

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı	2
2. Mülkiyet Durumu	4
3. Üst Ölçekli Plan Kararları	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
4. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 5	
5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	6
5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi	6
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	8
5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar.....	8

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Saray Mahallesi, 356 ada 3 parselde hazırlanan yaklaşık 175 m² yüzölçümlü alandır. Değişikliğe konu alan Ordu Valiliği ve Askerlik Şubesinin kuzeyinde Çarşamba Pazarı mevkiinin bitişiğindedir.



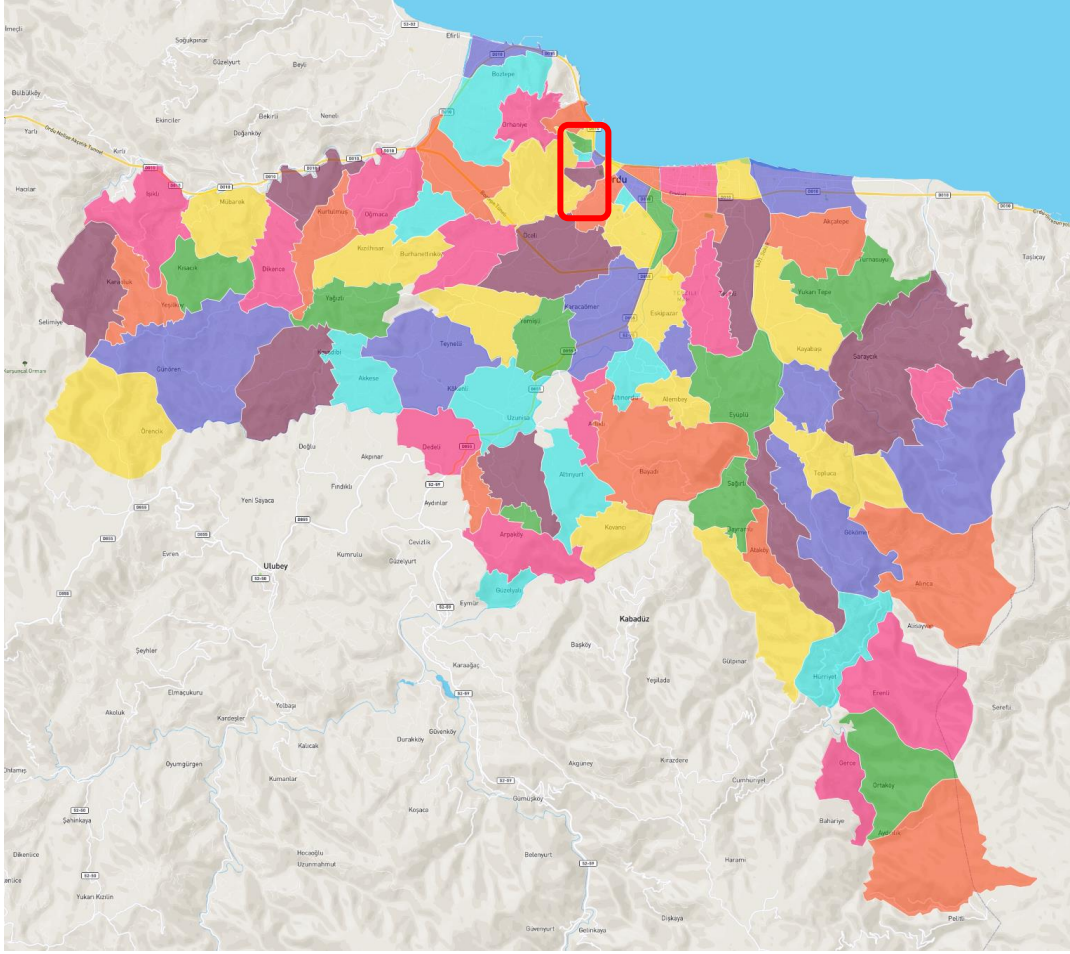
Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Alan 1/25.000 ölçekli memleket haritasında G39-b2 paftasına, söz konusu planlama çalışmasına altlık oluşturacak 1/5000 ölçekli G39-B-03-B halihazır harita paftasına karşılık gelmektedir.



ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, SARAY MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 356 ADA 3 PARSELDE İBADET ALANI AMAÇLI HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri



Harita 3: Altınordu İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, SARAY MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 356 ADA 3 PARSELDE İBADET ALANI AMAÇLI HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

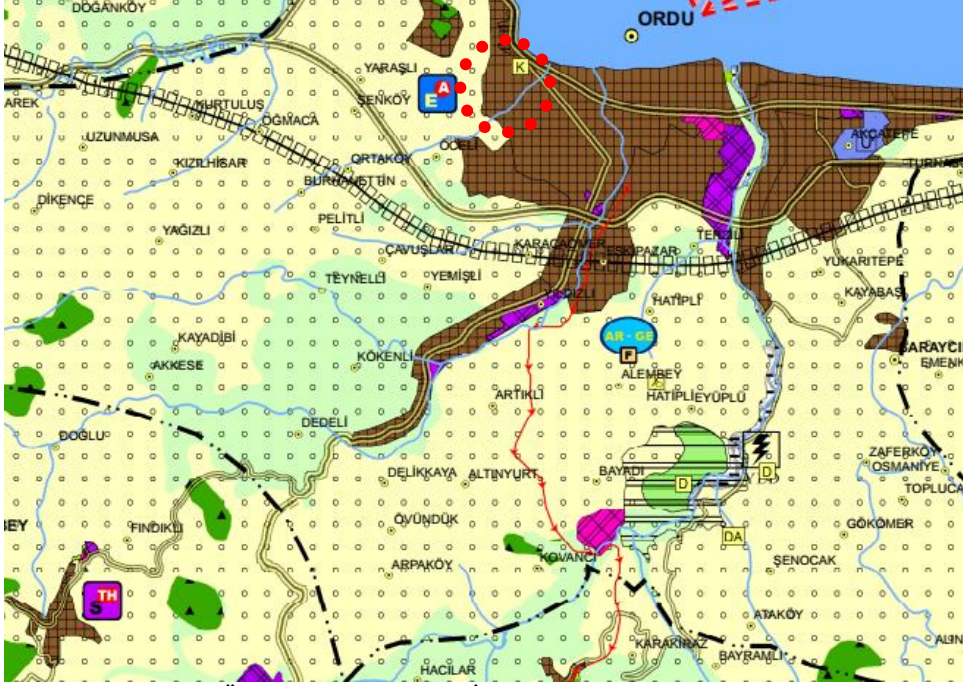
2. Mülkiyet Durumu

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Saray Mahallesi, 356/3 numarasıyla kayıtlı parselin mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne aittir.

3. Üst Ölçekli Plan Kararları

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

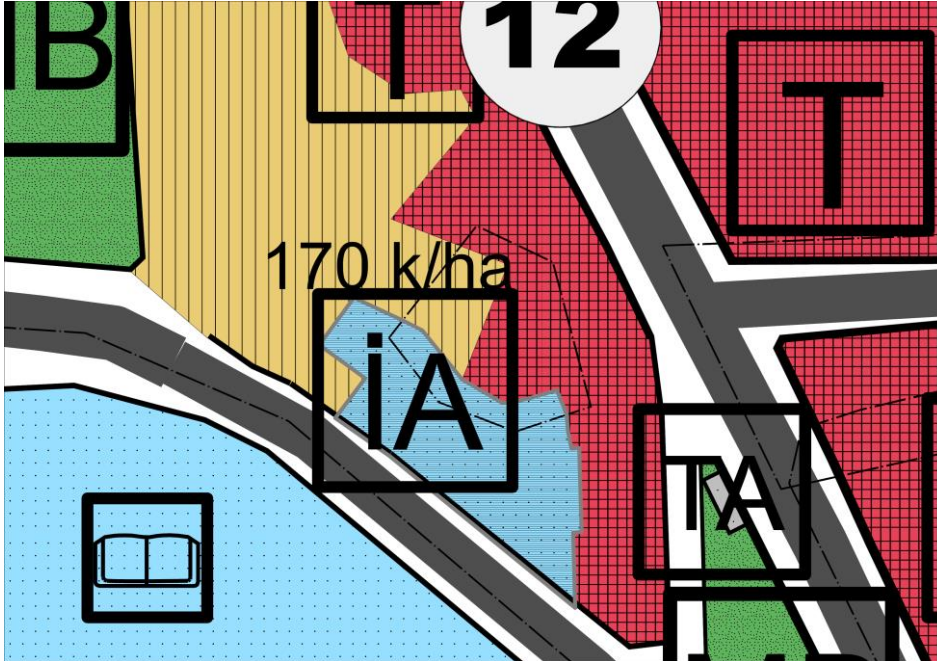
Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

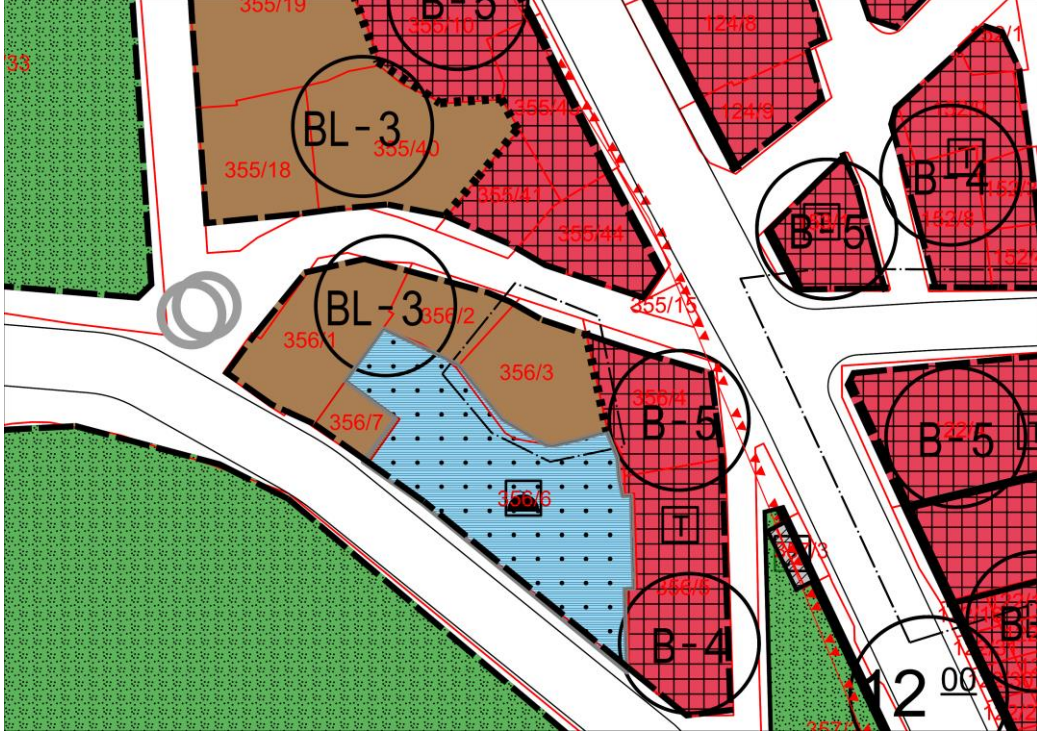
4. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2023 tarih ve 2023/82 sayılı kararı ile onaylanmış, 24.02.2023-27.03.2023 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış, son günü ile kesinleşmiştir. Parselin bir kısmı ilgili imar planında Ticaret Alanı, bir kısmı Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarih ve 2024/294 sayılı kararı ile onaylanmış, 19.12.2024-17.01.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış ve kesinleşmiştir. Parselin bir kısmı ilgili imar planında Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı

5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

Vakıflar Genel Müdürlüğü-Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 29.01.2025 tarih ve 799723 sayılı yazısında "Ordu İli, Altınordu İlçesi, Saray Mahallesinde bulunan 356 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti İdaremiz adında kayıtlı olup, taşınmaza komşu eski eser tescilli 356 ada, 6 parsel sayılı "Hamidiye Cami" vasıflı taşınmazın koruma alanında kalması nedeni ile Genel Müdürlüğümüzün 08/05/2016 tarih ve 14982 sayılı Oluru ile kamulaştırılmıştır. Söz konusu 356 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın çevre düzenlemesine tabi tutularak Hamidiye Caminin bahçesine katılması düşünülmekte olup, eski eser tescilli Hamidiye Caminin parseli olan 356 ada, 6 parsel ile tevhit edilmek üzere imar vasfının İbadet Alanı olarak değiştirilmesi ve taşınmaz üzerinde atıl-harap durumda bulunan evin yangın riski, çevre ve sağlık açısından tehlike arz etmesi nedeni ile yıkılması hususunda gereğini arz ederim." denilmektedir.

İlgili yazı doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, SARAY MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 356 ADA 3 PARSELDE İBADET ALANI AMAÇLI HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Durumu



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-60648281-170.01-799723
Konu : İmar Planı Tadilatı

29.01.2025

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Saray Mahallesi'nde bulunan 356 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti İdaremiz adında kayıtlı olup, taşınmaza komşu eski eser tescilli 356 ada, 6 parsel sayılı "Hamidiye Cami" vasıflı taşınmazın koruma alanında kalması nedeni ile Genel Müdürlüğümüzün 08/05/2016 tarih ve 14982 sayılı Oluru ile kamulaştırılmıştır.

Söz konusu 356 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın çevre düzenlemesine tabi tutularak Hamidiye Caminin bahçesine katılması düşünülmekte olup, eski eser tescilli Hamidiye Caminin parseli olan 356 ada, 6 parsel ile tevhit edilmek üzere imar vasfının İbadet Alanı olarak değiştirilmesi ve taşınmaz üzerinde atıl-harap durumda bulunan evin yangın riski, çevre ve sağlık açısından tehlike arz etmesi nedeni ile yıkılması hususunda gereğini arz ederim.

Fahri DEMİR
Bölge Müdür V.

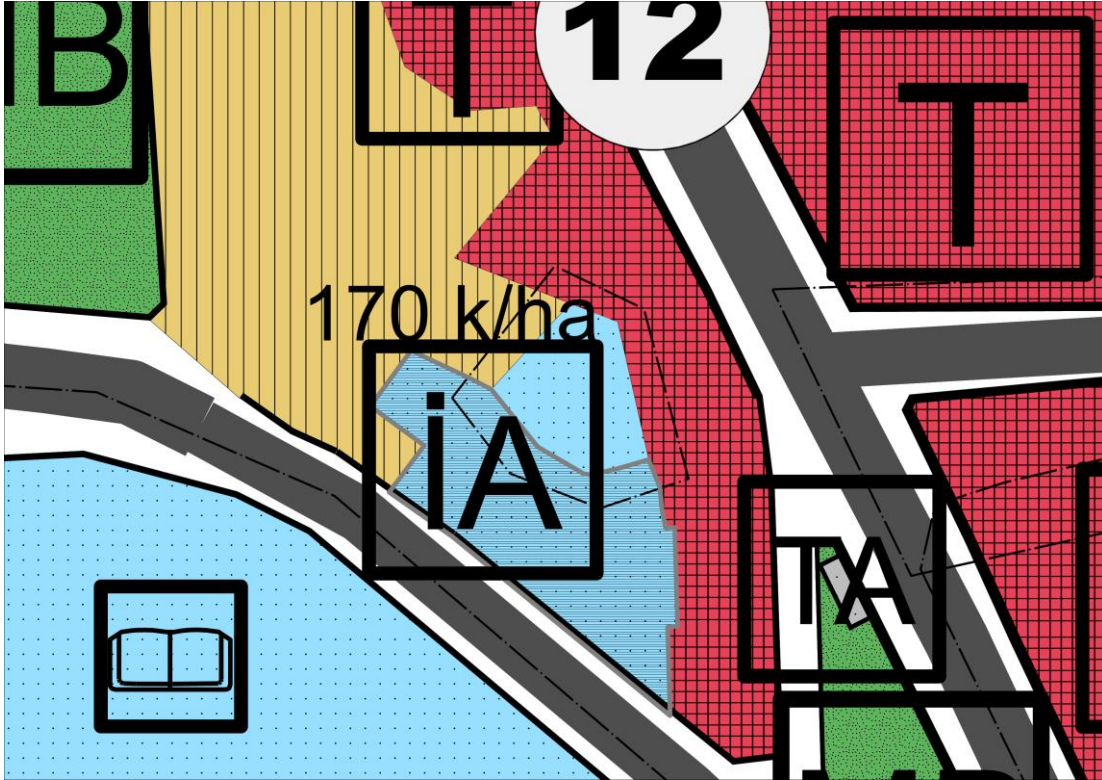
Vakıflar Bölge Müdürlüğünün Yazısı

5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine göre hazırlanmış olup imar planı değişikliği ile sosyal altyapı alanının genişletilerek nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

İlimiz, Altınordu ilçesi, Saray Mahallesi, 356 ada 3 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında 170 k/ha orta yoğunluklu mevcut konut alanında ve ticaret alanında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Blok Nizam, 3 kat yapılaşma koşullarına haiz konut alanında kalmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı-Vakıflar Genel Müdürlüğü-Samsun Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 29.01.2025 tarih ve 799723 sayılı yazısı doğrultusunda ilgili parsel 1/5000 Nazım İmar Planında İbadet Alanı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanı olarak yeniden planlanmıştır. Yapılaşma koşulları Altınordu İlçesi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan Notlarına göre belirlenecektir.



Harita 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı