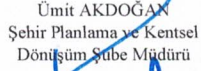


PLAN AÇIKLAMA RAPORU

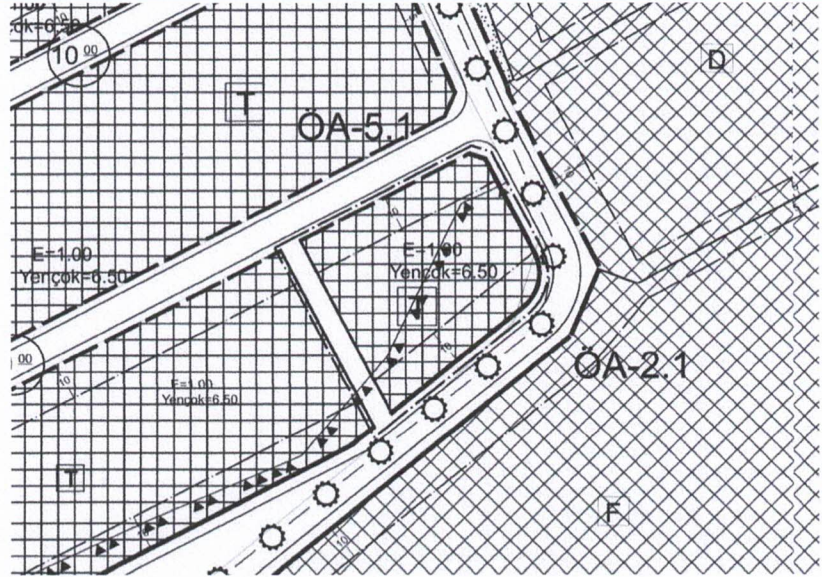



Ozan BEKTAŞ
Şehir Plancısı

ORDU İLİ – ALTINORDU İLÇESİ – KARAPINAR MAHALLESİ 2011 ADA – 8 NOLU PARSELDE HAZIRLANAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)


Ümit AKDOĞAN
Şehir Planlama ve Kentsel
Dönüşüm Şube Müdürü


Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı



İÇİNDEKİLER

HARİTALAR.....	2
1. Amaç ve Kapsam	3
2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	3
3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	5
4. İdari Yapı, Sınırlar.....	7
5. Mülkiyet Bilgisi.....	8
6. Üst Ölçek Plan Kararları	9
7. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi	14
8. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları	15
9. Plana İlişkin Raporlar	17
9.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları	17
10. Plan Kararları	22
11. Plan Hükümleri	24

HARİTALAR

Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	4
Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri ve Bazı Merkezlere Uzaklığı	4
Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü.....	5
Harita 4. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü	5
Harita 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	6
Harita 6. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri.....	7
Harita 7. Bölgesel Ölçekte Planlama Alanının Yeri.....	8
Harita 8. Planlama Alanının İl Ölçeğindeki Yeri	8
Harita 9. Planlama Alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	10
Harita 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	15
Harita 11. Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	16
Harita 12. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .	17
Harita 14. 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği	23

1. Amaç ve Kapsam

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-B-04-C-1-C uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2011 ada 8 numaralı parseli kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin temel gerekçesi, aynı ada içerisinde yer alan 2011 ada 3 nolu parselin mevcut imar planında yola cephesi bulunmasına rağmen, fiili giriş-çıkışların 2011 ada 8 parsel üzerinden sağlanıyor olmasıdır.

Mevcut durumda, 2011 ada 3 parselin yola cepheli olmasına karşın erişim imkânı kısıtlı olup, kullanım bütünlüğü açısından işlevsel bir yol bağlantısına ihtiyaç duyulmaktadır. Parselin etkin kullanılabilmesi, üzerinde yer alan fonksiyonlara ulaşımın sağlanabilmesi ve güvenli giriş-çıkışların oluşturulabilmesi için 2011 ada 8 parsel üzerinden 5 metre genişliğinde yol düzenlemesi yapılmıştır.

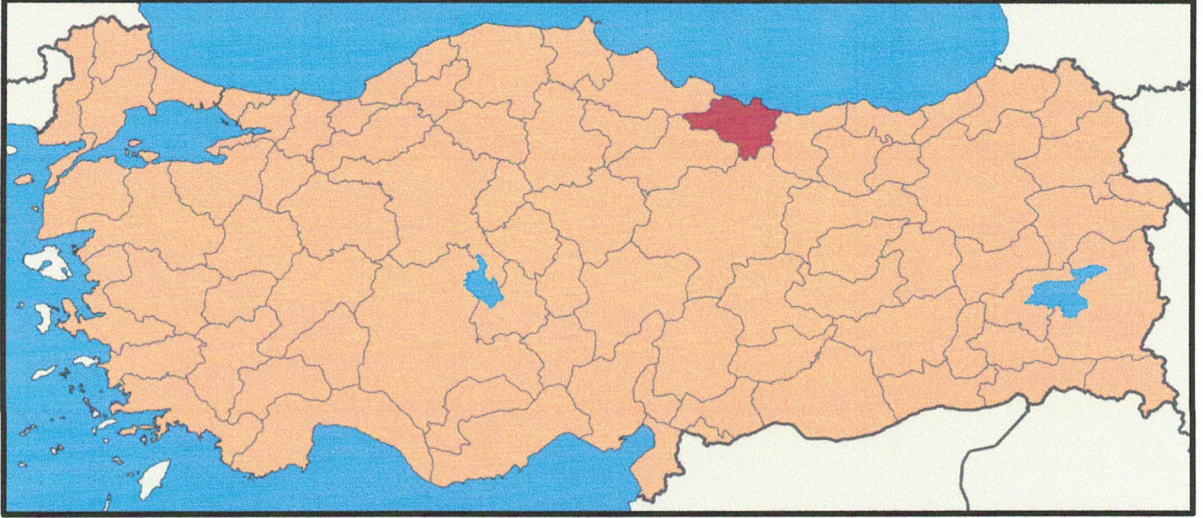
2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı Ordu ili Altınordu ilçesi sınırları içerisinde güneyinde Ulubey ve Kabadüz İlçeleri, doğusunda Gülyalı İlçesi ve Giresun İli; Kuzeyinde Karadeniz ile çevrilidir.

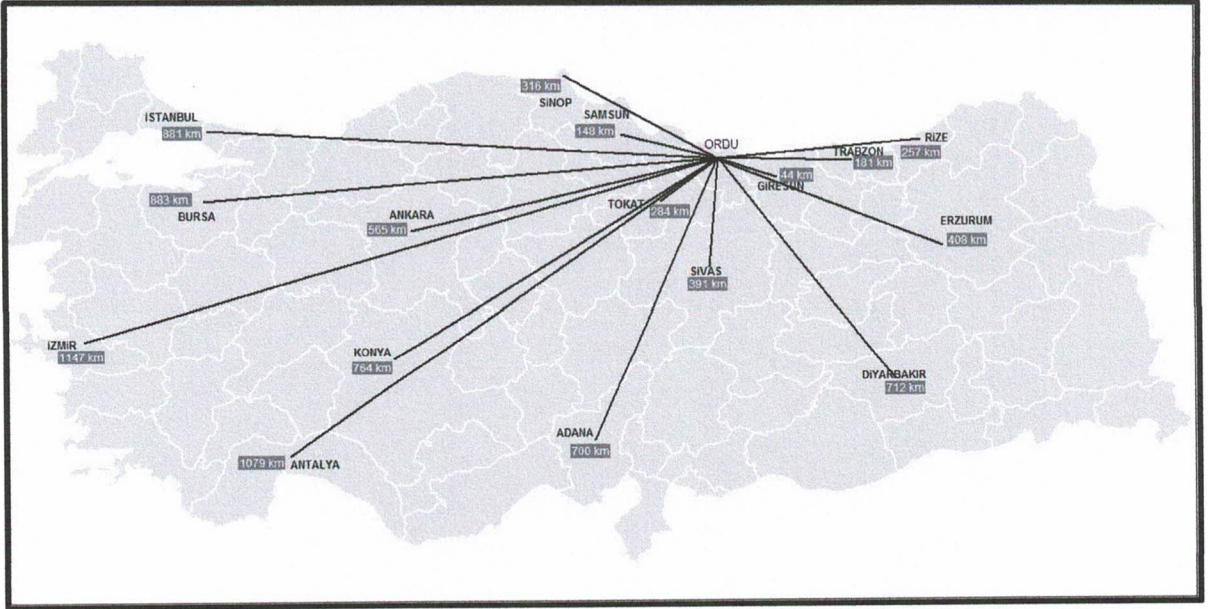
Ordu ili, Karadeniz Bölgesi'nin Orta ve Doğu Karadeniz Bölümü'nde, 36° 41° kuzey paraleli arasında yer alır. Doğusunda Giresun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri, batısında Samsun ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Büyükşehir statüsünde olan Ordu ili 19 ilçeden oluşmaktadır. Yüz ölçümü bakımından en büyük 57. ildir. Karadeniz Sahil yolu Ordu ili merkezinden geçmektedir.

2023 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 225.349'dur. Altınordu İlçesi, 225.349 nüfusu ile Ordu İlinde nüfus oranı en yüksek ilçesidir. 2. sırada 132.915 nüfus ile Ünye İlçesi, 3. Sırada 125.399 nüfus ile Fatsa İlçesi bulunmaktadır.

Kent, Samsun-Ordu karayolu boyunca lineer bir gelişme göstermektedir. Karayolu boyunca kara yönünde dik ve engebeli topoğrafya nedeniyle kentsel gelişme güçleşmiş, kent doğu tarafında bulunan Ordu Üniversitesi tarafına doğru gelişme göstermektedir.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri ve Bazı Merkezlerle Uzaklığı



Harita 3. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü



Harita 4. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

Ordu Kenti'nin karayolu ulaşımı Karadeniz Sahil Yolu ve İç Anadolu bağlantısını sağlayan karayolları ile sağlanmaktadır. Havayoluyla Samsun Çarşamba Havalimanı (130km)

ve Trabzon Havalimanı'na (187km) ile bağlantı kurulmaktadır. Deniz ulaşımı ise sadece yük taşımacılığında kullanılmaktadır.

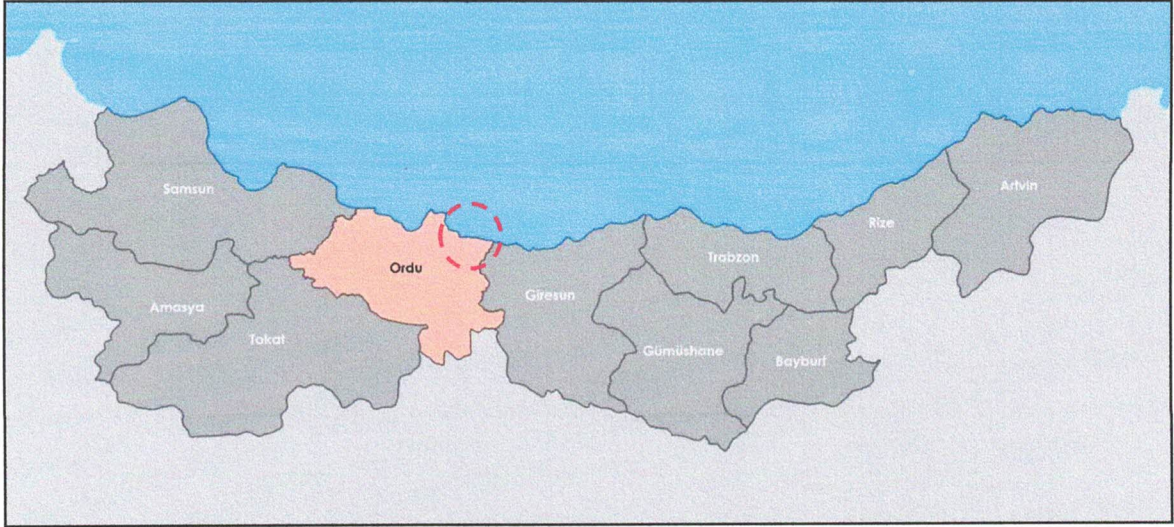
Ordu, tüm Doğu Karadeniz illerini geçerek Sarp Sınır Kapısı'ndan Gürcistan'a ulaşan ve bölgeyi İç ve Batı Anadolu'ya bağlayan sahil yolu güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Bölgenin yük ve yolcu taşımacılığının büyük bir bölümünü sağlayan güzergâh son birkaç yıldır sınır kapısının açılmasıyla birlikte 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.

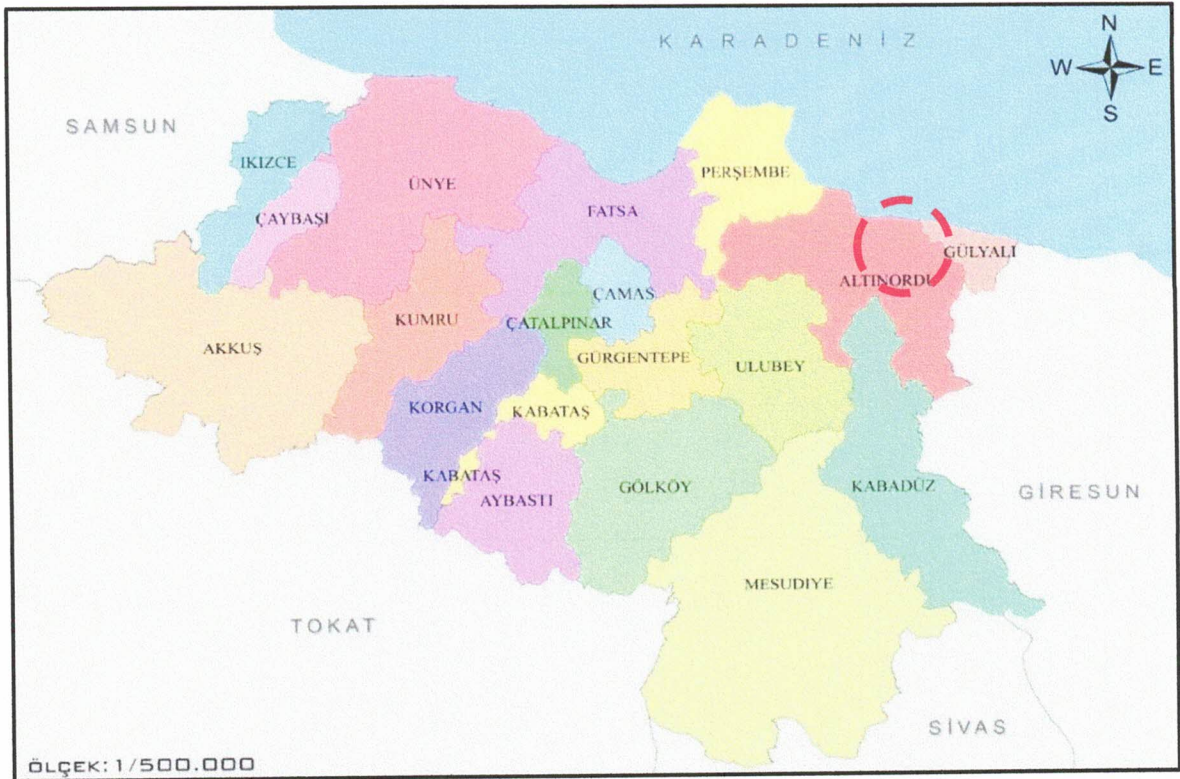
Ordu'ya ulaşım kara, hava ve deniz yolu ile sağlanır Ordu, Doğu Karadeniz illerini birbirine bağlayan ve kıyıya paralel olarak uzanan devlet kara yolları üzerindedir İl dahilinde 325 km devlet yolu ve 400km il yolu bulunur.



Harita 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Harita 7. Bölgesel Ölçekte Planlama Alanının Yeri



Harita 8. Planlama Alanının İl Ölçeğindeki Yeri

5. Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-B-04-C-1-C uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2011 ada 8 numaralı parsel Ordu Büyükşehir Belediyesi'ne aittir.

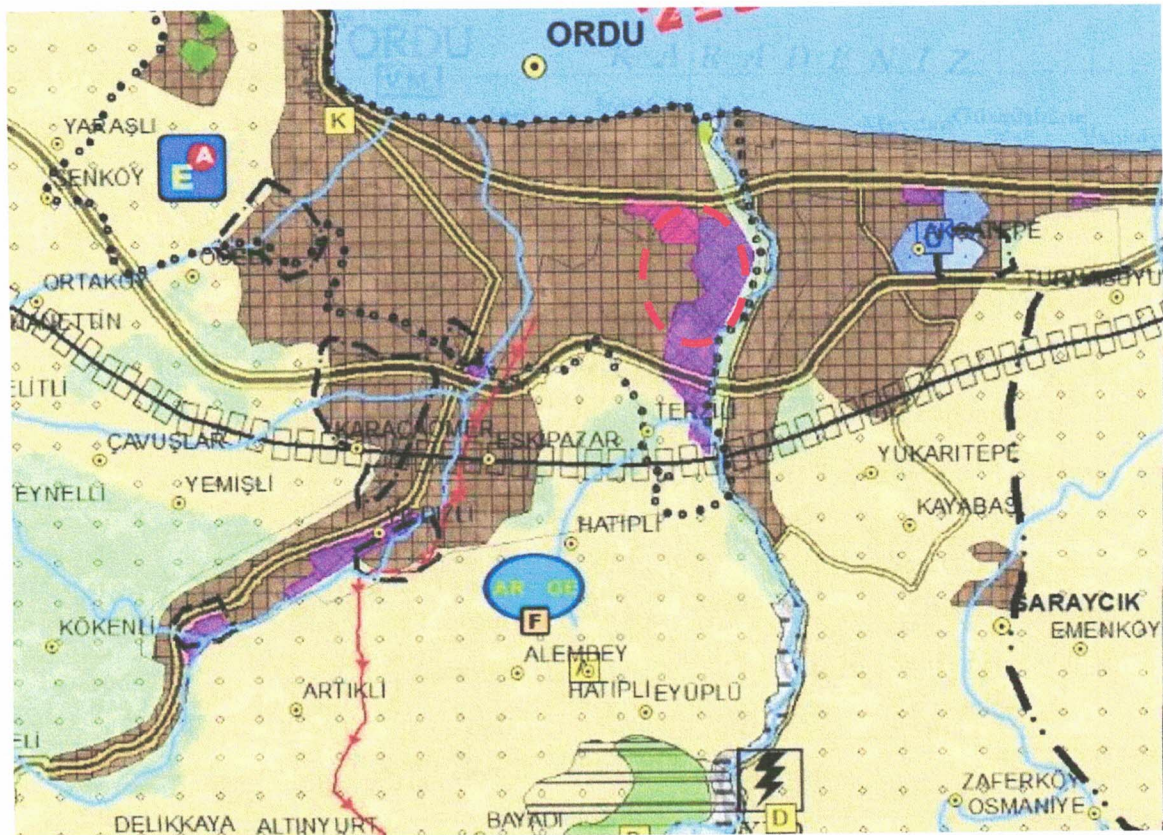
6. Üst Ölçek Plan Kararları

Çevre ve Orman Bakanlığınca 09.08.2007 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı (ÇDP)” hakkında açılan dava sonucunda, Danıştay 6. Dairesinin 08.10.2008 tarih ve E:2008/137 sayılı Kararı ile 09.08.2007 tarihinde onaylanan ÇDP’nin 2872 sayılı Çevre Kanunu 9. Maddesinde belirtilen “Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik”in hazırlanmadığı, planın yönetmelik hazırlanmadan onaylandığı gerekçesiyle önce Yürütmeyi Durdurma Kararı verilmiş ve daha sonra 09.12.2009 tarih ve E:2008/137 ve K:2009/11762 sayılı karar ile yine aynı gerekçeyle planın iptaline karar verilmiştir.

Çevre ve Orman Bakanlığı’nca Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Komisyonunca yapılan inceleme değerlendirme toplantılarında söz konusu planın yeniden hazırlanmasına karar verildiği ve Ordu-Trabzon- Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un 2 (h) maddesi, 10 (c) maddesi ve 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 9 (b) maddesi uyarınca Genel Müdürlük Makamının 24.06.2011 tarih 1141 sayılı Olurları ile onaylanmıştır.

Planlama alanını da kapsayan; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (E-47,E-48, F-37, F-38, F39, F- 41, F-42, F-43, F-44, F-45, F-46, F-47, F-48, F-49, G-37, G-38, **G-39**, G-40, G-41, G42, G-43, G-44, G-45, G-46, G-47, G-48, H-39, H-40, H-41, H-42, H-43, H-44, I-42, I-43 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri), ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının G-39 numaralı paftasında yer almaktadır.



ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ **DÜŞÜNEN, ÜRETEN YARIŞAN ORDU** www.ordu.bel.tr 444 10 52 OrduBBld

2 3 4

Planlama alanı; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Genel Arazi Kullanım Kararlarında “**Kentsel Yerleşme Alanı**” olarak tanımlanmıştır.

“6.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.1.1. Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır.

6.1.2. Bu planın onayından önce, ilgili idaresince onaylanmış ancak, bu planın nüfus kabullerini aşacak biçimde, gereğinden fazla nüfusun yüklendiği ve/veya gereğinden fazla gelişme alanının imara konu edildiği ve/veya bu imar planı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunması gerekli alanların (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) gelişime konu edildiği ve/veya kurum kuruluş görüşleri alınmadan onaylanmış planlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde revize edilecektir.

6.1.3. Mevcut imar planlarında öncelikle bu planda belirlenmiş nüfus kabullerini aşacak şekilde yerleşime açılmış alanlar varsa tespit edilerek; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak belirlenen yasal, doğal ve yapay eşiklerin bulunduğu alanlar yerleşim alanı dışına çıkarılacaktır.

6.1.4. Revize edilecek olan onanlı imar planlarında revizyon, ilgili kurum kuruluş görüşleri ile bu planın kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda yapılarak ilgili İdaresi'nce onaylanır. Söz konusu planlar onaylanmadan onanlı imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması tamamlanmış alanlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Diğer alanlarda imar uygulaması durdurulur, ruhsatlandırma yapılamaz.

6.1.5. Kentsel yerleşme alanı içerisinde, alt ölçekli planlar doğrultusunda belirlenecek olan gelişme alanı büyüklükleri ve yoğunlukları Ek-1 ve Ek-2'de verilmiş olan nüfus büyüklüklerine ve plan açıklama raporunda verilen ilçe künyelerine uygun olarak belirlenecektir.

6.1.6. Bu plana uygun olarak yapılacak alt ölçekli planların bütüncül olarak yapılması zorunludur. Uygulama, alt ölçekli planlarda etaplar halinde yapılabilir. Bu doğrultuda kentsel gelişme alanlarının bu planda hesaplanan nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli/etaplı bir şekilde açılması esastır.

6.1.7. Kentsel yerleşme alanlarında bu planın nüfus kabullerinin gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları, alt ölçekteki planlarda (alt bölge 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) belirlenecektir.

6.1.8. Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz.

6.1.9. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşme alanı olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

6.1.10. Kentsel yerleşme alanlarındaki onanlı nazım ve uygulama imar planlarında yapı stoğunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre, yaşayanların katılımıyla yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilecektir.

6.1.11. Beldelerde ilişkin mekânsal karar ve stratejiler, bu planın nüfus kabulleri ve il/ilçe senaryolarına mevzuata uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir.

6.1.12. İmar planları, İller Bankası'na onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir.

6.1.13. Belde Belediyeleri alt ölçekli planlardaki nüfus atamalarını Ek-2 Tabloda verilen kentsel alt ve üst projeksiyon nüfusları doğrultusunda yapacaklardır.

6.1.14. 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, büyükşehir statüsü kazanan iller kapsamındaki mahalleye dönüşerek kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

6.1.15. İmar planı bulunmayan mahalleye dönüşen köylerde ise Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar, "Kırsal Yerleşim Alanları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

SEKTÖREL KARARLAR

İlçenin gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler tarım ve tarıma dayalı sanayi sektörleridir.

İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan fındık, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Endüstriyel değeri yüksek olan fındık üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için fındığın işlenmesi ve pazarlanması sağlanacaktır (bkz. 4.6.1.).

İlçe merkezinde tarımsal ürünler işlenerek katma değeri artırılabacaktır.

İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır (bkz. 4.4.3.3).

Alternatif tarımsal üretim olarak arıcılık, ormancılık ve kivi yetiştiriciliği desteklenecektir. Bununla birlikte ilçede gerçekleştirilen halı dokumacılığı faaliyetleri desteklenecek, üretim faaliyetleri organize hale getirilerek pazarlama çalışmalarını etkinleştirilecektir.

[Handwritten signatures]

Kırsal kalkınmaya yönelik hayvancılık, hayvansal üretim faaliyetleri ve buna dayalı sanayi geliştirilecektir. Hayvancılık sektörünün gelişimi için meraların tespit ve ıslah çalışmaları ivedilikle bitirilecek ve kaba yem üretimi ile silajlık mısır üretimi desteklenecektir.

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

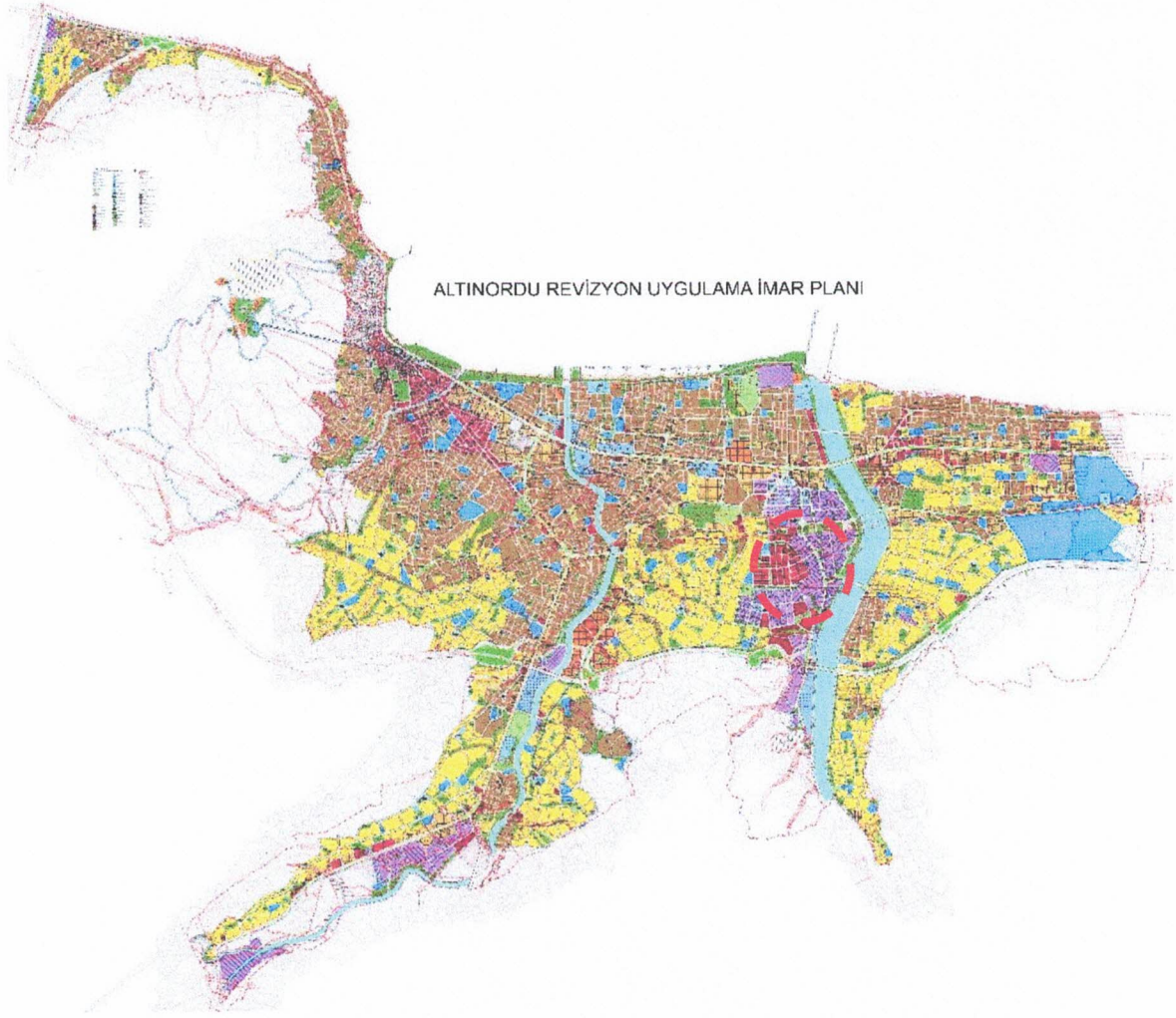
İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yer seçimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.

Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yer seçimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi

Planlama alanı yakın çevresinde Altınordu ilçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı Altınordu Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ve Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

2 5 7

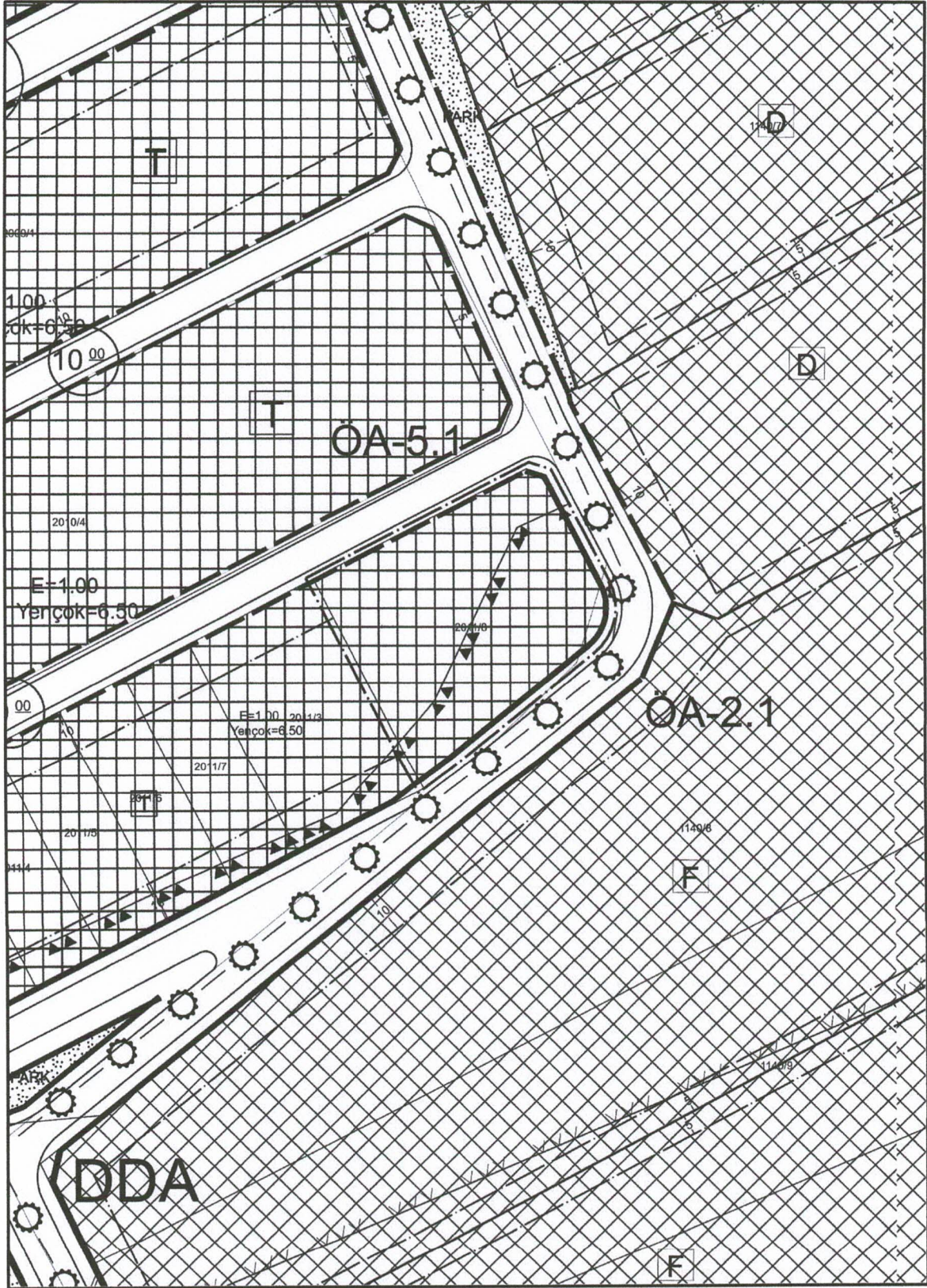


Harita 10. 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

8. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları

Planlama alanı Altınordu Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ve Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında $E=1.00$ Yençok=6.50 yapılaşma koşullu Ticaret Alanında kalmaktadır.

2 5 4



Harita 11. Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

g j A

Bu alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, devamındaki kayaların 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 uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk paftasında “Ö.A.-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda;

- Projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; kazı şevi ve yamaç stabilite sorunlarına yönelik araştırmalar, planlanacak yapı yükleri, dış yükler hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı her türlü stabilite sorunlarına yönelik tüm önlemler belirlenmeli ve 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 gerekli önlemler 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

g j t

stabiliteyi sağlayacak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek uygulanmalıdır.

- Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşaa 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 taşıtılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- İnceleme alanı içinde ve alan dışından bu alanı etkileyebilecek stabilite ve kaya düşmesi tehlikesi bertaraf edilmeden yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Yapı temelleri Yol Dolgusu ve bitkisel toprak birimi hafr edildikten sonra jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmamalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (2007)" ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)" esaslarına uyulması zorunludur.

g j h



İLBANK A.Ş.

MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İL	:	ORDU
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 171 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
ADA	:	-
PARSEL	:	-

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

25.11.2020

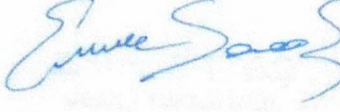
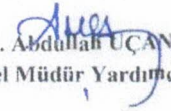
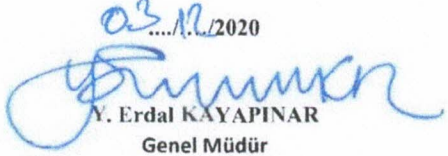
25.11.2020

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu, Hizmet Alımları Yönetmeliği, Hizmet İşleri Genel Şartnamesi, 4.Bölüm Madde 26 gereği kontrol edilmiştir.

UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

25.11.2020

2 5 11

İL :	ORDU	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Havva ELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  İbrahim OTLU Jeoloji Mühendisi  Salih 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 HALİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	
ADA :	-	
PARSEL :	-	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Havva ELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  İbrahim OTLU Jeoloji Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi  Emre SAĞ Jeoloji Mühendisi  Erhan ÖZER Jeofizik 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		

10. Plan Kararları

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Karapınar Mahallesi, G39-B-04-C-1-C uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2011 ada 8 numaralı parseli kapsamaktadır. Karapınar Mahallesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2011 ada 8 parsel emsal =1.00, Yençok=6.50 yapılaşma koşullu ticaret alanı ve 5 m en kesitli yol alanı olarak planlanmıştır.

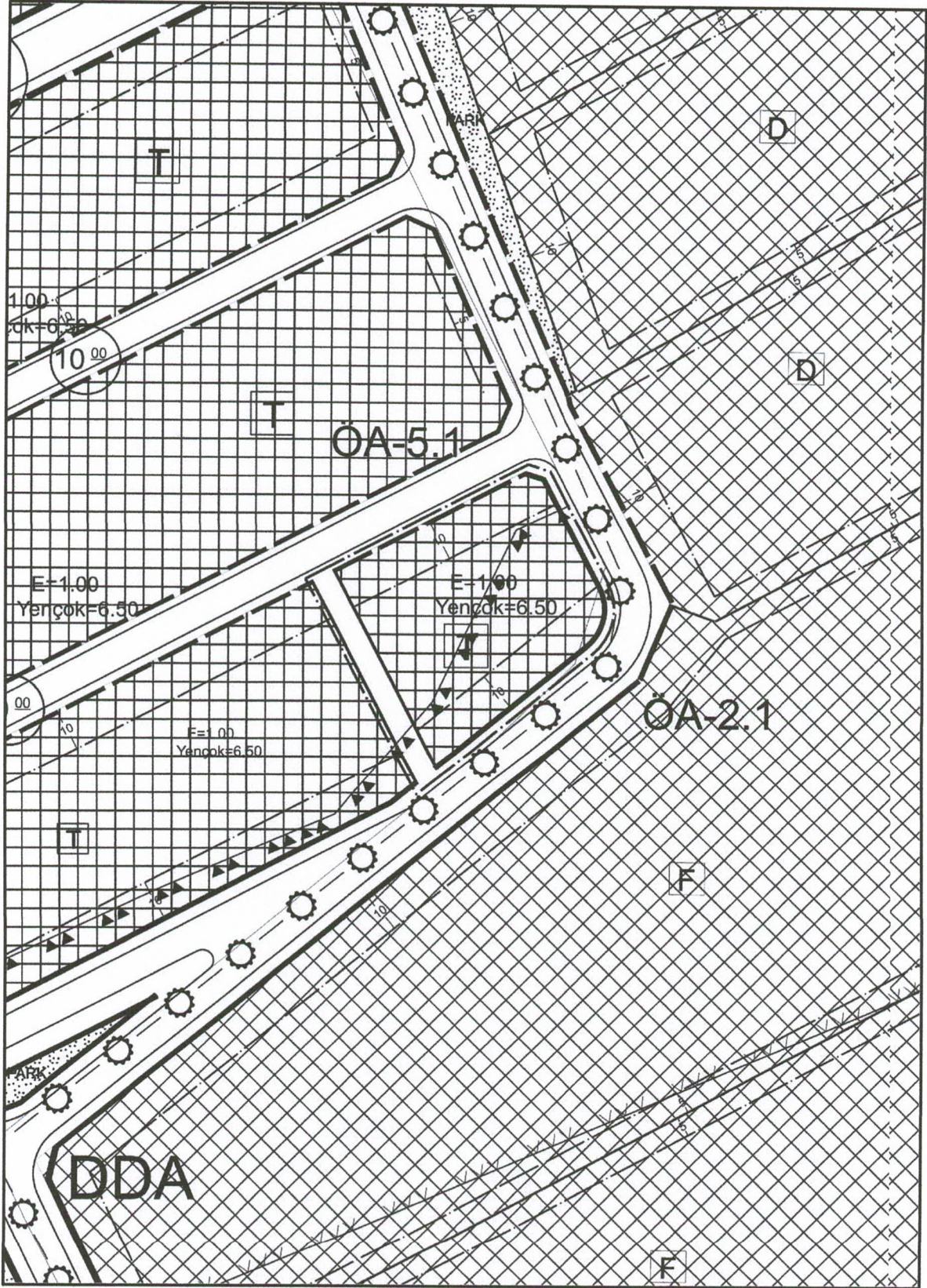
Plan değişikliğinin gerekçesi, aynı ada içerisinde bulunan 2011 ada 3 nolu parselin mevcut imar planında yola cephesi bulunmasına rağmen, fiili giriş-çıkışların 2011 ada 8 parsel üzerinden sağlanıyor olmasıdır.

Mevcut durumda 2011 ada 3 nolu parselin imar planında cepheli olduğu yol, fiili kullanımlar ve parsel düzeni açısından etkin bir ulaşım imkânı sunamamaktadır. Parselde bulunan mevcut ve planlanan kullanımların güvenli ve düzenli şekilde işleyebilmesi için giriş-çıkışların işlevsel bir bağlantıyla desteklenmesi gereklidir. Bu kapsamda, 2011 ada 8 parsel üzerinden 5 metre genişliğinde yeni bir yol önerisi getirilmiştir.

Söz konusu düzenleme ile 2011 ada 3 parseldeki fonksiyonlara doğrudan erişim sağlanacak, kullanım bütünlüğü korunarak mülkiyet hakkının fiilen hayata geçirilebilmesi mümkün olacaktır. İmar mevzuatında parsellerin imar yoluna cepheli olması zorunlu tutulmakta olup, yalnızca cephe sağlanması yeterli değildir. Bu cephelerin erişilebilir, güvenli ve ulaşım sürekliliğine katkı sağlayacak şekilde planlanması da şehircilik ilkeleri açısından bir gerekliliktir. Bu bağlamda yapılan değişiklik, yalnızca parselin erişim ihtiyacını karşılamakla kalmayıp, aynı zamanda çevre parsellerle birlikte ulaşım sisteminin sürekliliğine katkı sunmaktadır.

Ayrıca planlama ilkeleri kapsamında **erişilebilirlik, ulaşılabilirlik, kamu yararı ve plan bütünlüğünün korunması** esas alınmıştır. Yapılan bu düzenleme, mülkiyet sahiplerinin haklarının korunması ile birlikte, bölgedeki kentsel gelişimin daha sağlıklı ve düzenli bir biçimde ilerlemesine katkıda bulunmaktadır.

Sonuç olarak, 2011 ada 3 nolu parselin fiili giriş-çıkış ihtiyacını karşılamak, imar planı bütünlüğünü sağlamak ve şehircilik ilkelerine uygun bir mekânsal düzen oluşturmak amacıyla 2011 ada 8 parsel üzerinden 5 metre genişliğinde yol planlaması yapılmış olup, söz konusu plan değişikliği teknik, hukuki ve mekânsal gerekçelere dayalı olarak hazırlanmıştır.



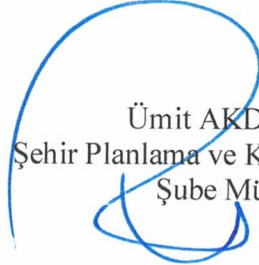
Harita 13. 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği

5 8 7

11. Plan Hükümleri

1. ALTINORDU BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06.06.2024 TARİH VE 2024/64 SAYILI KARARI VE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.06.2024 TARİH VE 2024/136 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN ALTINORDU REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.


Ozan BEKTAŞ
Şehir Plancısı


Ümit AKDOĞAN
Şehir Planlama ve Kentsel Dönüşüm
Şube Müdürü


Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı