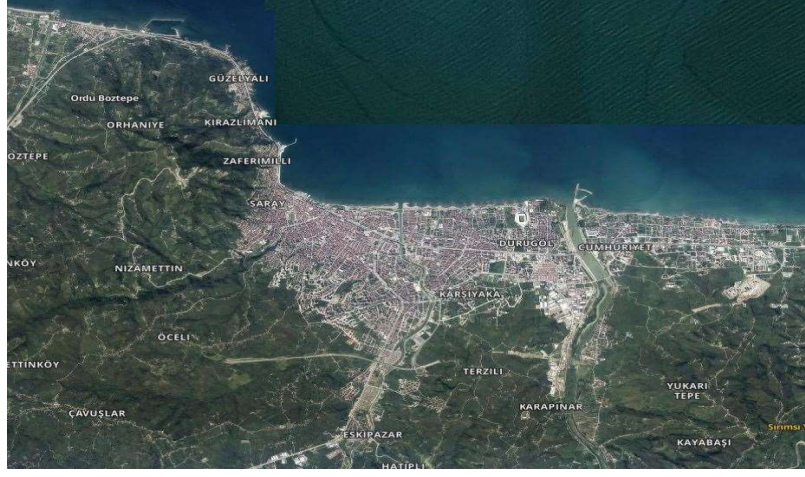


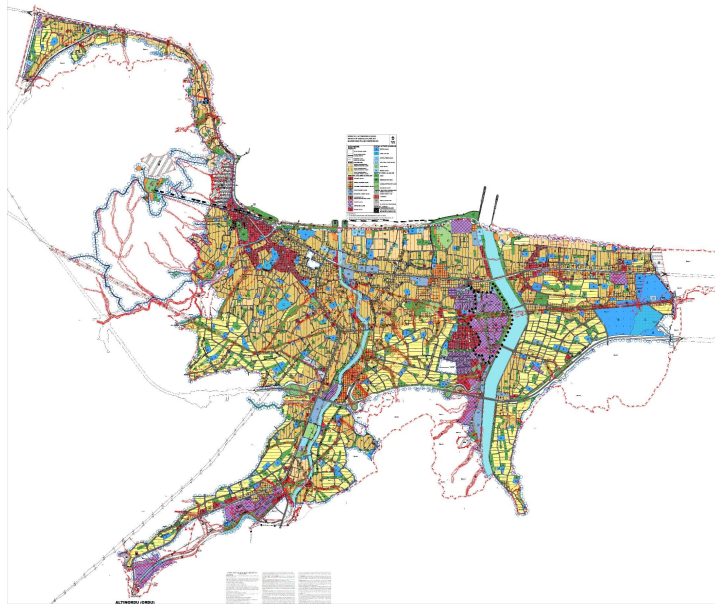
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**MELTEM  
MELİKOĞLU  
ALDENİZ**

**ŞEHİR  
PLANCISI  
ODA SİCİL  
NO-2102**

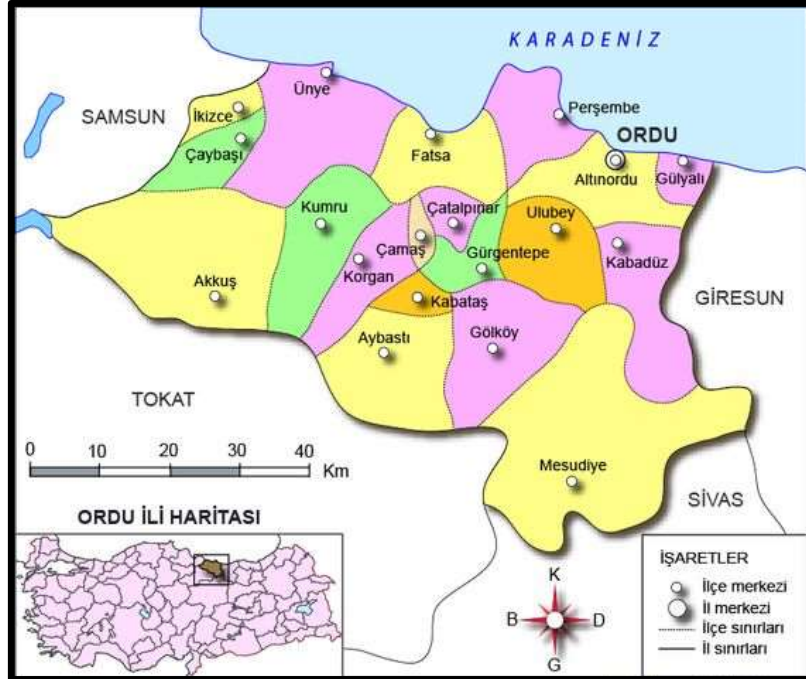
**ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ  
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA  
PLAN NOTU İLAVESİNE YÖNELİK  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK:1/1000**



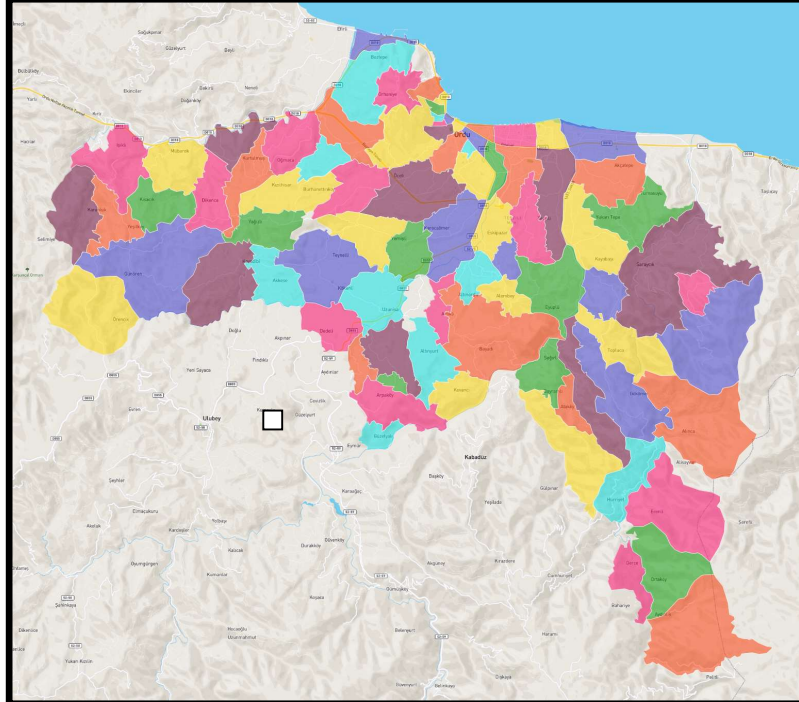
## 1. PLAN KAPSAMI

Plan değişikliği Ordu ili, Altınordu ilçesi için hazırlanmış ilave ve revizyon imar planı sınırlarında geçerli olup, imar planı notlarına, plan notu ilave edilmesine yönelik imar planı değişikliği kapsamındadır.

Söz konusu plan değişikliğine altlık oluşturan, Altınordu ilçesi sınırlarında hazırlanmış 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisininin 15/08/2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 1: Altınordu İlçesinin il içindeki Konumu

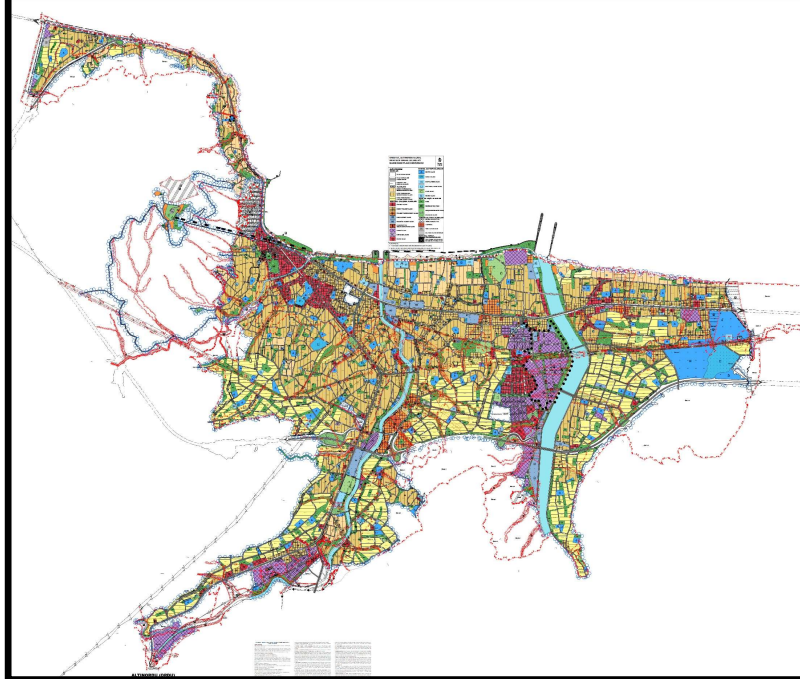


Harita 2: Altınordu İlçesi mahalle sınırları



### 2.3.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Altınordu İlçesi sınırlarında 3.433 hektarlık alan için hazırlanmış 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.



Harita 5: Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kaynak: Altınordu Belediyesi

### 2.4. ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

Ordu Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla, Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 03/12/2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

### 3.KURUM GÖRÜŞÜ

Söz konusu talep, Altınordu Belediyesi'ne ait olup; yönetmelik ve plan notları arasında uygulamada bir takım sorunlar çıkması sebebiyle; aşağıda belirtilen plan notlarının eklenmesine yönelik plan değişikliğinin onaylanması istenmektedir.

**Mevcut Yönetmelik Maddesi: Çıkmalar Madde 41-(4)** Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

**Plan Notu İlavesi:** Kapalı çıkmalar (OBB İmar Yönetmeliğinin izin verdiği ölçülerde), bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına kadar yapılabilir.

**Mevcut Yönetmelik Maddesi: Yapı Piyesleri ve Ölçüleri Madde 29-(1a)** Konut binalarındaki tüm oda/bölmelerin iç ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlamak üzere standartlara uygun olmalıdır.

**Plan Notu İlavesi:** Konut binalarında en az 1 banyo veya yıkanma yeri olmak zorunda olup; dar kenarı 1,50 m net alanı 3,00 m<sup>2</sup> den küçük düzenlenemez. Banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde dar kenarı 1,50 m net alanı 4,20 m<sup>2</sup> den küçük düzenlenemez.

**Mevcut Plan Notu:** Asansörler D.37 Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir.

**Plan Notu İlavesi:** Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir. İki asansör ihtiyacı bulunan binalarda ise asansörlerin en az bir tanesinin bodrum kata ulaştırılması zorunludur.

Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1,20 metre ve alanı 1,80 m<sup>2</sup>'den kapı net geçiş genişliği ise 0,90 metreden az olamaz.

Uygulama İmar planına göre; 7 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün yük, eşya taşıma amacına uygun olarak betonarme boşluğu en az 2,30 x 2,90 ve dar kenarı 1,20 metre ve alanı 2.76 m<sup>2</sup> 'den, kapı genişliği ise net 1,10 metreden az olmayacak şekilde tasarım yapılmalıdır.

#### **4.PLAN TEKLİFİ**

##### **4.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI**

Söz konusu imar planı değişiklik teklifinin amacı; yerleşimin ihtiyaç duyduğu, yerleşime özgü yapılaşma şartlarına göre hazırlanan ve bütün olduğu plana yön veren, uygulama detaylarının belirlendiği plan notları ile üst ölçek niteliğindeki Büyükşehir İmar Yönetmeliği arasında, uygulamada karşılaşılan sorunlara çözüm bulunmasıdır.

##### **4.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ**

Altınordu İlçesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2024 tarih ve 2024/192 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Bu yönetmeliğin öncesinde onaylanan uygulama imar planı plan notları ile arasında; uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik; plan notlarının bazı maddelerine ilave yapılması gerekçesiyle hazırlanmıştır.

##### **4.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI**

Ordu Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla, Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 03/12/2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik öncesinde onaylanan Altınordu İlçesi 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında bazı maddeler uygulamada sorunlara yol açtığından plan notuna ilave maddeler eklenmesi gerekmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesi b bendinde; "planlar, pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. "Denmektedir.

Aynı maddenin c bendinde ise "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." Denmektedir.

#### 4.4.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Altınordu Belediyesi'nin talebi üzerine; söz konusu imar planı değişiklik teklifi ile; imar planı notlarının D. Özel Hükümler bölümünün, asansörler başlığının D.37. maddesine ilave yapılmış; diğer hükümler ise plan notlarının en son maddesinden itibaren D.44 ve D.45 olarak ilave edilmiştir.

|   |  |
|---|--|
| (iki ) katlı olarak asansör tescil işlemleri gerçekleştirilebilecektir. |  |
| D.37.   | Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir. İki asansör ihtiyacı bulunan binalarda ise asansörlerin en az bir tanesinin bodrum kata ulaştırılması zorunludur.<br>Tek asansörlü binalarda; asansör kabini için dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80m <sup>2</sup> 'den, kapı net genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.<br>Uygulama imar planına göre; 7 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün yük, eşya taşıma amacına uygun olarak betonarme boşluğu en az 2.30*2.90 ve dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.76m <sup>2</sup> 'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde tasarımı yapılmalıdır. |
| <b>Çıkmalar</b>   |  |
| D.38.   | Doğal zemin kotundan giriş alt kotuna net 2.40 metre yükseklik olması durumunda açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bu mesafenin sağlanabilmesi için doğal zeminde hiçbir şekilde tesviye ve hafriyat yapılamaz. Plankotedeki kotlar esas alınır.  |
| <b>Ortak Alanlar</b>  |  |
| D.39.   | Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.   |
| D.40.   | Süpermarketler, Yeme İçme Yerleri, Hamam için Hvac Projelendirilmesi Zorunludur.   |
| D.41.   | En az 25 adet bağımsız birim sayısı içeren toplu yapılanmalarda veya ada bazında konut uygulamalarında öncelikle kendi parselinde karşılanmak kaydı ile karşılanmadığı durumlarda ise belediyenin gösterdiği konumlarda, yer altı çöp konteyniri uygulaması yapılmadan iskân verilemez.  |
| D.42.   | Kamu yapıları hariç her türlü yapılaşmalarda: <ul style="list-style-type: none"><li>Bina taban alanı haricindeki alanların her 25 metrekaresi için niteliği ve miktarı onaylı peyzaj projesinde belirtilen sayıdan az olmamak şartı ile yetişmiş ağaç dikilmeden çevre düzenlemesi yapılmadan iskân ruhsatı;</li><li>1000 metrekarenin üzerindeki parsellerin peyzaj projesi hazırlanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.</li></ul>  |
| D.43.   | Ruhsatlı yapılarda bina cephesine uyumlu şekilde, kat maliklerinden muvafakat alınması koşuluyla ve Yangın Yönetmeliğine uygun projelendirilmiş olarak bina yüksekliğince uzanan havalandırma ya da duman bacası yapılabilir.  |
| D.44.   | Kapalı çıkmalar (OBB İmar Yönetmeliğinin izin verdiği ölçülerde), bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına kadar yapılabilir.   |
| D.45.   | Konut binalarında en az 1 banyo veya yıkanma yeri olmak zorunda olup; dar kenarı 1.50 m. net alanı 3.00m <sup>2</sup> 'den küçük düzenlenemez. Banyo ve tuvaletin aynı mekanda düzenlenmesi halinde dar kenarı 1.50m. net alanı 4.20m <sup>2</sup> 'den küçük düzenlenemez.  |