

ORDU İLİ
ALTINORDU İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ



1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	2
2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	2
2.2. Yönetimsel Yapı.....	4
2.3. Coğrafi Yapı.....	5
2.4. Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	5
2.5. Nüfus ve Demografik Yapı	6
2.6. Ulaşım Durumu.....	7
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	9
4. MERİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12
5. İMAR PLANININ GEREKÇESİ	13
6. PLAN KARARLARI	13

Haritalar Dizini

Harita 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	2
Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Harita 3. Planlama Alanının Karadeniz Bölgesi Haritasındaki Yeri.....	4
Harita 4. Planlama Alanının İl Haritasındaki Yeri.....	4
Harita 5. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	8
Harita 6. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	8
Harita 7. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	9
Harita 8. Merii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu.....	12
Harita 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi içerisinde kalan melet nehrinin doğusunda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli G39-B-04-B-3-D / G39-B-04-B-4-B / G39-B-04-B-4-C numaralı paftalarda kalmaktadır.

Harita 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Ordu İli, Asya Kıtası üzerinde, Anadolu'nun kuzeyinde, Karadeniz Bölgesi'nin hem Doğu Karadeniz bölümü hem de Orta Karadeniz bölümü içerisinde, 40° 18' ile 41° 09' kuzey enlemleri ve 38° 40' ile 38° 07' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl, kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir.

Ordu ilinin yüzölçümü 5963 km² olup, Türkiye topraklarının %0,8'ini kapsamaktadır. Kuzeyde Karadeniz ile batıda Samsun, doğuda Giresun, güneyde Tokat ve Sivas illeri ile komşudur. Coğrafi ve kültürel özellikler açısından Orta ve Doğu Karadeniz Bölümleri arasında

geçiş bölgesinde yer almaktadır. Doğu batı doğrultusunda kesintisiz bir coğrafi ilişki kurmaktadır fakat güneyi ile bağlantıları zayıftır.

Planlama alanının bulunduğu Altınordu İlçesi, Ordu ilinin kıyıda yer alan merkez ilçesidir. Altınordu'nun kent dokusu, Karadeniz sahili boyunca uzanan sahil yolu etrafında şekillenmiştir. Bu ana artere dik uzanan cadde ve sokaklar, düzensiz bir ızgara yapısı oluşturur. Şehrin en önemli yaya aksları olan Sırrı Paşa Caddesi ve İsmet Paşa Caddesi gibi alanlar, kentte sosyal yaşamın ve ticaretin kalbi konumundadır. Sahil şeridi ise halkın yoğun olarak kullandığı, sosyal aktivitelerin ve dinlenme alanlarının bulunduğu canlı bir aks niteliğindedir. Kentin geleneksel mimari yapısında, yamaçlara yerleşen, çıkmaz sokakların ve farklı kotlardaki parsellerin oluşturduğu organik bir doku göze çarpar. Bu yapı, şehre görsel bir zenginlik katmaktadır.

6360 Sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmialtı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile büyükşehir olan Ordu ile Altınordu İlçesinde köy tanımlı birimlerin mahalle olması ile oluşan mahallelere ulaşım minibüslerle sağlanmaktadır.

Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



2.3.Coğrafi Yapı

Altınordu, Karadeniz boyunca uzanan geniş bir sahil şeridine sahiptir. Bu kıyı hattı genellikle düz ve alçak olup, denizle karanın buluştuğu alanlar kentsel fonksiyonlar ve sosyal yaşam için değerlendirilmiştir.

Kıyıda iç kesimlere doğru ilerledikçe arazi hızla yükselmeye başlar. Şehir merkezinin hemen arkasında yükselen Boztepe, bu topografik yapının en belirgin örneğidir. İlçe genelinde, kıyıda başlayıp içe doğru artan eğimler ve vadiler bulunur. Bu durum, yerleşimin de genellikle yamaçlara yayılmasına neden olmuştur.

İlçenin coğrafi yapısını şekillendiren unsurlardan biri de Melet Irmağı ve irili ufaklı derelerin oluşturduğu vadilerdir. Bu akarsular Karadeniz'e dökülürken, tarım arazilerinin ve yerleşim alanlarının oluşumuna katkı sağlamıştır.

Bu özellikler, Altınordu'nun hem deniz turizmi potansiyeli olan bir kıyı ilçesi hem de iç kesimlere doğru tarım ve doğal güzelliklerin bulunduğu bir yerleşim yeri olmasını sağlamaktadır.

2.4.Sosyal ve Ekonomik Yapı

Altınordu'nun sosyal yapısı hem geleneksel Karadeniz kültürünün hem de modern kent yaşamının etkileşimiyle oluşmuştur. Şehir, idari ve ticari bir merkez olması nedeniyle farklı bölgelerden göç alan dinamik bir nüfusa sahiptir. Bu durum, sosyal yapıyı daha heterojen hale getirmiştir. İlçe halkı, Karadeniz Bölgesi'ne özgü misafirperverlik ve yardımlaşma gibi değerleri korumaktadır. Önemli bir öğrenci nüfusuna sahip olan Ordu Üniversitesi, şehrin sosyal yaşamına canlılık katmaktadır. Sahil şeridi ve kent parkları, sosyal etkileşim için önemli alanlardır.

Altınordu ekonomisi, tarım ve sanayinin yanı sıra hizmet sektörüne dayanır.

Fındık, bölgenin en önemli tarım ürünüdür ve ilçe ekonomisinde merkezi bir role sahiptir. Fındık yetiştiriciliği, işleme ve ticareti, birçok ailenin ana geçim kaynağıdır. Kivi de son yıllarda fındığa alternatif olarak yetiştirilen önemli bir üründür.

İlçede, özellikle fındık işleme tesisleri, çikolata fabrikaları ve gıda sanayiine yönelik küçük ve orta ölçekli işletmeler bulunmaktadır.

Altınordu, Ordu ilinin idari ve ticari merkezi olduğu için hizmet sektörü oldukça gelişmiştir. Bankacılık, sigortacılık, eğitim, sağlık ve turizm gibi alanlar ekonomi için önemli

gelir kaynaklarıdır. Özellikle kentsel dönüşüm ve yeni yatırımlarla birlikte inşaat sektörü de son yıllarda hareketlenmiştir.

Boztepe, teleferik hattı ve sahil düzenlemeleriyle turizm potansiyeli artmıştır. Doğal güzellikleri ve yöresel mutfağı ile hem yerli hem de yabancı turistleri çekmeye devam etmektedir.

Sonuç olarak, Altınordu, tarımsal zenginliğini modern hizmet sektörü ve sınırlı sanayi faaliyetleriyle birleştirerek dengeli bir ekonomik yapı sergilemektedir.

2.5.Nüfus ve Demografik Yapı

Ordu, Karadeniz Bölgesi'nin önemli illerinden biri olup, nüfus yapısı karmaşık dinamikler sergilemektedir.

2024 yılı itibarıyla Ordu ilinin toplam nüfusu 770.711 kişidir. İl, nüfus açısından bölgenin orta büyüklükteki illeri arasında yer almaktadır. Ordu'nun nüfus piramidi, genç nüfusun büyükşehirliere göç etmesi nedeniyle yaşlanan bir yapıya işaret etmektedir. Özellikle 15-24 yaş arası genç nüfusun, iş ve eğitim olanakları sebebiyle il dışına göçü yaygındır. Cinsiyet dağılımı genel olarak dengeli olmakla birlikte, erkek nüfusun oranı kadın nüfusa kıyasla hafifçe daha yüksektir.

Altınordu ilçesi, Ordu ilinin en büyük ve en yoğun nüfuslu yerleşim yeridir. Bu durum hem ilin idari merkezi olması hem de sanayi, ticaret, eğitim ve sağlık gibi hizmetlerin merkezi konumunda bulunmasından kaynaklanmaktadır.

2024 yılı TÜİK verilerine göre, Altınordu ilçesinin nüfusu 234.628 kişidir. Altınordu, çevre ilçelerden ve kırsal alanlardan sürekli göç alması nedeniyle nüfusu sürekli artan bir ilçedir. Bu göçler, özellikle genç nüfusun iş ve eğitim imkanları için merkeze yönelmesiyle gerçekleşir.

Nüfusun önemli bir kısmını üniversite öğrencileri ve genç çalışanlar oluştururken, kırsal kesimlerden göç alan yaşlı nüfusun da bir kısmı ilçe merkezinde yaşamını sürdürmektedir. Bu durum, ilçede hem genç ve dinamik bir nüfus yapısının hem de yaşlı nüfusun beraber yaşadığı bir demografik yapının oluşmasına neden olmuştur.

İç göçlerin yanı sıra, mevsimlik tarım işçiliği ve çeşitli iş kollarında çalışmak üzere gelen yabancı nüfus da ilçenin demografik yapısını etkilemektedir.

Altınordu, dinamik nüfus yapısıyla kentsel gelişme ve yapılaşma baskısının yoğun olduğu bir ilçe olarak öne çıkmaktadır.

2.6.Ulaşım Durumu

Altınordu'nun en önemli ulaşım arteri, Karadeniz sahil şeridi boyunca uzanan ana kara yoludur. Bu yol, ilçeyi doğu-batı ekseninde diğer sahil ilçelerine ve komşu illere bağlar. İç kesimlere ve kırsal mahallelere ulaşım ise asfalt ve beton yollarla sağlanmaktadır. Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi, özellikle kırsal mahallelerdeki yol ağını güçlendirmek için sürekli çalışmalar yürütmektedir.

İlçe içi ulaşım, belediye otobüsleri ve dolmuşlarla sağlanmaktadır. Bu toplu taşıma araçları, ilçe merkezini ve çevre mahalleleri birbirine bağlar.

Altınordu'nun simgesi haline gelen teleferik, sahil kenarındaki istasyondan Boztepe'ye ulaşım sağlar. Bu hat hem turistik bir cazibe merkezi hem de kent içi ulaşım için alternatif bir güzergâh olarak kullanılmaktadır.

Altınordu, yakınında bulunan Ordu-Giresun Havalimanı (OGU) sayesinde hava yolu ulaşımına da sahiptir. Bu havalimanı hem yurt içi hem de yurt dışı uçuşlarla bölgeyi diğer şehirlere bağlar.

Genel olarak, Altınordu'nun ulaşım ağı hem kentsel hem de kırsal alanlarda yapılan yol çalışmalarıyla sürekli olarak iyileştirilmektedir, bu da hem şehir içi hem de şehirlerarası ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

Planlama alanı, tüm Doğu Karadeniz illerini geçerek Sarp Sınır Kapısı'ndan Gürcistan'a ulaşan ve bölgeyi İç ve Batı Anadolu'ya bağlayan sahil yolu güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Bölgenin yük ve yolcu taşımacılığının büyük bir bölümünü sağlayan güzergâh son birkaç yıldır sınır kapısının açılmasıyla birlikte turizm açısından da önem kazanmaya başlamıştır. Kentin iç bölgeler ile bağlantısı arazinin elverişsizliği nedeniyle çok kuvvetli değildir.

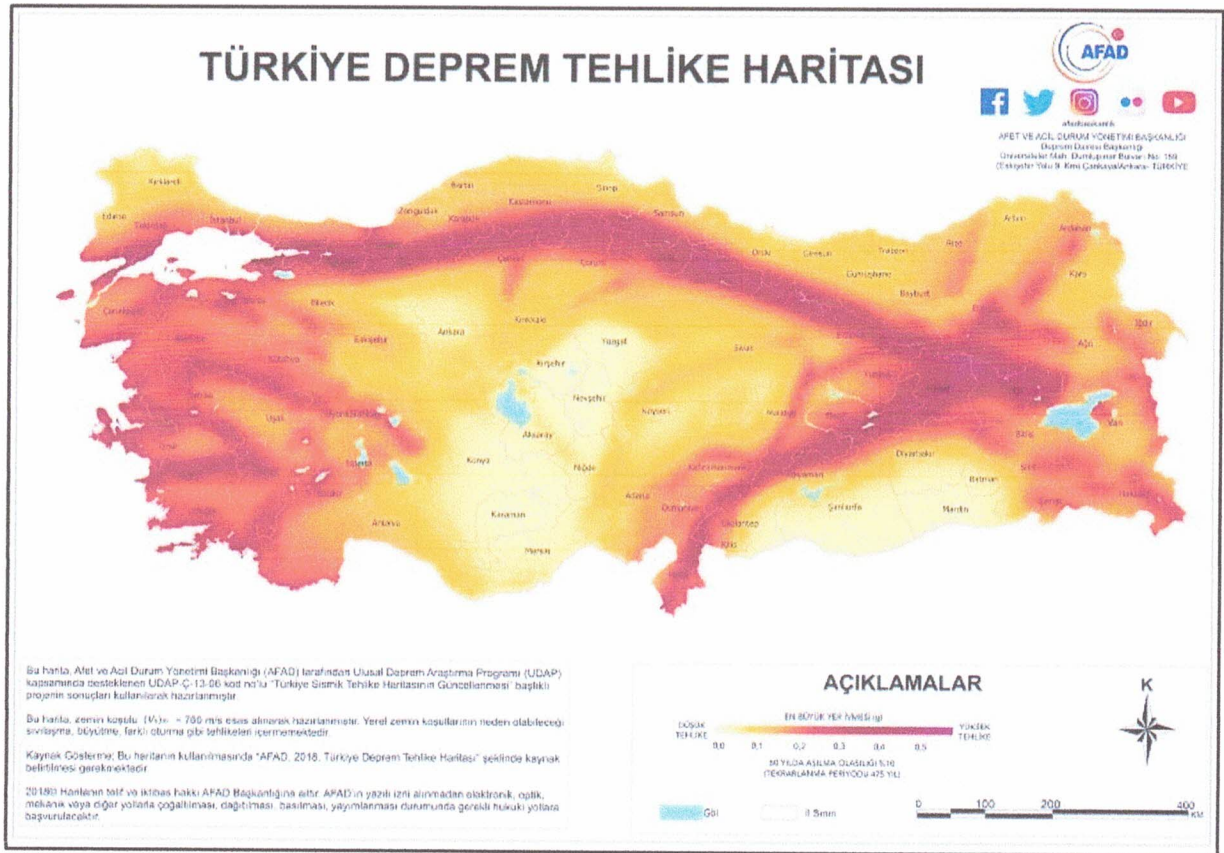
Karadeniz Sahil Yolu, Avrupa üzerinden gelip Kafkas Bölgesi ülkelerine giden transit ulaşım ağı üzerindedir. Ordu kenti bu güzergâh üzerinde yer aldığından uluslararası taşımacılık kentin içinden geçmektedir. Bu güzergâhın ulusal yol kodu D010 iken uluslararası yol kodu E70'tir.

3. JEOLojİK YAPI ANALİZİ

Ordu, Türkiye'nin deprem açısından düşük riskli bölgelerinden biridir. Altınordu ilçesi de Ordu'nun diğer ilçeleri gibi, Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre ikinci ve üçüncü derece deprem bölgesi olarak sınıflandırılır. Bu, ilçenin doğrudan yıkıcı deprem üretebilecek büyük bir fay hattının üzerinde bulunmadığı anlamına gelmektedir. Bu harita verileri, bölgenin genel olarak yüksek riskli bir deprem bölgesi olmadığını gösterir.

Türkiye Deprem Tehlike Haritası AFAD tarafından 2018 yılında hazırlanmıştır. Çalışma alanının Türkiye Risk Haritasındaki konumunu gösterir harita aşağı verilmiştir.

Harita 7. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



İmar Planı değişikliği hazırlanan alana ilişkin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03/12/2020 tarihinde onaylanan etüt kapsamında planlama alanı **Ö.A.5.1.** Mühendislik Problemleri açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir.



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



22. İnceleme alanında yapılan sondaj, jeolojik, jeoteknik ve jeofizik çalışmalar neticesinde elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. Bu kapsamda inceleme alanı için yapılan tüm bu çalışmalardan elde edilen veriler değerlendirilmiş olup inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar (ÖA)

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında Altüvyon (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 Ö.A.-5.1 olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

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.
- İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında belirlenen yeraltı sızıntı suyu seviyeleri yüzeye yakın olduğundan hertürlü 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.

İL	:	ORDU	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  İbrahim OTLU Jeoloji Mühendisi  Saad KARAKISA Jeoloji Mühendisi
İLÇE	:	ALTINORDU	
BELDE	:	-	
KÖY/MAH	:	-	
MEVKİİ	:	-	
PAFTA	:	21 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ G39-B-04-D, G39-B-04-C, G39-B-05-D, G39-B-05-C, G40-A-01-D, G39-B-03-C, G39-B-03-D, G39-B-04-A, G39-B-04-B, G39-B-05-A, G39-B-05-B, G40-A-01-A, G39-B-03-B, G39-B-03-A, F39-C-23-D, F39-C-22-C, G39-B-09-A, G39-B-09-B, G39-B-08-B, G39-B-08-A, G39-B-08-D VE 177 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	
ADA	:	-	
PARSEL	:	-	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Havva BELLİSİZ
Jeoloji Mühendisi


İbrahim OTLU
Jeoloji Mühendisi


Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi


Erhan ÖZER
Jeofizik Mühendisi


Emre SAAĞ
Jeoloji Mühendisi

1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011Gün ve 102732 Sayılı Genelge Gereğince Onanmıştır

03/12./2020

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN

Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V.

03/12./2020

H. Abdullah UÇAN

Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

03/12./2020

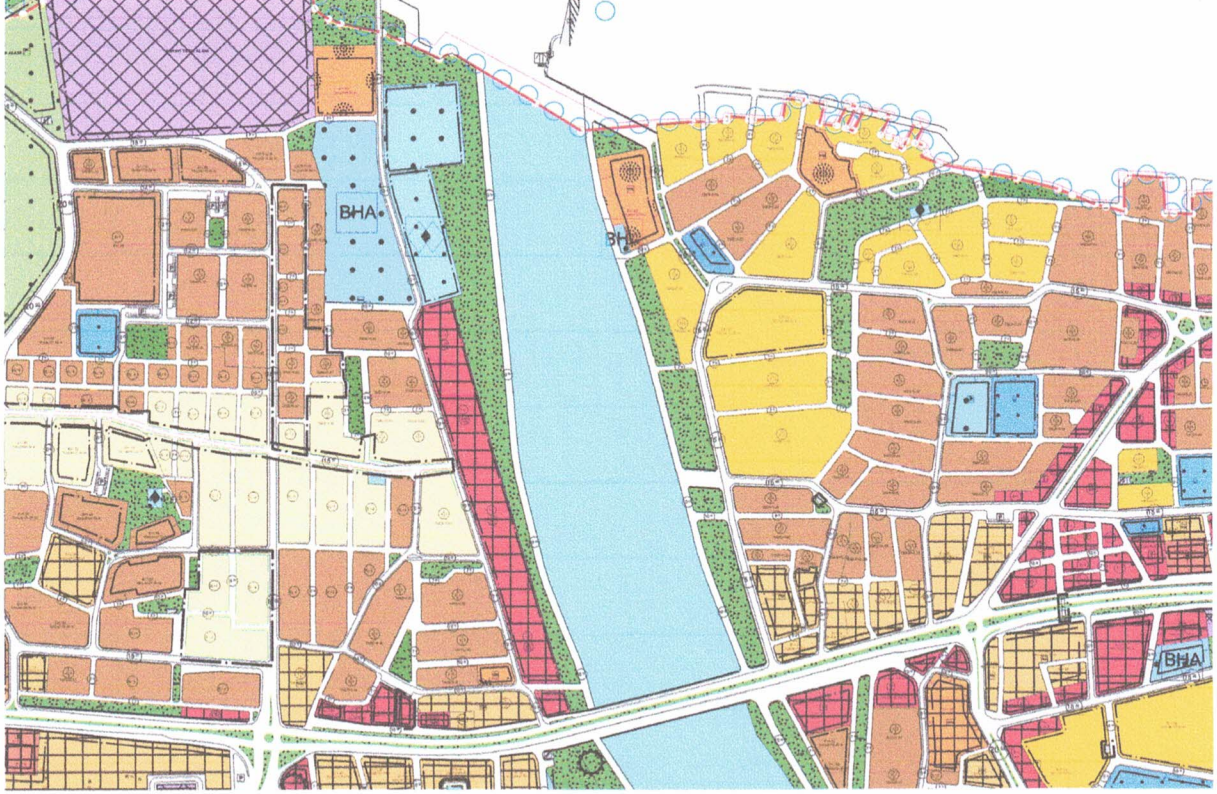
Y. Erdal KAYAPINAR

Genel Müdür

4. MERİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu alan, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılan alanda TİCARET ALANI, PARK ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI ve DERE ALANI içerisinde kalmaktadır.

Harita 8.. Merii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



5. İMAR PLANININ GEREKÇESİ

Ordu İli Altınordu İlçesi Cumhuriyet Mahalleri içerisinde kalan Melet Nehrinin doğusu ve batısında kalan alan Ordu İlinin en gözde yerlerinden olup bu alanlar kentin sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, ilin fuar, sergi gibi organizasyonlarının yapılacağı alanlar planlanmıştır.

6. PLAN KARARLARI

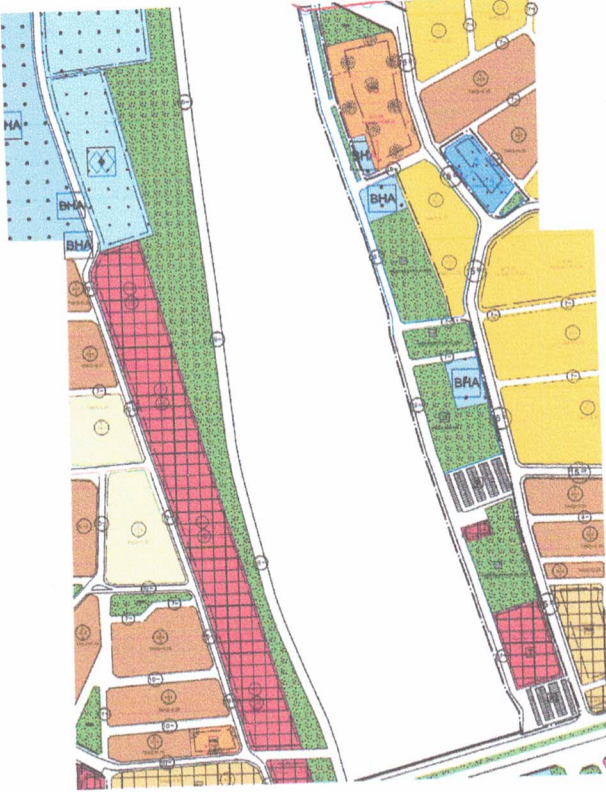
- Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde mevcut dere yatağı korunarak imar adaları yeniden planlanmıştır.
- Planlama yapılan alanda mevcutta dere yatağına uygun olacak şekilde Park Alanları alanın, kentin ihtiyaçları ve konumu dolayısıyla Rekreasyon Alanları olarak yeniden planlanmıştır.
- Plan değişikliği yapılan alanın içerisinde bulunan imar yolları yeniden düzenlenmiştir.
- Plan değişikliği yapılan alan içerisinde kentin ihtiyaçları fuar, sergi, organizasyon ihtiyaçlarının karşılanabileceği Fuar Alanı planlanmıştır.
- Plan değişikliği yapılan alan içerisinde nehrin doğusunda da ihtiyaçları karşılaması için Ticaret Alanları planlanmıştır. Düzenleme alanında bulunan Ticaret Alanları E:1.20, Yençok:12.50 m yapılaşma koşulunda planlanmıştır. Ayrıca Ticaret Alanlarının çekme mesafeleri 3'er metre olarak planlanmıştır.
- Alan içerisinde taşıt yoğunluğu düşünülerek Otopark Alanları planlanmıştır.
- Plan değişikliği yapılan alanda bulunan Özel Eğitim Tesis Alanının imar ada kenarları yeniden düzenlenerek güneyinde park alanı planlanmıştır.

Mevcut durum ve plan değişikliğinden sonra oluşan alan büyüklükleri aşağıda belirtilmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

Fonksiyonlar	Mevcut Durum	Plandan Sonra
Park	24939,56 m ²	339,26 m ²
Rekreasyon	-	15582,85 m ²
Ticaret	-	5518,56 m ²
Fuar Alanı	-	6572,39 m ²
BHA	-	3842 m ²
Eğitim Alanı	3136,04 m ²	3311,93 m ²
Otopark Alanı	-	4496,8 m ²

Harita 9.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



OBİ tarafından değiştirilerek kabul edilen plan değişikliğine istinaden hazırlanmıştır.

SEZGEK YAPI PLANLAMA
 TUR.KUYDAYTUK.MAL.TİC.LTD.ŞTİ.
 Mustafa Kemal Mah. 2140 Cad. No:16/4
 Tel:0312 245 45 55 Çankaya/ANKARA
 Mersis:07.768 043 1415 Mersis:768043141500010

Feyyaz KARAMAN
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Gsm:0531 557 02 60
 Oda Sicil No:5685
 Eskiye Cad. No:47500072900