

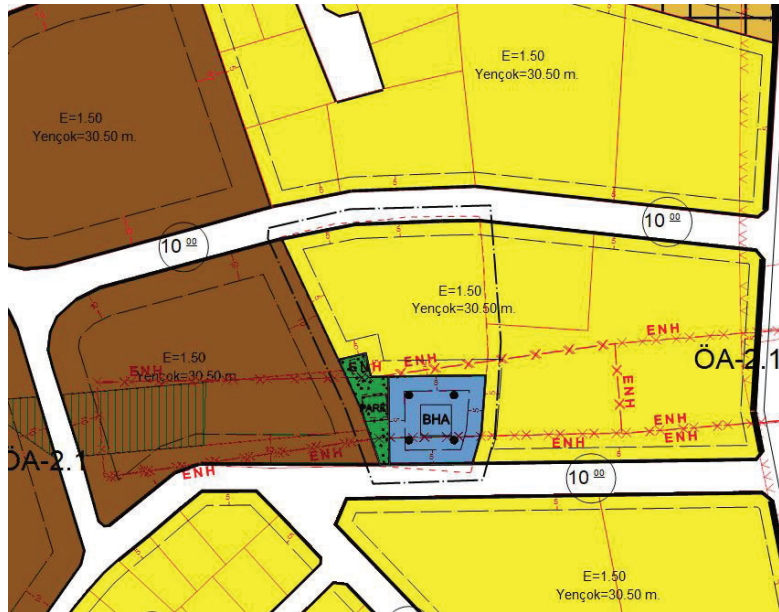
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MELTEM  
MELİKOĞLU  
ALDENİZ

ŞEHİR  
PLANCISI  
ODA SİCİL  
NO-2102

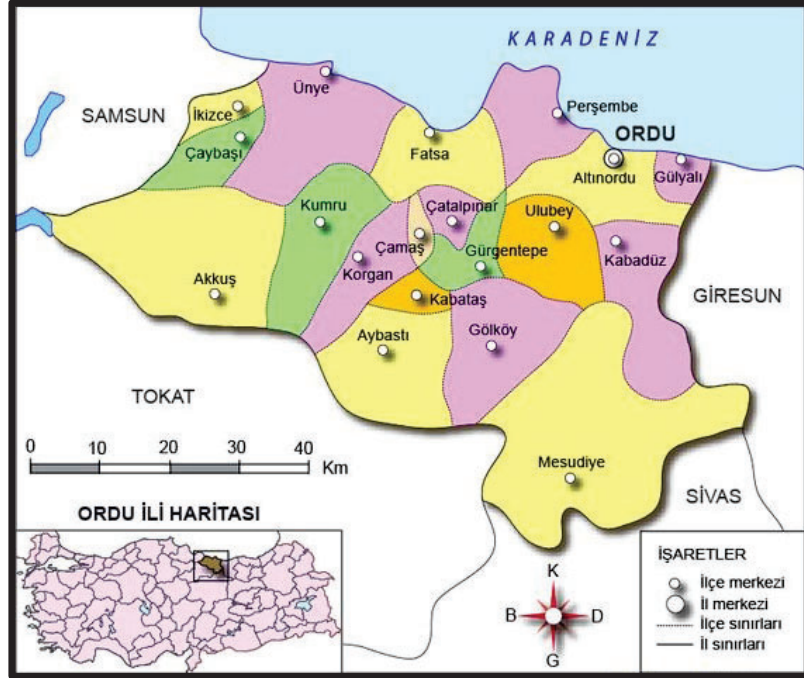


ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ –  
KARŞIYAKA MAHALLESİ – AKYAZI MEVKİİ  
(2300ADA – 1, 2 VE 3 PARSELLER)  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
ÖLÇEK:1/1000

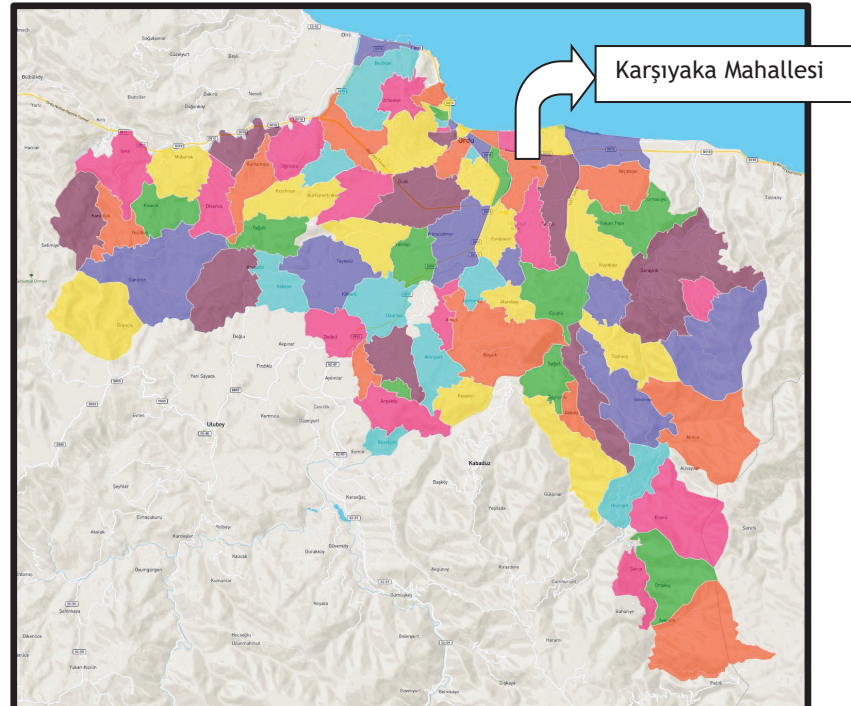


## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karşiyaka Mahallesi sınırları içindeki 2300 ada, 1,2 ve 3 parsel numarasıyla kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır.



Harita 1: Altınordu İlçesinin İl içindeki Konumu Kaynak: [cografyaharita.com](http://cografyaharita.com)



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

## 2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 2.1. FİZİKSEL YAPI

Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen bir forma sahiptir. Ortalama eni 53m., boyu ise 83m. olan arazinin kuzey yönündeki yol arazide de açık olup, güney cephesindeki yolun kamuya terk işlemi yapılmış ancak arazide açık değildir. 2 ve 3 numaralı parseller ise kare formu direk yeri için üretilmiş parsellerdir.

Parsellere ulaşım Kuşukent yerleşimi içinden geçen asfalt Kuşukent Caddesinden ve yaklaşık 90m. doğusunda yer alan 1037nolu sokaktan bağlanan stabilize yol 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

İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığının talebi üzerine Ordu İli, Altınordu İlçesi sınırları içerisinde yer alan 4123 ha alanda hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.12.2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda parsel ve çevresi yerleşime uygunluk yönünden **Önlemlili Alan 2.1(ÖA-2.1)**: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında Çağlayan Formasyonu (KÇ) ve Akveren Formasyonu (Kta) temsil edilmektedir. Bu formasyonlara ait zemin birimler kumlu killi, siltli, çakıllı birimlerdir.

Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait kiltası-kumtaşı-andezit-aglomera-bazalt-tüf birimlerdir. Raporda inceleme alanının oluşturan formasyonlar % 10-20, % 20- 30, >% 30eğim aralığında yayılım göstermektedir. Plan değişikliğine konu alandaki eğim aralığı da % 10-20 arasındadır.

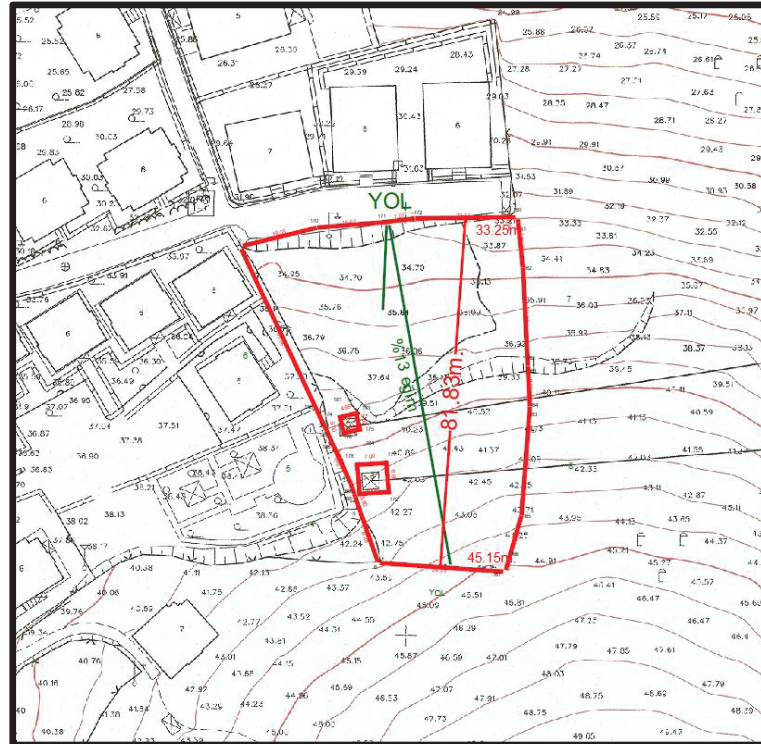
Bu alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, devamındaki kayaçların düşük-çok yüksek dayanımlı olduğu görülmüştür. Bu alanların eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde kalması ve yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre kaymalara sebep olabileceği, muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluğaısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk paftasında "Ö.A.-2.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda:

- Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri, dış yükler hesap edilerek tilin yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı her türlü stabilite sorunlarına yönelik tüm önlemler belirlenmelive uygulanmalıdır.
- Yapılaşmadan önce hazırlanacak olan parsel bazındaki zemin etütlerinde, şev üstüne gelecek olan ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şekilde şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi için ve kaya/şevin jeoteknik parametreleri ayrıntılı çalışılarak belirlenmeli, çıkacak jeoteknik problemin niteliğine göre alınması gerekliönlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Parsel-bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenerek uygulandıktan sonra planlamaya gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde mevcut stabiliteyi bozmadan kademeli olarak eğimin düşürülmesine yönelik yamaç boyunca bütüncül gerekli tüm önlemler alınmalı ve uygulanmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak olan şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile güvenli hale getirecek önlemler alınmalıdır.
- Yüzey, sızıntı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesini önleyecek drenaj yöntemleri mutlaka uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerini taşıyacak birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Temel kazısı sırasında stabiliteyi sağlayacak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa aşamasına geçilmemelidir. Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapılar varsa bu yapıların korunması için gerekiyorsa temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka tekniğine uygun istinat ve iksa sistemleri uygulanarak güvenlik sağlanmalıdır.
- Bina temelleri mümkün olduğunca aynı formasyonun aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelerine taşıttırılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- İnceleme alanı içinde ve alan dışından bu alanı etkileyebilecek stabilite ve kaya tehlikesi bertaraf edilmeden yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Yapı temelleri Yol Dolgusu ve bitkisel toprak birimi hafr edildikten sonra jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmamalı veya taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulması zorunludur.

### 2.3. TOPOGRAFİK YAPI-EĞİM DURUMU

Arazide eğim, güneyden kuzey yönüne doğru azalmaktadır. En yüksek kodu 45.15m. ile güneydoğu ucunda, en düşük kodu ise 33.20m. ile kuzeydoğu ucundadır. Eğim aralıkları düzgün olarak değişen arazide %13 eğim mevcuttur ve alan kuzey yönüne yönlenmiştir.



Harita 4: Eğim durumu Kaynak: Büro Çalışması

### 2.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

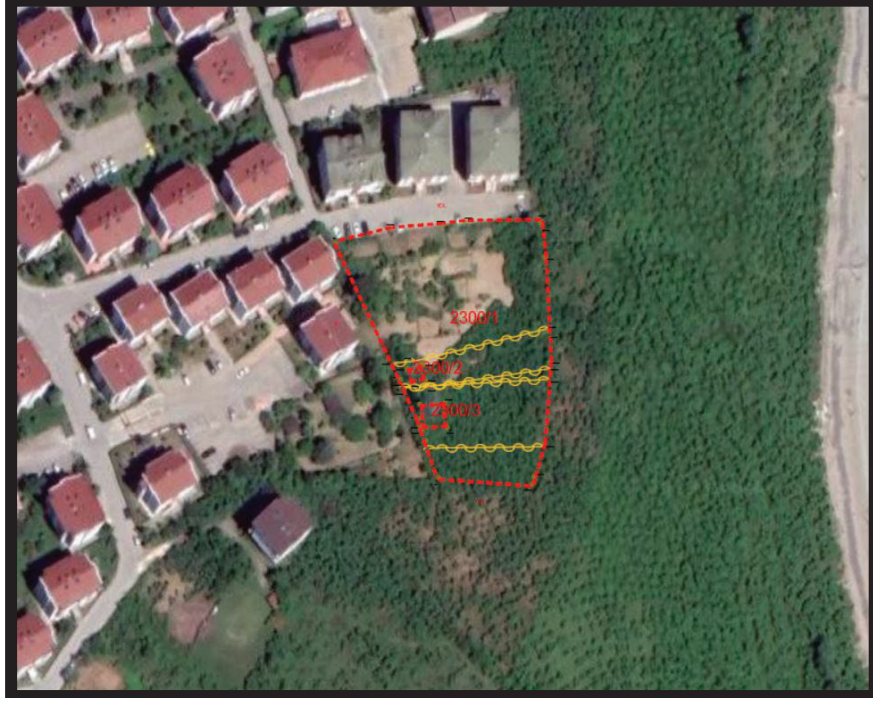
Plan değişikliğine konu parsel ve çevresinde herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır.

### 2.5. YAPI YASAKLI ALANLAR

Plan değişikliğine konu parsel ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

## 2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Plan değişikliği talep sahibine ait olan 2300 ada 1 numaralı parcel 3871.73m<sup>2</sup> yüzölçümünde olup, direk yerlerine ait; 2 numaralı parcel 25 m<sup>2</sup>, 3 numaralı parcel ise 64 m<sup>2</sup>dir. Parcel üzerinde TEK lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.



Harita 5: Mülkiyet durumu Kaynak: Kadastro Müdürlüğü, Büro Çalışması

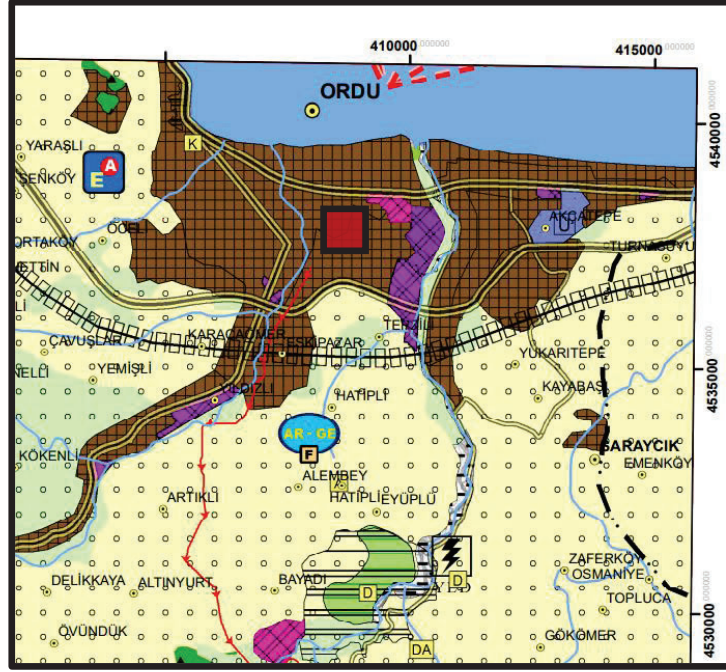
## 2.7. ARAZİ KULLANIMI

2 numaralı parcel fındık ağaçları ile kaplıdır. 2 ve 3 numaralı parsellerde direkler mevcuttur.

### 3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

#### 3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

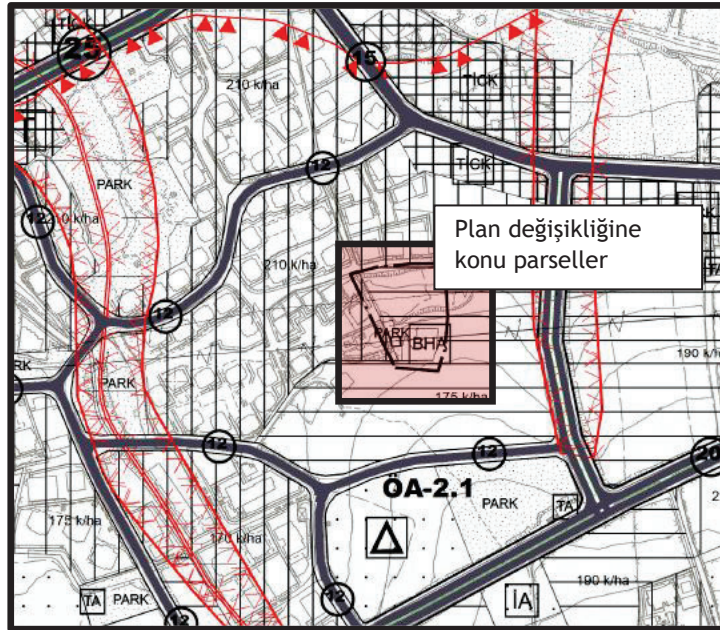
G39 paftasına karşılık gelen parsel ve çevresi kentsel yerleşme alanı içerisinde kalmaktadır.



Harita 6: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kaynak: Büro Çalışması

#### 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli **G39b-04-d** paftasında kalan söz konusu parsellerin bulunduğu bölgenin, orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250ki/ha.) park alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmasına dair nazım imar planı değişikliği, Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.11.2023 tarih ve 2023/391 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kaynak: Büro Çalışması

#### 4.YÜRÜLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu parseller; **G39b-04-d-2-d** paftasında kalmakta olup, gelişme konut alanı ve Pazar alanı olarak planlanmış; 1937 m<sup>2</sup> gelişme konut alanında E=1.50 Yençok=30.50m yapılaşma parametreleri önerilmiştir. Direk yerlerine ait 2 ve 3 numaralı parseller de Pazar alanı içerisinde kalmaktadır.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kaynak: Büro Çalışması

#### 5.KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ

Altınordu Belediyesinin 05.08.2021 tarih ve 13033 sayılı yazısında; 2300 ada 1 nolu parselin nazım ve uygulama imar planında Pazar yeri olarak planlandığı, 30 yıldır kamulaştırma işleminin yapılmadığı; önceki yıllarda da kamulaştırma programına alınmadığı belirtilmiştir. Bu dönemde de belediyenin kamulaştırma programında bulunmadığı, imar planında fonksiyon değişikliği talebinin ilgili mevzuatlar kapsamında ve fonksiyonun niteliğine göre gerekli sosyal ve donatı alanları bırakılarak değerlendirilebileceği konusunda kurum görüşü sunulmuştur.

Kadastro Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve 7451803 sayılı yazısında; plan değişikliğine konu 2300 ada, 1 numaralı parselin Ordu Belediyesi tarafından yapılan 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması sonucunda oluşturulduğu, 07.05.1999 tarih ve 2027 yevmiye numarasıyla tapu siciline tescil edildiği ve yapılan uygulamada DOP (Düzenleme ortaklık payı) kesintisi oranının 21.89245 olarak yapıldığı belirtilmiştir.

#### 6.PLAN TEKLİFİ

##### 6.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Plan kararlarına ilişkin yatırımcı kurumlardan görüş alınarak yatırımcı ve mülkiyet sahipleri arasında koordinasyonun sağlanması ile çevresi tamamen 18 uygulamalarının tamamlandığı bir alan olan plan değişikliğine konu parselde; plan değişikliği teklifi ile 18. Madde uygulamasının herhangi bir kamulaştırmaya gerek kalmadan çözümlenmesi yönelik daha önce onaylanan üst ölçekli 1/5000 nazım imar planı kararlarına uyum sağlanması amacıyla hazırlanmıştır.



## **6.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ**

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi, yatırımcı kuruluş olan Belediyenin mevcut plan kararındaki Pazar alanının yapımını kamulaştırma programına almaması ve kaldırılmasına kurum görüşü doğrultusunda onay vermesi nedeniyle; alanın yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanmıştır. Mevcut gelişme konut alanının daha önceki 18 uygulamasındaki DOP kesintisi hesabına uygun olarak düzenlenmesi, geriye kalan alanında yine belediyenin ihtiyacı doğrultusunda BHA ve park olarak ayrılarak, ihtiyaç olan sosyal donatı alanının sağlanması hedeflenmektedir.

## **6.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde

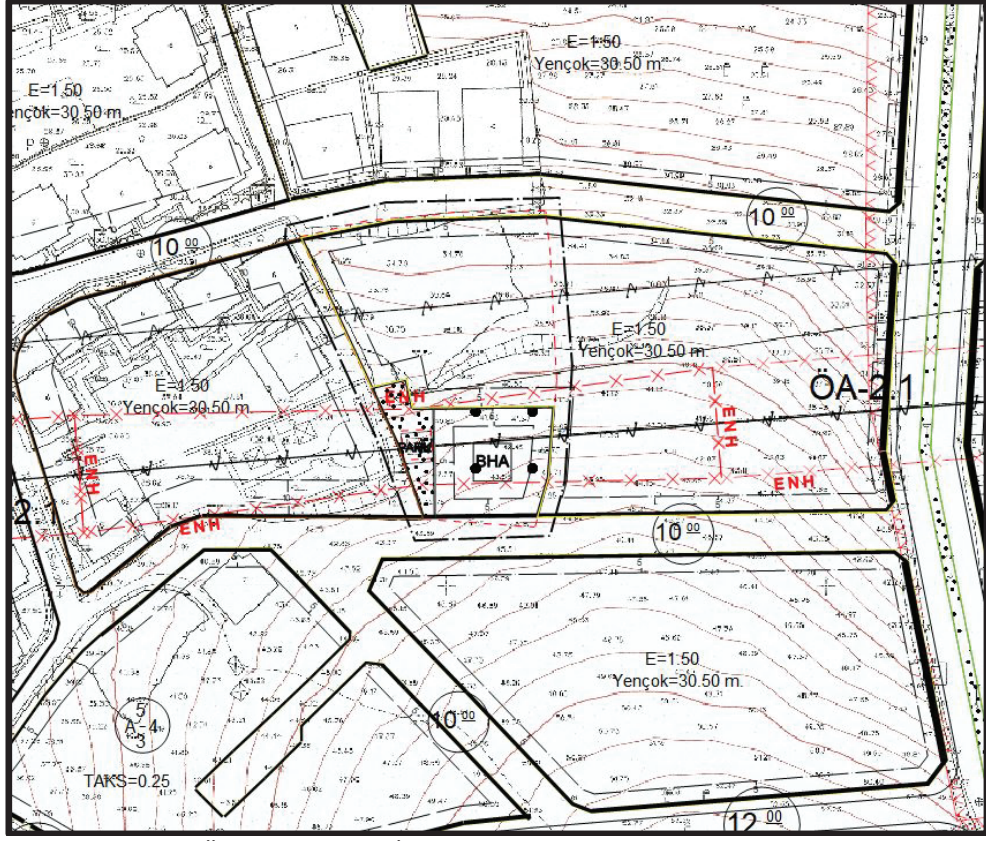
İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, denmektedir.

Söz konusu plan değişikliği Yönetmelikte sayılan kriterlere uygun nitelikte gerekli görüşler alınarak, sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozmayacak nitelikte düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu parsel 18. Madde uygulaması sonucunda oluşmuştur. O dönemde, Pazar alanı plan kararı, uygulama sınırı içinde dahi olsa düzenleme ortaklık payı oranına dahil olmayan bir kullanımdı. Bu nedenle kamuya terk yapılmamış, tapu, aynı mal sahiplerinin adına düzenlenmiştir. O dönemde yapılan 18. Madde uygulamasındaki DOP kesintisi oranının, mevzuattaki 45 oranına tamamlanarak arazi kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi; plan değişikliğinin diğer yasal dayanağını oluşturmaktadır. Buna ilişkin Kadastro Müdürlüğünden yapılan uygulamanın DOP kesintisi, yazıyla talep edilmiştir.

## **6.4.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR**

Mevcut imar planındaki Pazar alanı olarak planlanan alanı, ilgili kurum görüşü, yukarıda sayılan gerekçe ve yasal dayanaklar ile hazırlanan üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda kaldırılmıştır. Bu alanın küçük bir kısmı gelişme konut alanı olarak mevcut imar planı ile bütünleştirilmiş geriye kalan alan ise park alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin kuzey kısmındaki gelişme konut alanı plan kararı, güney yönünde yaklaşık 0.0773576ha.olarak büyütülerek, mevcut plan kararındaki E=1.50, Yençok=30.50m. yapılaşma parametresi ile bütünlük sağlanmıştır. İlave edilen alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olacak şekilde park alanı, direk yerlerini de içine alacak şekilde düzenlenmiştir. Geriye kalan alan da belediyenin ihtiyacı doğrultusunda B.H.A olarak planlanmıştır.



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

## 6.5.MEV CUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

ARAZİ KULLANIM KARARI	MEVCUT İMAR PLANI	TEKLİF İMAR PLANI
GELİŞME KONUT ALANI	-	773.576M2
PAZAR ALANI	1942.576 M2	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	868.472M2
PARK	-	300.528M2
TOPLAM	1942.576M2	1942.576M2

## 7.PLAN HÜKÜMLERİ

1.BU PLAN, PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## 8.EKLER-KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.  
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

05.08.2021

Sayı : E-79471317-754-13033  
Konu : Bilgi Talebi

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 02.07.2021 tarihli ve E-99535990-310.01.02-53490 sayılı yazınız.

İlimiz Altınordu İlçesi Şahincili (Karşıyaka) Mahallesi 2300 ada 1 parselde bulunan taşınmaz 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Pazar yeri olarak işlenmiştir. Bu bölgede yapılan ilk imar planında da pazar yeri olarak işlenen taşınmaz için yaklaşık 30 yıldır kamulaştırma işlemi yapılmamıştır. Önceki yıllarında da bu taşınmaz Altınordu Belediyesinin kamulaştırma programında bulunmamıştır.

İmar planında Pazar yeri olarak işlenmiş bu taşınmaz, belediyemizin kamulaştırma programında bulunmamaktadır. İmar planındaki fonksiyon değişikliği talebinin ilgili mevzuatlar kapsamında ve fonksiyonun niteliğine göre gerekli sosyal ve donatı alanları bırakılarak kurumunuzca değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Aşkın TÖREN  
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: UAA0AM-ZsFB1s-0woJz9-tX1DRy-f/knVTXu Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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](mailto:imar@altinordu.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.altinordu.bel.tr>  
Ken Adresi: [altinordubelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:altinordubelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Metehan ŞAHİN  
Genel Hizmet İşçisi  
Telefon No:





T.C  
ORDU VALİLİĞİ  
Kadastro Müdürlüğü



Sayı : E-81417831-622.01-7451803

06.01.2023

Konu : Ahmet ERGEN'in Dilekçesi

Sayın Ahmet ERGEN  
Yeni mah. 303. sk.No:63/10 ALTINORDU / ORDU

İlgi : Ahmet ERGEN'in 30.12.2022 tarihli başvurusu.

İlgi tarih sayılı dilekçenize istinaden, Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, 2300 ada 1 nolu parsel, Ordu Belediyesi tarafından yapılan 3194 sayılı İmar kanununun 18. madde uygulaması sonucunda oluşturulmuş ve 07.05.1999 tarih 2027 yevmiye numarasıyla tapu siciline tescil edilmiştir. Yapılan uygulamada D.O.P. (düzenleme ortaklık payı) kesintisi oranı 21,89245 olarak yapıldığı görülmüştür.

Bilgilerinize rica ederim.

Muhammet AKYAZI  
Kadastro Müdürü

Bu belge 6070 sayılı  
gerekli elektronik  
imza) olarak imzalanmıştır.

06.01.2023

Muhammet AKYAZI  
Kadastro Müdürü

Bilgisayar İşletmeni

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 47930603-310C-45B8-BA15-75A29954E5DE  
Karşıyaka Mah. Atatürk Bulvarı No:500 Altınordu/ORDU

Doğrulama Adresi: <https://www.kadastro.gov.tr>