım kararlarının uygulama kriterlerine göre düzenlendiği 1/1000 uygulama İmar Planı önerisinin Belediye meclisince incelenip onanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.

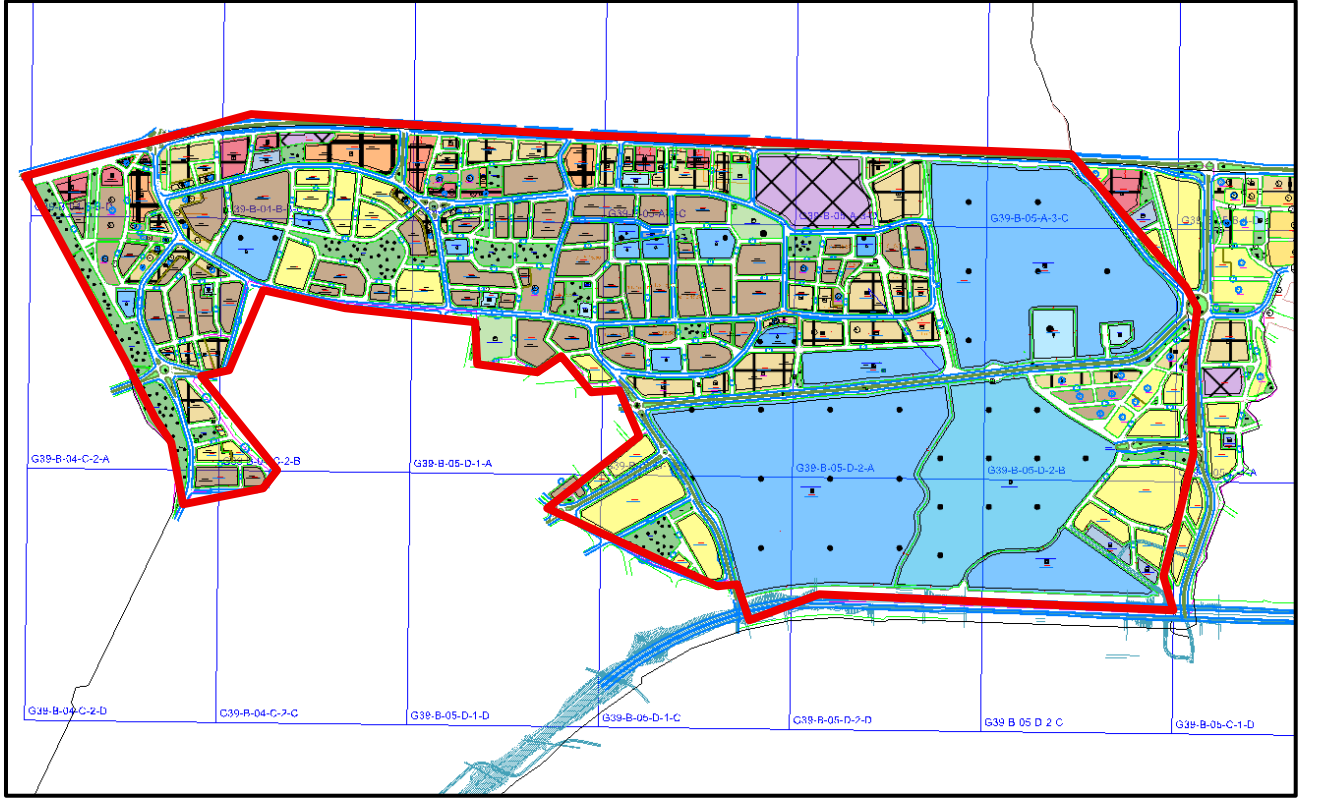
BELDE PLANLAMA LTD ŞTİ.
Yılmaz AÇAN
Şehir ve Bölge Plancısı



1/25000 NAZIM İMAR PLANI



1/5000 NAZIM İMAR PLANI



1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

ALTINORDU- ORDU				
CUMHURİYET MAHALLESİ ŞEHİR HASTANESİ YOLU VE ÇEVRESİ				
PLANLAMA ALANI ALAN DAĞILIMI				
	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
KULLANIM	ALAN	%	ALAN	%
	(ha)		(ha)	
MESKUN KONUT AL	18.91	6.60	42.33	14.78
GELİŞME KONUT AL	38.70	13.52	21.21	7.41
TOPLAM KONUT ALANI	57.61	20.12	63.54	22.19
TİCARET+KONUT	21.66	7.56	24.10	8.42
SANAYİ ALANI	6.47	2.26	6.47	2.26
TİCARET	6.70	2.34	3.88	1.36
AKARYAKIT İST.	1.01	0.35	1.01	0.35
TURİZM ALANI	0.15	0.05	0.15	0.05
TİCARET+TURİZM+KONUT	4.22	1.47	4.23	1.48
ÜNİVERSİTE	68.91	24.07	69.68	24.34
AÇIK SPOR ALANI	3.38	1.18	2.67	0.93
BHA	0.85	0.30	1.35	0.47
CAMİ	0.82	0.29	0.60	0.21
ANAOKULU	0.00	0.00	0.00	0.00
İLKOKUL	1.16	0.41	1.16	0.41
ORTAOKUL	1.05	0.37	1.05	0.37
LİSE	3.13	1.09	3.13	1.09
ÖZEL EĞİTİM	2.01	0.70	1.96	0.68
SAĞLIK TESİSİ	22.02	7.69	21.22	7.41
SOSYAL TESİS	0.66	0.23	0.66	0.23
YURT ALANI	1.88	0.66	1.88	0.66
TAY	0.10	0.03	0.10	0.03
PARK	10.40	3.63	11.77	4.11
ŞEHİR İÇİ YOLLAR	40.43	14.12	43.11	15.06
KARAYOLU	22.60	7.89	22.60	7.89
PLANSIZ ALAN	9.10	3.18	0.00	0.00
TOPLAM	286.32	100.00	286.32	100.00

EKLER:

KURUM GÖRÜŞLERİ

1. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
2. İl Sağlık Müdürlüğü
3. İl Emniyet Müdürlüğü
4. Müftülük
5. Ordu Büyükşehir Belediyesi