

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MELTEM
MELİKOĞLU
ALDENİZ

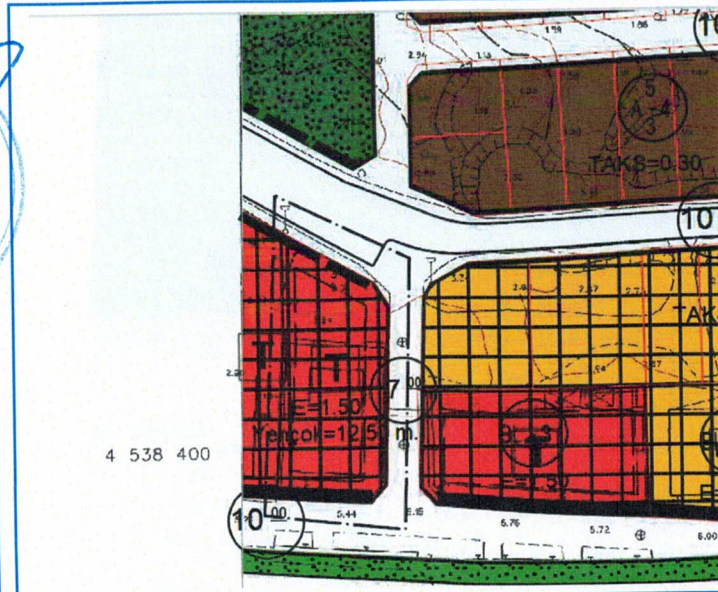
ŞEHİR
PLANCISI
ODA SİCİL
NO-2102

ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ – DURUGÖL
MAHALLESİ – SAHİL MEVKİİ
(2116 ADA – 34 PARSEL)
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ALTINORDU
BELEDİYESİ

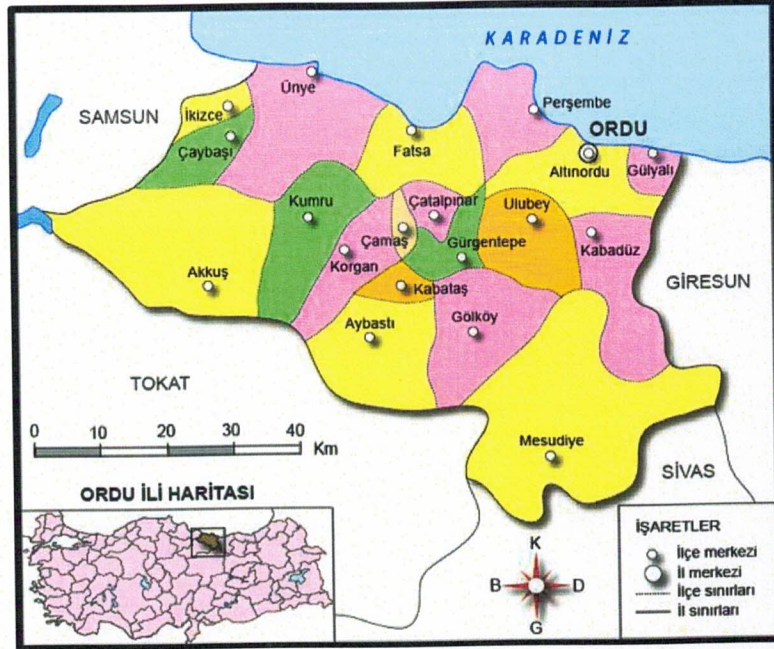
ORDU
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ



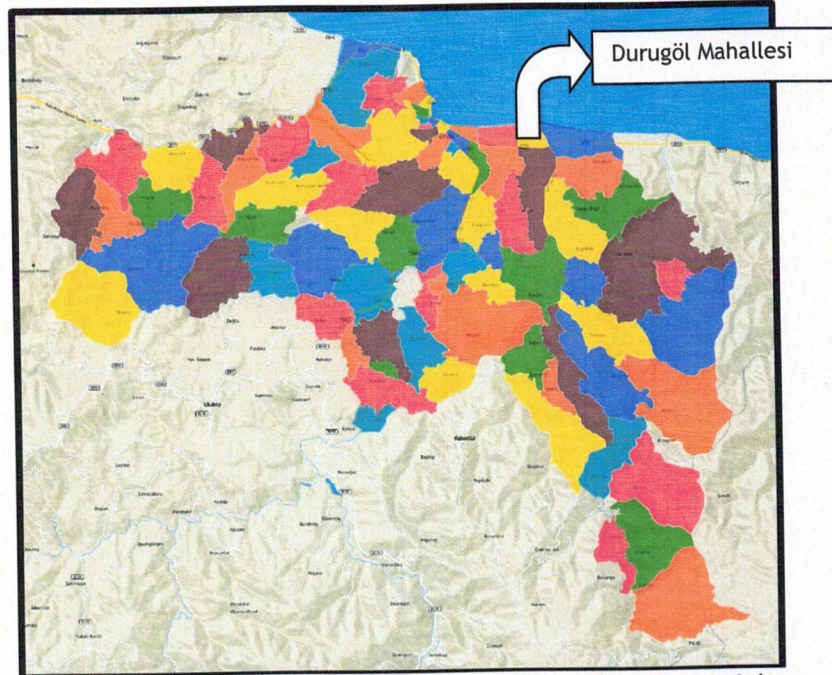
OCAK-2025

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan, 2116 ada, 34 parsel numarası ile Türkiye Barolar Birliği Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.



Harita 1: Altınordu İlçesinin İl İçindeki Konumu Kaynak: cografyaharita.com

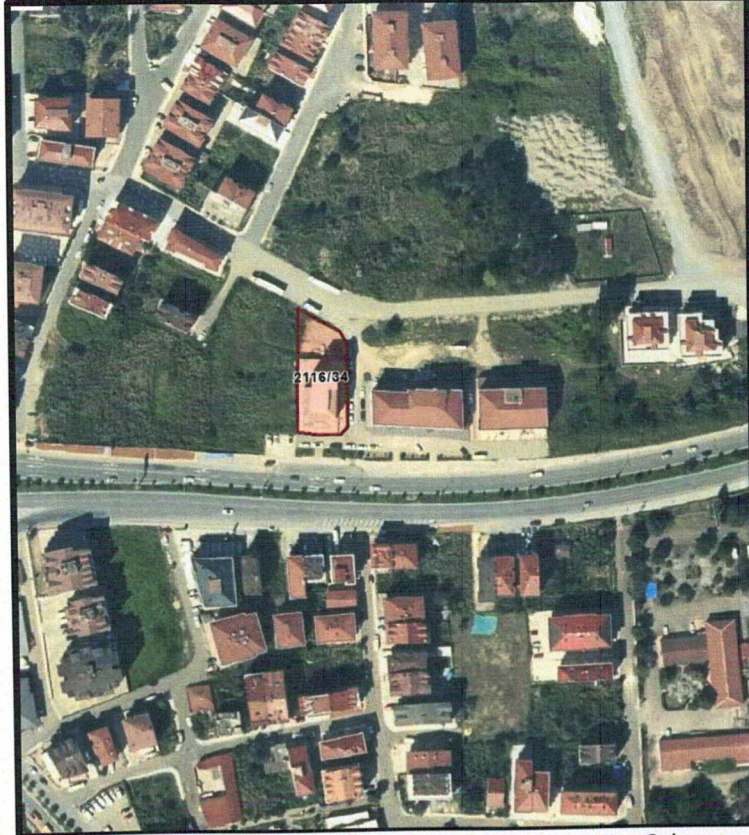


Harita 2: Altınordu İlçesi mahalleleri ve planlama alanı Kaynak: *Büro Çalışması*

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Parsel Ordu-Giresun karayolu üzerinde bulunmaktadır. 3 tarafı yol ile çevrili parsel, dikdörtgen bir forma sahiptir. Ortalama eni 23m., boyu ise 53m. olan parsel üzerinde bodrum + 4katlı bina bulunmaktadır. Parsele ulaşım özel ve toplu taşıma ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Uydu fotoğrafından da anlaşılacağı üzere mevcut yerleşim alanı içerisinde yer alan parsel, kentin en önemli kentsel gelişme aksı üzerinde yer almaktadır.



Harita 3: Parsel ve çevresine ait uydu fotoğrafı Kaynak: Büro Çalışması

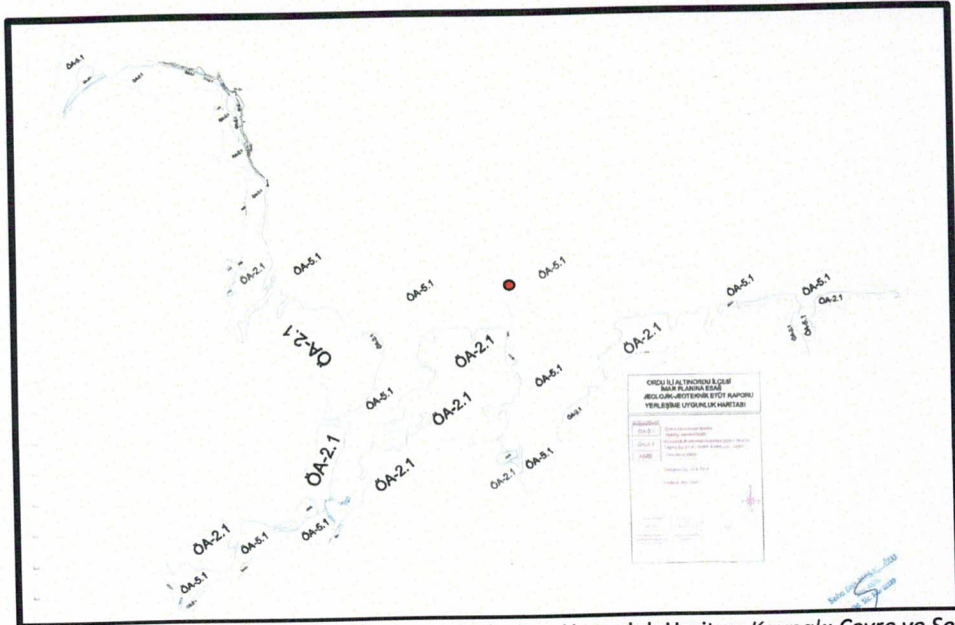
2.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ

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. Bu raporda parsel ve çevresi **Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.**

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.

ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda;

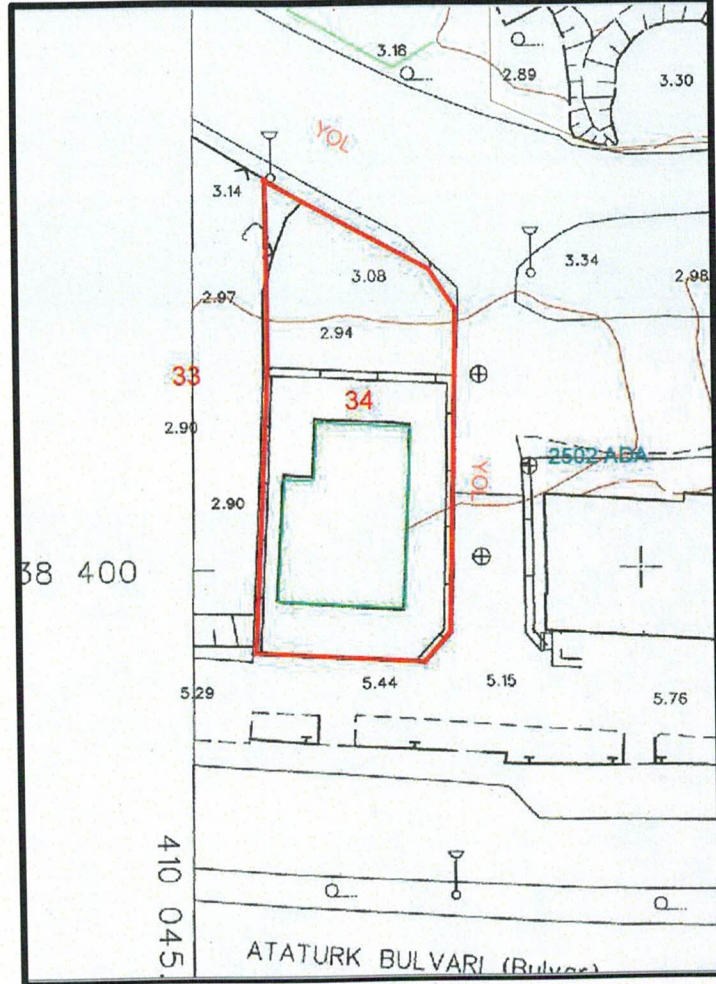
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenerek, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekmesi halinde 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 yüze 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 taşıtılmalıdır.
- 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.



Harita 4: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

2.3. TOPOGRAFIK YAPI-EĐİM DURUMU

Arazinin en yksek kodu Atatrk Bulvarı cephesinde olup, eğim kuzeyden gney sınırına doğru yaklaşık %4 artmaktadır. Alan ve çevresi topoğrafik ağıdan döz alanlar olarak değerlendirilir.



Harita 5: Eđim durumu Kaynak: Büro Çalışması

2.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Plan değişikliğine konu parsel ve çevresinde herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır.

2.5. YAPI YASAKLI ALANLAR

Plan değişikliğine konu parsel ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 2116 ada 34 numaralı parsel 1196.01m² yüzölçümündedir. Parsel 2116 ada, 17 ve 4 parselin tevhid edilmesi sonucunda, 3 yola cephesi köşebaşı parseline dönüşmüştür.

2.7. ARAZİ KULLANIMI

Parselin karayolu cephesinde ruhsatlı bina mevcuttur. Binaya ilave yapılması düşünülen kuzey kısmı ise boş olup, otopark olarak kullanılmaktadır.

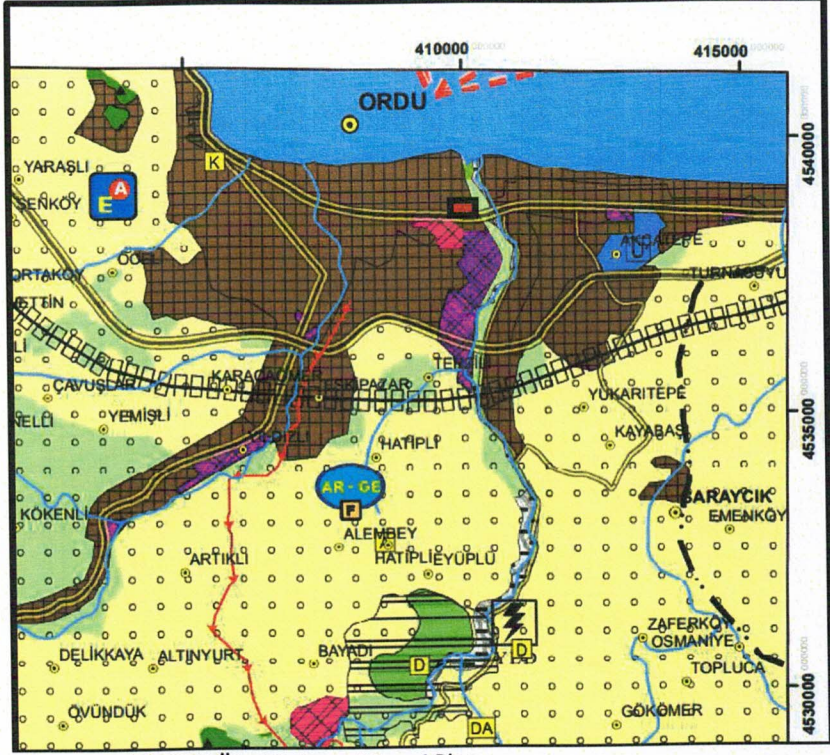


Fotoğraf 1-2: Parsel ve çevresine ait fotoğraflar Kaynak: orijinal/Aralık-2024

3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

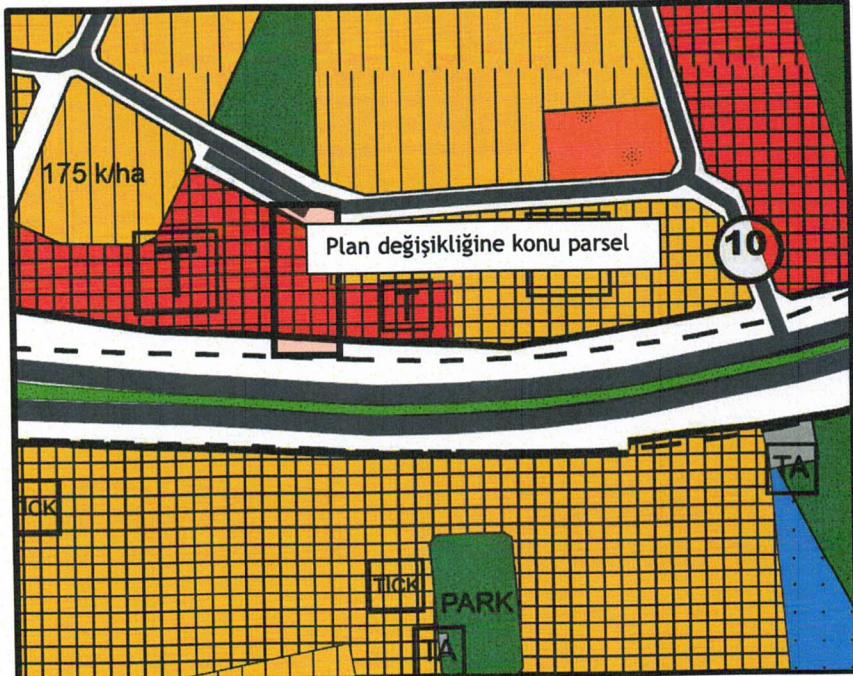
G39 paftasına karşılık gelen parsel ve çevresi kentsel yerleşme alanı içerisinde kalmaktadır.



Harita 6: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli nazım imar planında G39b-04-b paftasında kalan söz konusu parsel Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu parsel G39-b-04-b-4-c imar planı paftasında kalmakta olup, imar planında parseli "Ticaret Alanı" olarak plan kararı getirilmiştir. Parsel, içinde bulunduğu yapı adasının, Ayrık nizam, 4 kat, Taban Alanı Kat sayısı (TAKS):0.30 yapılaşma parametresi önerilen kısmında yer almakta olup, köşe başı parseli konumundadır. Yakın çevre imar planı kararlarına bakıldığında; bölgede Ticaret, Konut+Ticaret ve konut alanlarının planlandığı görülmektedir. Ticaret fonksiyonu önerilmiş komşu parsellerdeki yapılaşma parametresi ise E=1.50 olarak önerilmiştir.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.PLAN TEKLİFİ

5.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

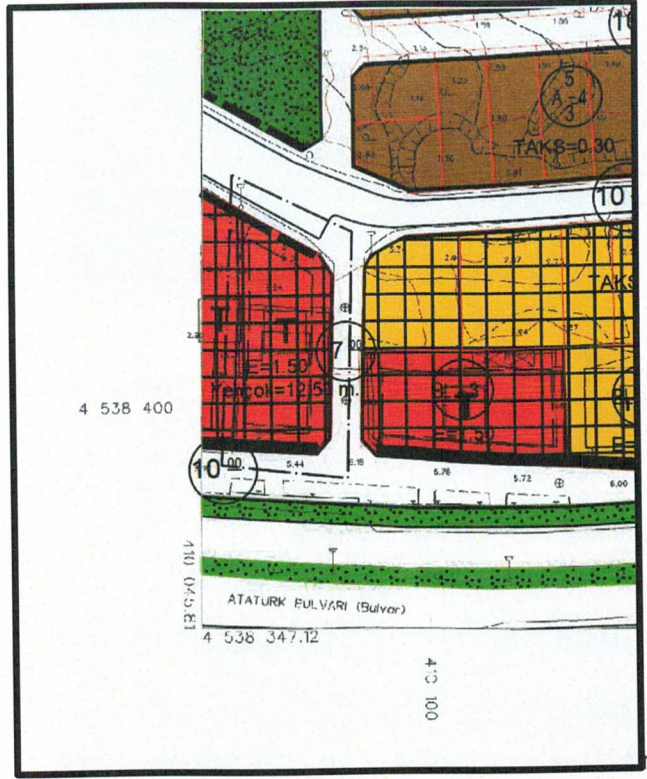
Söz konusu imar planı değişiklik teklifi ile, mevcut binaya ilave olarak yapılacak konferans salonunun, hem kentin hem de yatırım sahibi Ordu Barosunun ihtiyacı olan sosyal mekan ihtiyacının karşılanmasına yardımcı olması hedeflenmektedir.

5.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Türkiye Barolar Birliği Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazın üzerinde bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşan bina Ordu Barosu tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu imar planı değişiklik teklifinin gerekçesi; mevcut binanın toplantı salonu ihtiyacına cevap vermemesinden dolayı, söz konusu binanın kuzeyindeki boşluk alanının Konferans salonu olarak değerlendirilmesini sağlayacak yapılaşma şartlarının düzenlenmesidir.

5.3.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi ile mevcut ticaret parselindeki yapılaşma parametreleri, E=1.50, Yençok=12.50m. olarak düzenlenmiştir.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi

6. PLAN HÜKÜMLERİ

1. KOT FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT, KUZEYDEKİ YOLA 2.00M.'YE KADAR YAKLAŞABİLİR. DİĞER BÜTÜN CEPHELERDE İSE ÇEKMEZ OLARAK YAPILABİLİR.
2. BODRUM KATTA KONFERANS SALONU YAPILMASI DURUMUNDA, KAT YÜKSEKLİĞİ 6.00M.'YE KADAR YAPILABİLİR.
3. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUN DA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 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. 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.



DETAY PLANLAMA
Zeltem **MELİKOĞLU ALDENİZ**
Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 2102
Nankiye Mah. Fatma Hatun Sk. No: 3/2
Dip.No: 0452 223 32 89 - Altınordu / ORDU
Boztepe V.D. : 190 826 36892

Alper BİÇER
Şehir Plancısı
Dip.No:207 - Oda Sic.No:1685