

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ –  
KARAPINAR MAHALLESİ**  
(4951/1)  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**ÖLÇEK:1/1000**

## İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı .....	2
2. Araştırma ve Analiz Çalışmaları .....	4
2.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Analizi .....	4
2.2. Topografik Yapı ve Eğim Durumu .....	4
2.3. Akarsu ve Taşkın Durumu .....	4
2.4. Yapı Yasaklı Alanlar .....	4
2.5. Mülkiyet Durumu .....	4
3. Üst Ölçekli Plan Kararları .....	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	4
4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ....	5
5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi .....	5
5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi .....	5
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı .....	5
5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar .....	5

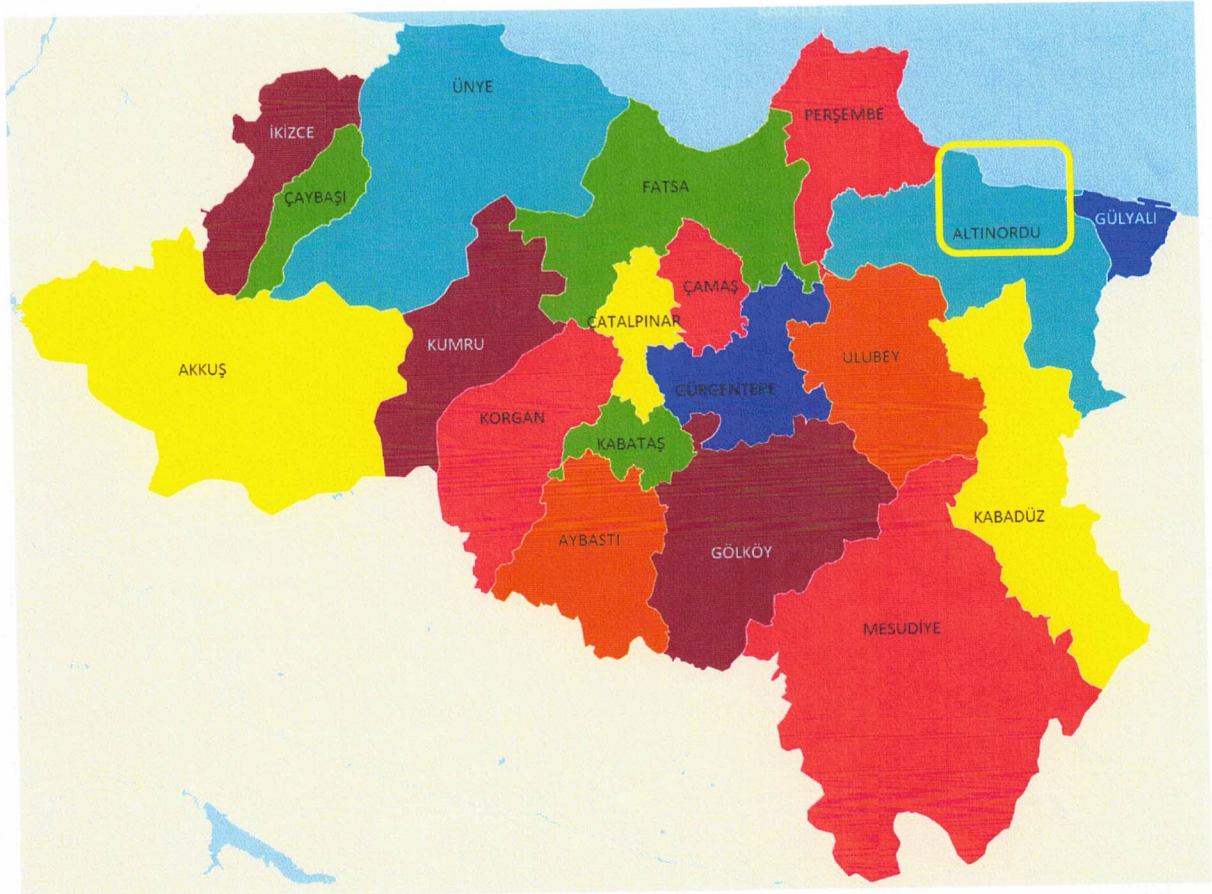
## 1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı

Planlama alanı Ordu İli, Gülyalı İlçesi, Karapınar Mahallesi 4951 ada 1 nolu parcel Altınordu Şehir Merkezinde yer almaktadır.

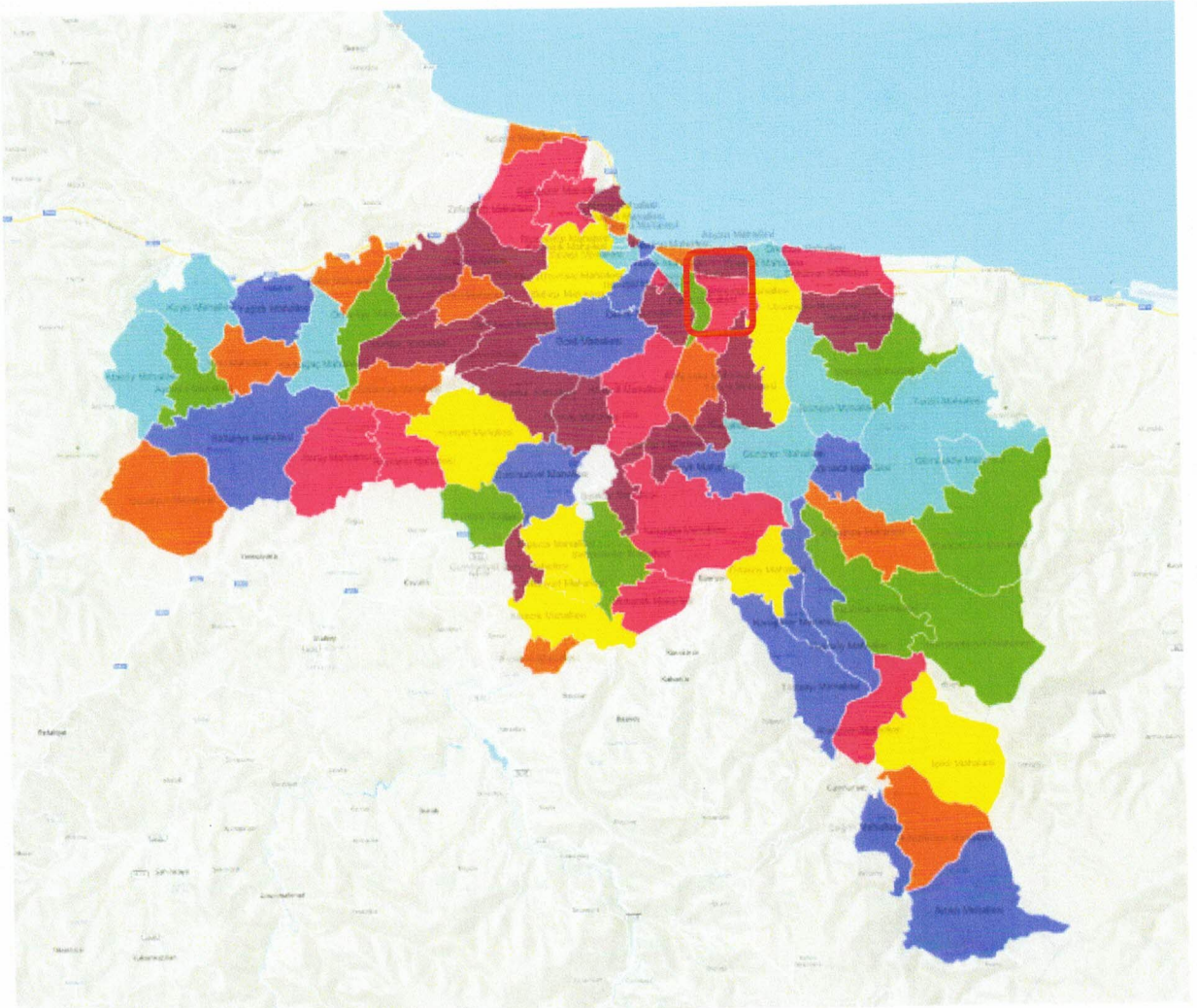


Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

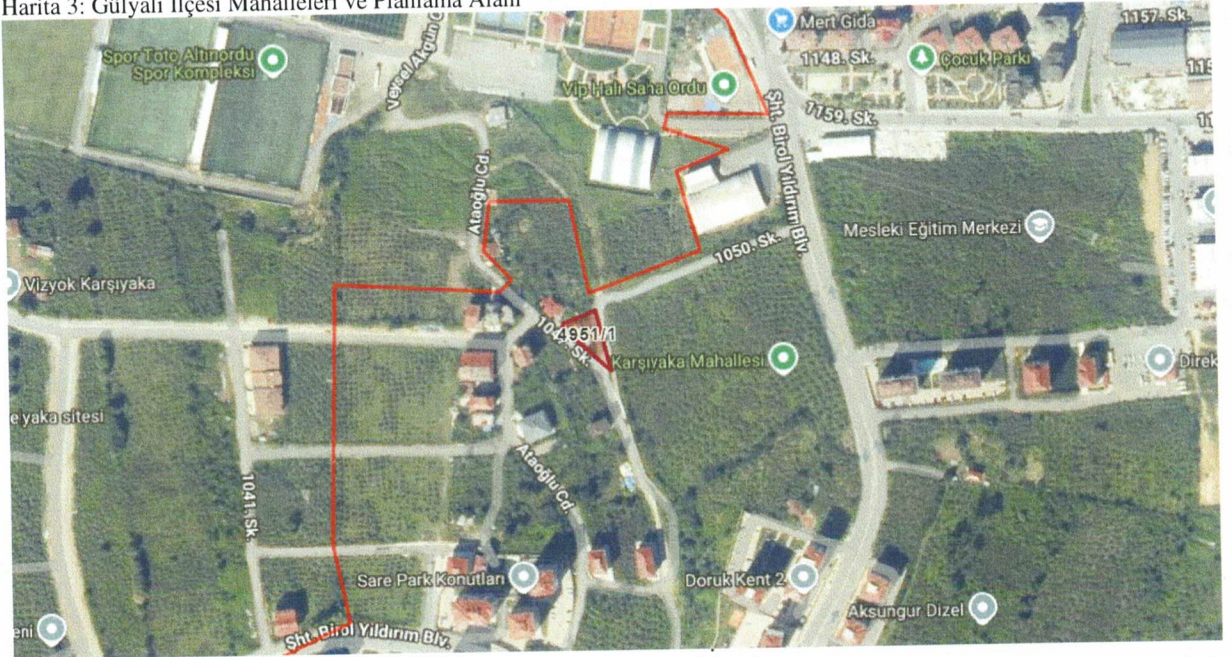
Alan, söz konusu planlama çalışmasına altlık oluşturacak 1/1000 ölçekli G39-B-04-D-2-B ve G39-B-04-D-2-C halihazır harita paftalarına karşılık gelmektedir.



Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri



Harita 3: Gülyalı İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı



Harita 4: Planlama Alanı ve Uzak Çevresi Uydü Görüntüsü

AK



Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

## 2. Araştırma ve Analiz Çalışmaları

### 2.1. Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Analizi

Altınordu ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu geçerlidir.

### 2.2. Topografik Yapı ve Eğim Durumu

Arazi düz bir topoğrafyaya sahiptir.

### 2.3. Akarsu ve Taşkın Durumu

Plan değişikliğine konu alanın bitişinde yer alan Dereye ait Revizyon İmar Planı aşamasında alınmış DSİ kurum görüşleri geçerlidir.

### 2.4. Yapı Yasaklı Alanlar

Plan değişikliğine konu alan ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

### 2.5. Mülkiyet Durumu

Ordu İli, Altınordu ilçesi Karapınar Mahallesi, 4951 ada 1 parsel nolu taşınmaz özel mülkiyete konudur.

## 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.

#### 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Değişikliğe konu alan nazım imar planında park alanı olarak, uygulama imar planında ise gelişme konut alanı planlanmıştır.



Harita 7: 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/25000-1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

#### 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

##### 5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, 4951 ada 1 parselde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 11.03.2025 tarih ve 2025/70 sayılı kararıyla **resen onaylanmıştır**.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğinin alt ölçekli planı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemizce üst ölçekli plana uygun olarak, kamu yararı amacı ile hazırlanmıştır.

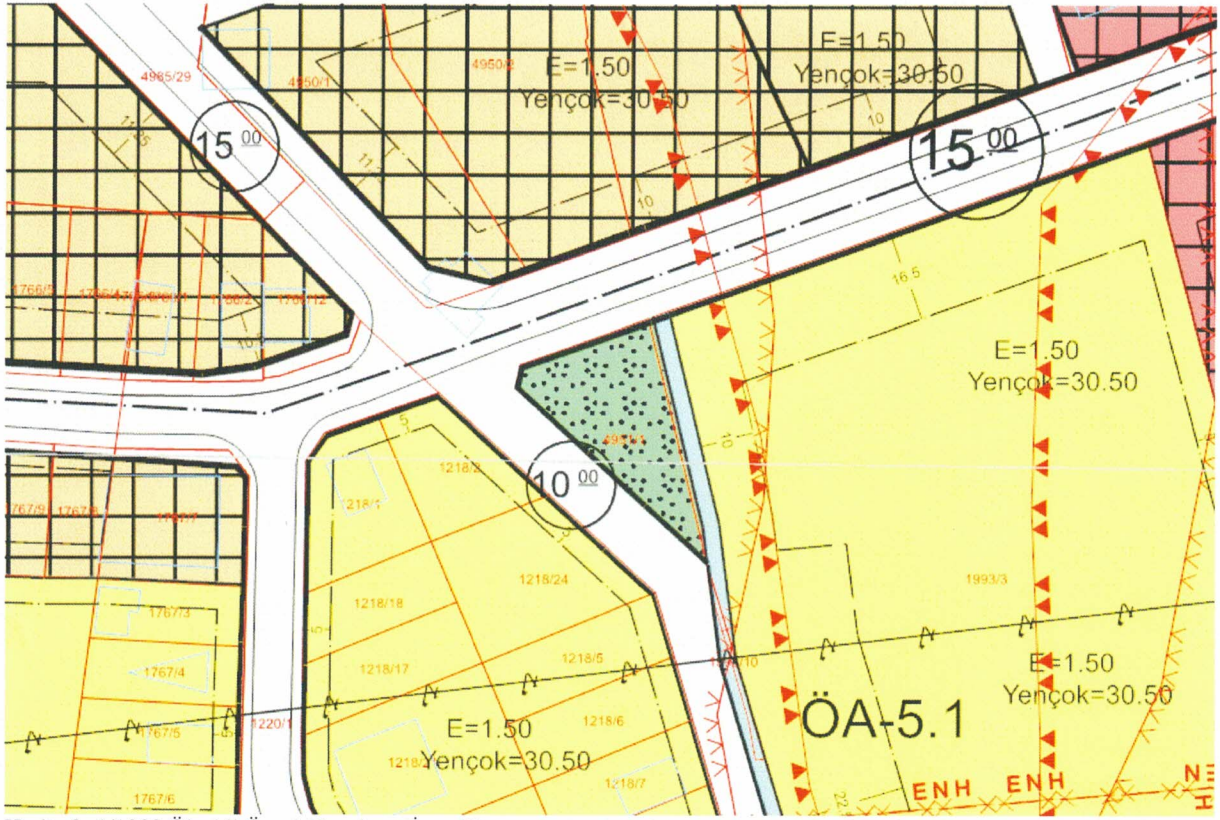
##### 5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

5216 Sayılı Büyükşehir Kanununun 7-b, 7-c ve 14. Maddeleri doğrultusunda rapora konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri yasal dayanak olarak kullanılmıştır.

##### 5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

İlimiz, Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, değişikliğe konu alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile konut alanı olarak planlanması önerilmektedir.

At 07




Harita 8: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
<b>PARK ALANI</b>	-	683
<b>KONUT ALANI</b>	683	-

Tablo 1: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

  
**CEREN YILDIZ DELİKTAŞ**  
 ŞEHİR PLANCISI

  
**NURDAN KIRCA**  
 ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE  
 MÜD.V.

  
**MESUT YEŞİLTEPE**  
 İMAR VE ŞEHİRCİLİK  
 DAİRESİ BŞK.