

ALTINORDU – ORDU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
1/1000



Eylül 2025

ALTINORDU – ORDU

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU

Ordu İli, Asya Kıtası üzerinde, Küçük Asya (Ön Asya) olarak da isimlendirilen Anadolu'nun kuzeyinde, Karadeniz Bölgesi'nin Orta ve Doğu Karadeniz Bölümleri içinde, 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.

İl, Kuzey Anadolu Dağlarının doğu-batı yönünde Orta Karadeniz Bölümü'nü tanımlayan ve Karadeniz kıyılarına paralel olan "Canik Dağları" ile Karadeniz arasındaki alandır. Karadeniz kıyısı 97km uzunluğunda olan ilde, Perşembe yarımadasının oluşturduğu, deniz araçlarının kolaylıkla barınabilecekleri küçük koy ve körfezler bulunmaktadır. Güneyden denize doğru akan Akçaova Deresi, Ilıca deresi, Bolaman Irmağı, Elekçi Deresi, Curi Deresi, Ceviz Deresi ve Akçay Deresi Canik Dağları'nı derin vadiler halinde ve eğimli bir şekilde bölmektedir. Melet Irmağı'nın doğu kısmında il topraklarını Giresun Dağları engebelendirir. Turnasuyu ve Melet Irmağı, Giresun Dağları'nı derin bir şekilde yarıp denize dökülürler. Dağlar batıya gidildikçe yükseltisini kaybetmektedir. İlin en yüksek noktası Giresun ve Sivas il sınırlarının kesiştiği alanda yer alan 3107m yükseklikteki Karagöl Dağı'dır.

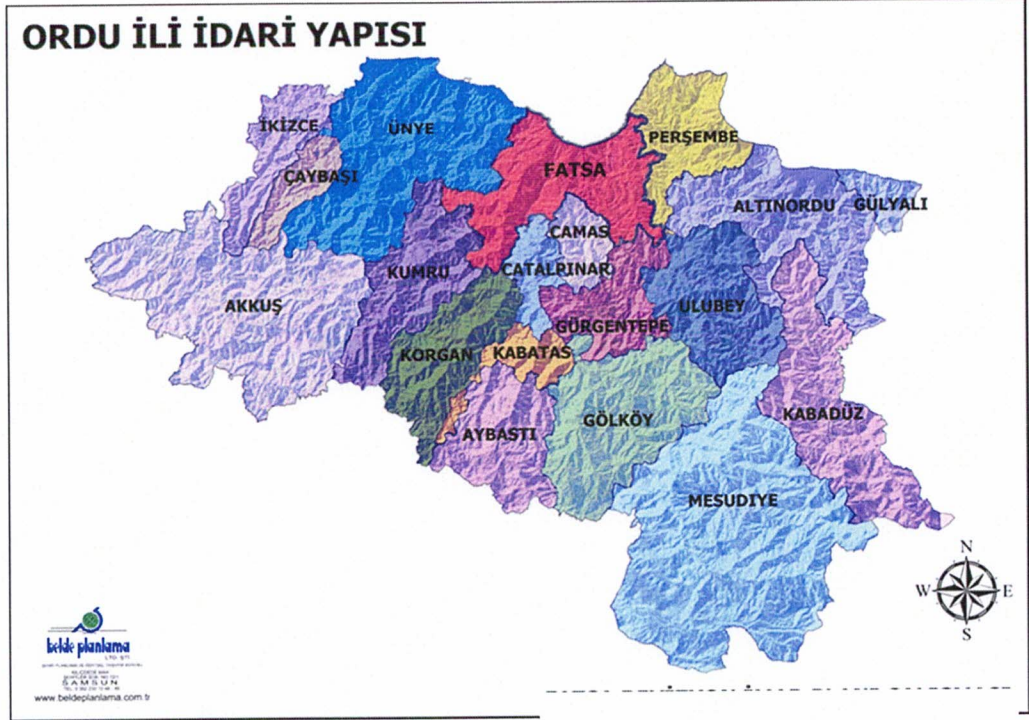
Ordu İli merkez ilçesi ile birlikte (Altınordu) 19 ilçeden ve 724 mahalleden oluşmaktadır. Batıdan doğuya sırasıyla Ünye, Fatsa, Perşembe, Ordu Merkez ve Gülyalı ilçelerinin Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır ve bu ilçelerin merkezleri Karadeniz Kıyısında kurulmuşlardır. Diğer ilçelerin kıyısı yoktur. İkizce ve Çaybaşı İlçeleri Ünye'den, Kabataş, Çatalpınar ve Çamaş Fatsa'dan, Gürgentepe Gököy'den, Kabadüz ve Gülyalı ilçeleri merkez ilçeden koparak ilçe olmuşlardır. Akkuş, Kumru, Korgan ve Mesudiye ilçeleri bu bölünme sırasında mevcutta var olan ilçelerdir. Alan bakımından en büyük ilçe Mesudiye iken, nüfus açısından en büyük ilçe (Altınordu)merkez ilçedir.

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

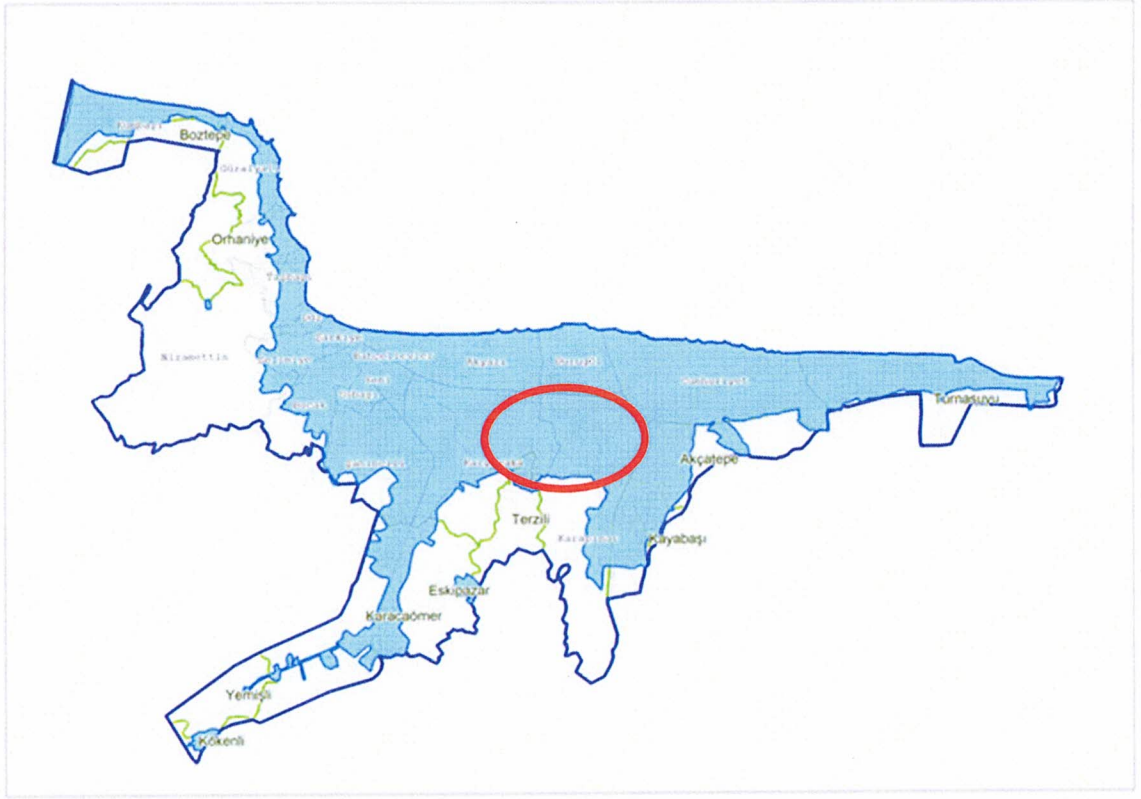


ORDU İLİ KONUMU

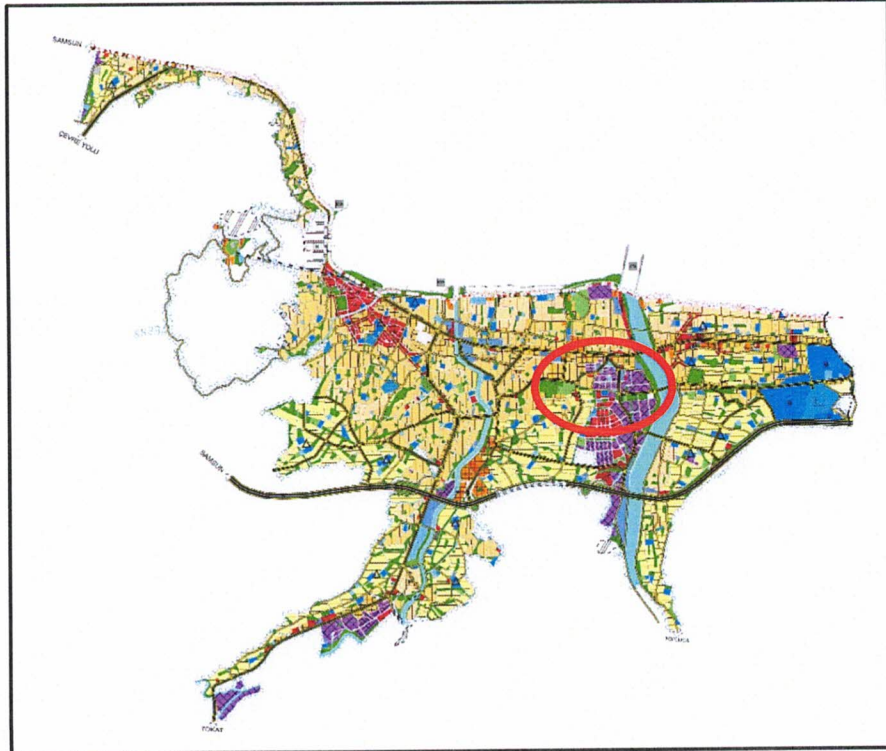
ORDU İLİ İDARİ YAPISI



ORDU İLİ İDARİ BÖLÜNÜŞ



ALTINORDU VE GÜLYALI MAHALLE SINIRLARI VE PLANLAMA ALANI



ALTINORDU NAZİM İMAR PLANI VE PLANLAMA ALANI

ULAŞIM

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. Belli başlı il merkezleri ve komşu illere olan uzaklıklar Tablo 15'te verilmektedir. Bunun dışında ülke genelinde önemli merkezlere olan uzaklıklar Harita da gösterilmiştir.

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.

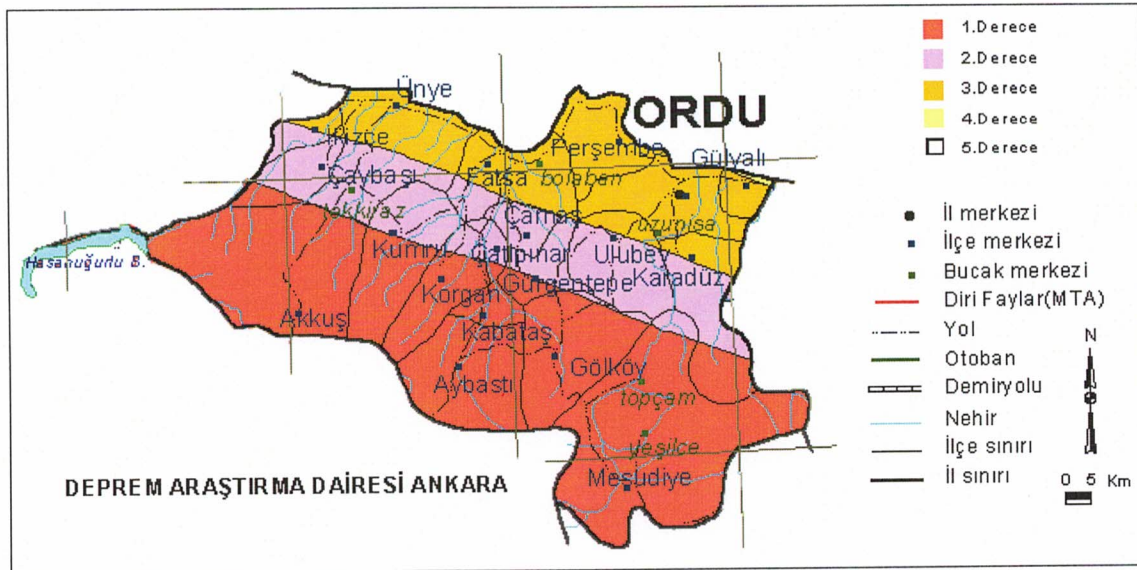
Ordu İli'nin kıyı kesimiyle İç Anadolu'nun bağlantısını üç karayolu güzergâhı sağlamaktadır. Bu güzergâhlar Ünye-Akkuş-Niksar, Fatsa-Aybastı-Reşadiye ve Ordu-Mesudiye-Koyulhisar güzergâhlarıdır, Asfalt olan bu yollar ile Ordu ili iç kesimlerdeki Tokat ve Sivas illerine bağlanmaktadır. Ünye ve Ordu'dan iç kesimlere uzanan yollar devlet yoluken Fatsa'dan içeri bağlanan yol il yolu niteliğindedir. Bu 3 güzergâh da D100 karayolu ile D010 kara yollarını birbirine bağlarlar. Sahil yolu (D010) taşıt yoğunluğu bakımından diğer yollardan çok daha fazla yük içermektedir. Kent içi geçişlerde kent trafiğinin de eklenmesi ile birlikte yoğunluklar artmaktadır. Bu 4 güzergâhın dışında ilçeleri birbirine ve bu anayollara bağlayan yollar il yolu niteliğindedir

Ordu İli 272 km devlet yolu, 709 km il yolu olmak üzere toplam 981 km'lik kara yolu ağına sahiptir. Devlet ve il yollarının 243 km'si bitümlü sıcak karışım, 624 km'si sathi kaplama ve 114 km'si diğer yollar kategorisindedir.

Jeolojik Durum, Deprem

Deprem Durumu,

Altınordu Planlama alanı deprem riski olarak incelediğimizde aktif bir fay bulunmamaktadır. Fakat Ordu ilinin güneyinden Amasya- Tokat- Sivas üzerinden geçen kuzey Anadolu fay zone (KAFZ) geçmektedir. Kuzey Anadolu fay zoneunun toplam uzunluğu 1500 km., genişliği ise yer yer 500- 1000 m. arasındadır. Kuzey Anadolu Fay Zoneu doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup tek bir kayma düzlemi şeklinde değil birçok parçadan oluşan bir fay sistemi şeklindedir. Kuzey Anadolu Fay Zoneu' nun yaşının 11- 15 milyon yıl olduğu tahmin edilmekte olup sismik aktivitesinin daha milyonlarca yıl devam edeceği düşünülmektedir. Kuzey Anadolu Fay Zoneu üzerinde bölgeye yakın yerlerde oluşabilecek her deprem bölgemizi direk olarak değil dolaylı olarak etkileyecektir. Örneğin Erzincan' da 1939 yılında 7,9 magnitüdünde meydana gelen depremde bölge az hasar görmüş, 1992' de yine Erzincan' da meydana gelen 7,0 magnitüdünde deprem ise hasarsız atlatılmıştır. Bu bölge Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan 18.04.1999 tarih ve 96- 8109 sayılı kararla yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 3. Derece Deprem kuşağında bulunmaktadır. Bu nedenle bu bölgede yapılması düşünülen yapıların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmesi gerekir.



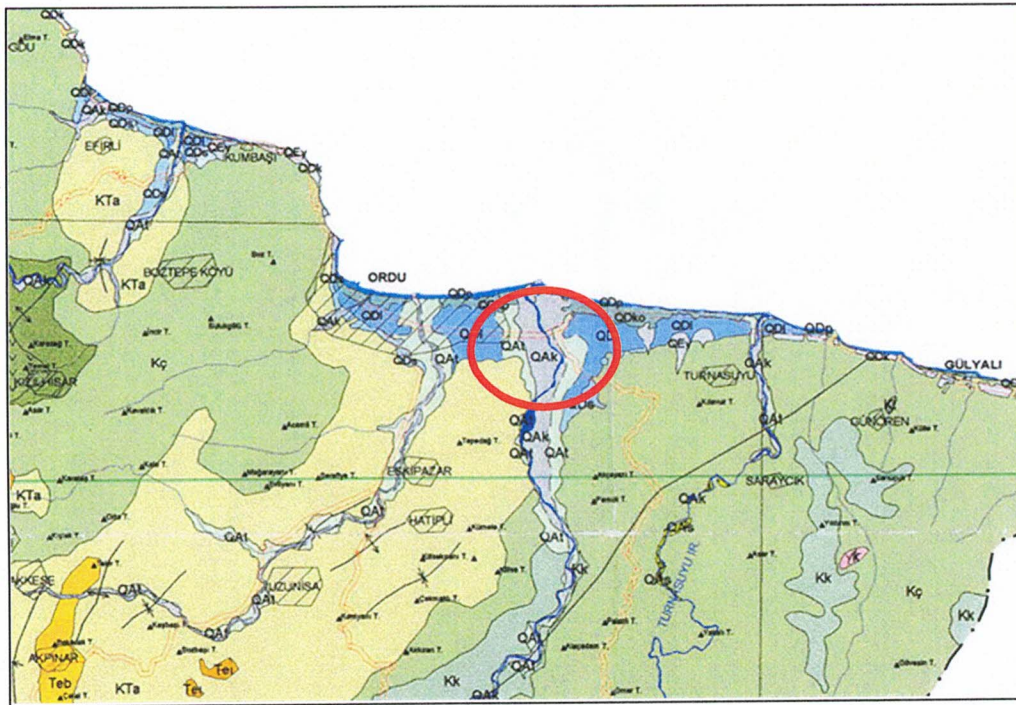
Ordu İli Deprem Bölgeleri Haritası

Deprem tehlikesi; Hasar ve can kaybı yaratabilecek büyüklükte bir depremden kaynaklanan yer hareketinin belli bir yerde ve belli bir zaman periyodu içerisinde belirlenmesi olarak tanımlanır ve deprem nedeni ile hasar, mal ve can kaybı ihtimali olarak tanımlanan deprem riski kavramının önemli bir ögesini oluşturur (Erdik ve diğ. 2000). Kentlerde deprem riskinin belirlenmesi amacı ile deterministik (tanımsal) ve/veya probabilistik (olasılıksal) yöntemler kullanılır.

İller Bankası AŞ, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı'nca Aralık 2011'de hazırlatılıp onaylanmış olan "Ordu Belediyesi İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç raporu Ordu Kentsel alanın jeolojik yapısını yorumlamaktadır. Buna göre:

Ordu (Merkez) Belediyesi için yapılacak imar planına altlık teşkil edecek imar planına esas jeolojik - jeoteknik araştırmalarının yapılarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

2011 yılında onaylanan İmar Planına esas jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı, Yerleşime Önlemleri Alanı ÖA-2.1.2 olarak belirlenmiştir. Bu alandaki yapılaşmalarda, raporun sonuç ve öneriler kısmında yer alan hususlara hassasiyetle uyulması gerekmektedir.



Jeolojik Yapı

Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

Önemli Alan 2.1.2 (ÖA-2.1.2.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanındaki volkano sedimanter seri ve bunlara ait bozuşmuş zemin özelliğindeki alanlar Önemli Alanlar 2.1.2 (ÖA-2.1.2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1.2 simgesiyle gösterilmiştir. Ordu-Merkez'de ÖA-2.1.2 ile gösterilen alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, devamındaki kayaçların düşük-çok yüksek dayanımlı olduğu belirlenmiştir. Ancak bu alanların eğimli olması, yüzey ve çevre suyu etkisinde olması nedeniyle Önemli Alanlar 2.1.2 (ÖA-2.1.2) kapsamında değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Bu alanlar planlama aşamasında Ö.A 2.1.1'den önce değerlendirilmelidir. Düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir. İleri inşaat teknoloji kullanılarak çok katlı yapılaşmalara gidilebilir.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; ÖA-2.1.2 ile gösterilen bu alanlarda, parsel etütlerinde mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin ayrıntılı şev duraylılığı analizleri ve laboratuvar analizleri ile belirlenmesi ve önlemlerin yapılaşma öncesi alınması zorunludur. Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir. Temel kazılarında görülecek bozuşmuş zonlar ve bloklu kayalar temel kazısı esnasında alınmalıdır. Ayrıca yeraltı suyunun temele girişi engellenmelidir. Bunun için temel etrafına istinat duvarları çekilmeli veya drenaj kanalları ile yeraltı suyunun temele girişi engellenmelidir.

Önlemleri Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Bu alandaki alüvyonal düzlükler ile Akveren formasyonun üst kısmında yaklaşık kalınlığı 2m ile 13 m arasında değişen siltli, kumlu, killi ayrılmış zeminler ve Çağlayan formasyonun üst kesimlerini oluşturan altere olmuş yaklaşık kalınlığı 2-3 m olan volkano sedimanter zonlar içerisinde yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucu; zeminde taşıma gücü ve oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içinde olmasına rağmen kil zeminlerde orta ve yüksek şişme değerleri elde edilmiştir. Bu nedenlerle "Mühendislik Problemleri Açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama aşamasında; Bu alanlarda planlama aşamasında düşük yoğunluklu ve az katlı yapılaşma önerilir. İleri inşaat teknoloji kullanılarak çok katlı yapılaşmalara gidilebilir.

Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlardaki yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak etütlerinde zemin tanımlamaları ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, özellikle şişme ve zemin büyütme, zemin hakim titreşim periyot değerleri ayrıntılı olarak hesaplanmalı, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Zeminin genelini killi olması göz önünde bulundurularak; parsel bazında yapılacak zemin etütleri sırasında, konsolidasyon deneyleri ile şişme-oturma hesapları yapılarak oturmaların müsaade edilen sınırları geçmesi durumunda gerekli zemin iyileştirmesi çalışmaları yapılmalıdır. Bunun yanı sıra diğer zemin parametrelerinden de doğacak problemleri de göz önünde bulundurarak problemlerin tamamını ortadan kaldıracak tarzda iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Yapılacak kazılarla yamaç molozlarında oluşabilecek duraysızlıklar dikkate alınmalıdır. Kırıklı kaya kütlelerindeki gevşemiş blokların sökülmesi ve şev yüzeyinde tehlike yaratabilecek blokların ortamdaki uzaklaştırılması gerekir.

Yapılaşmalardan önce parsel bazındaki etütlerde şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev duraylılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve toprak zeminlerin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışarak, jeoteknik problemin niteliğine göre yukarıdaki önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

Çalışma alanında alınan elektrik rezistivite ölçülerde Jfel-17, jfel-18, Jfel-19 hariç hepsinde sağlam birim üstündeki kısımda düşük öz dirençli killi kumlu çakıllı muhtemelen su muhteva eden seviyeler gözlenmiştir. Buna göre Jfel-17, Jfel-18, Jfel-19 hariç ölçülerin hepsinde duraysızlık beklenen bir zon görülmektedir.

Çalışma sahasında 30 m derinlik için ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_{s30}), $324\text{m/sn} \leq V_{s30} \leq 705\text{ m/sn}$ gibi geniş bir aralıkta değerler almaktadır. Çalışma alanının kuzeybatı kısmındaki Akveren formasyonu volkanik kayalar üzerinde elde edilen sismik

hızlar, doğu ve güney kısımdaki killi ve alüvyon sahalarda edilen sismik hızlara oranla daha yüksek hız değerleri taşımaktadır.

Yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında sismik temel kabul edilebilecek olan $V_s \geq 700$ m/sn sınırına çalışma alanının kuzeybatı kısmındaki Akveren formasyonu volkanik kayalarında ulaşılmıştır. Çalışma alanının diğer kısımlarında $V_s \geq 700$ m/sn sınırına ulaşılamamıştır.

Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 350$ m/sn değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Yakın yüzey kayma dalga hızı haritasında $V_s \leq 350$ m/sn değerlere sahip kesimler, yerleşime önlemleri alanların belirlenmesinde kullanılmıştır. Çalışma alanında yapılan sismik ölçümler sonucu temel derinliği olabilecek seviyede elde edilen kayma dalga hızlarının kuzeybatı çalışma alanı haricinde $V_s \leq 350$ m/sn'dir. Çalışma alanında sıklık sınıflaması yapılmıştır. İlk tabakalarda ~2.5 m - 6.0 m derinliklere kadar olan kısımda çalışma alanının kuzeyinde doğru alınan ölçülerde 1.6-1.8 arasında "katı"-sıkı-katı" zemin sıklığında görülmektedir. (Şekil 8.21) İkinci tabaka olarak ayrılan sınırlarda ~20 m -30 m derinliğe kadar güneydoğu ve güneybatı alanın "çok gevşek" zemin sıklığında olduğu görülmektedir. Verilen sonuçlar V_p/V_s oranının 3.00'den büyük olduğu bölgelerin suya doymuş zeminleri işaret edeceği düşünülebilir (Başokur vd, 2002). Bu açıdan V_p/V_s kesitleri zeminlerin su içeriği hakkında nitel bir bilgi verebilir (Başokur vd. 2002). Çalışma alanında da V_p/V_s oranının yüksek olduğu kesimlerde yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu alanlar olarak söylemek mümkündür. Ölçülerin güneybatı ve güneydoğu kısmında alınan ölçü noktalarında bu orana ulaşılmış ve çok gevşek zemin sınıfı olarak sismik verilere göre tespit edilmiştir.

Çalışma alanında NEHRP tanımına göre çalışma alanının geneli C "Çok Sıkı/Sert Zemin ya da Yumuşak Kaya" diğer kuzeydoğuya doğru uzanan çalışma alanlarında ise "D; Sert/Sıkı Zemin" görülmektedir.

Poisson oranı değerleri, genel itibarıyla birinci tabakalar da yaklaşık ~2.5 m -6.0 m aralığında çalışma alanının kuzeybatı kısmında 0.35 ve üzeri gözenekli zemin sınıfı, kuzeye doğru gidildikçe orta derecede gözenekli sınıfa girdiği görülmektedir. Derinliği ~20 m -30 m'ye kadar olan son tabakalarda ise bu sınırın daha kuzeye çekildiği sarı sınır çizgisinin güney kısmı ile gösterilen kısmının genel olarak gözenekli, diğer kısmının ise orta derecede gözenekli zemin sınıfında olduğu görülmektedir. Buradan hareketle araştırma derinliği (10m – 30 m.) itibarıyla kuzeyden güney doğuya doğru alanlardaki birimlerin gevşek ve suya doymuş yapıda olduğu söylenebilir. P dalga hızı değişimindeki ani yükselmelerde Poisson oranı değerlerinden ulaşılan sonucu desteklemektedir.

Maksimum kayma modülü (G_{max}) değerleri incelendiğinde; genel olarak birinci tabaka sınırında ~2.5 m -6.0 m derinliklerde genel olarak "orta sağlam" zemin sınıfına girmektedir. İkinci tabaka incelendiğinde çalışma alanının ~ 20-30 m. derinliğe kadar "orta sağlam" diğer kısımların "sağlam" zemin sınıfında olduğu görülmektedir. Sonuç olarak çalışma alanında derinlere doğru ilerledikçe "orta sağlam" zemin sınıfından "sağlam" zemin sınıfına doğru girdiği görülmektedir. Zeminden kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

Dinamik elastisite modülü (E_d) değerleri incelendiğinde; birinci tabaka sınırında ~2.5 m -6.0 m derinliklerde genel olarak "orta gevşek" zemin sınıfına girmektedir. İkinci tabaka incelendiğinde çalışma alanının ~ 20-30 m. derinliğe kadar "orta gevşek" zeminler sınıfında olduğu görülmektedir. Çalışma alanı genel olarak inceleyecek olursak "orta gevşek zeminler" sınıfından "orta gevşek- sağlam" zemin sınıfına girmektedir. Zeminden

kaynaklanabilecek yapısal hasarların engellenebilmesi için "depreme dayanıklı yapı tasarımı" ilkelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerekmektedir.

Yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri incelendiğinde $T_0=0.17-0.37$ sn arasında değerler almaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hakim titreşim periyodu değer değişimleri çizilen dağılım haritası incelendiğinde çalışma alanının kuzey ve kuzeybatısının geneli için "A" sınıfı diğer kısımlarda "B" sınıfı olarak gözlenmektedir. Çalışma alanının güney noktalarında daha düşük periyotlar hesaplanmıştır. Yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır. Göreceli yer büyütme faktörleri ise 1.3 - 2.1 aralığında değişmektedir. Ansal vd. (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının "A", düşük tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme değerleri 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanının güneybatı kısmı dışında alınan ölçülerde 2.0'dan daha düşük büyütme hesaplanmıştır. Büyütme ve hakim titreşim periyotlarıyla alakalı olarak çizilen haritalardan görülebilir.

Zemin grubu ve yerel zemin sınıfları alına ölçümlerde genel olarak alınan B-Z1 ve C-Z2 olarak değişmektedir. Bu değerler genel öngörüm amacı taşımaktadır.

İnceleme alanı üçüncü derece deprem bölgesinde yer almasından dolayı Ordu (Merkez) Belediyesi imar sınırları içerisinde kalan alanda yapılacak yapılarda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulması gereklidir.

Çalışma alanı için proje (tasarım) deprem büyüklüğü 6.5-7.0 aralığı olarak öngörülmüştür.

Büyüklüğü 5,0 olan bir depremin dönüş periyodu 13 yıl ve 6,5 büyüklüğündeki bir depremin 78 yıldır. Bunun yanında; 6,5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 12,1 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.0 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 68.5 olarak belirlenmiştir. Bölgede 100 kilometrekarelik alanda oluşan en büyük deprem büyüklüğü $M=7.0$ için dönüş periyodu 139 yıldır.

Ordu ili, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına (1996) göre üçüncü derecede deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $0.20g \leq a_{max} < 0.30g$ aralığında olmalıdır. Çalışma alanında olan en büyük depremlere kurulan deprem senaryosu ile hesaplanan en yüksek efektif ivme değeri, ortalama 0.04-0.08 g hesaplanmıştır. Deprem Bölgeleri Haritasında (1996) önerilen efektif ivme değerleri de göz önüne alınırsa ve çalışma alanının Kuzey Anadolu Fay sisteminin tam üzerinde olmasından dolayı yapı tasarımlarının 0.40 g'den büyük yatay pik ivme değerlerine göre yapılması uygun olacaktır.

Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık ömrü içinde proje ivmelerinin aşılp aşılmayacağının kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

İnceleme alanında su baskını riski bulunmamaktadır. Ancak ana ve tali derelerde planlama öncesi DSI'den görüş alınmalıdır.

Bu rapor, imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir. Rapor

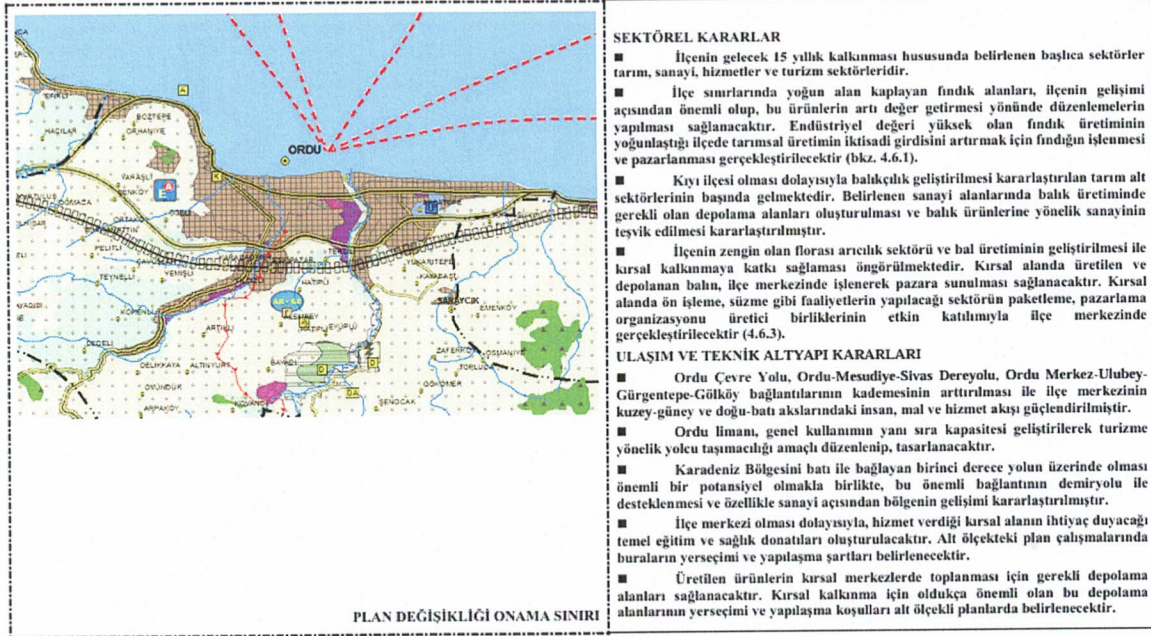
Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

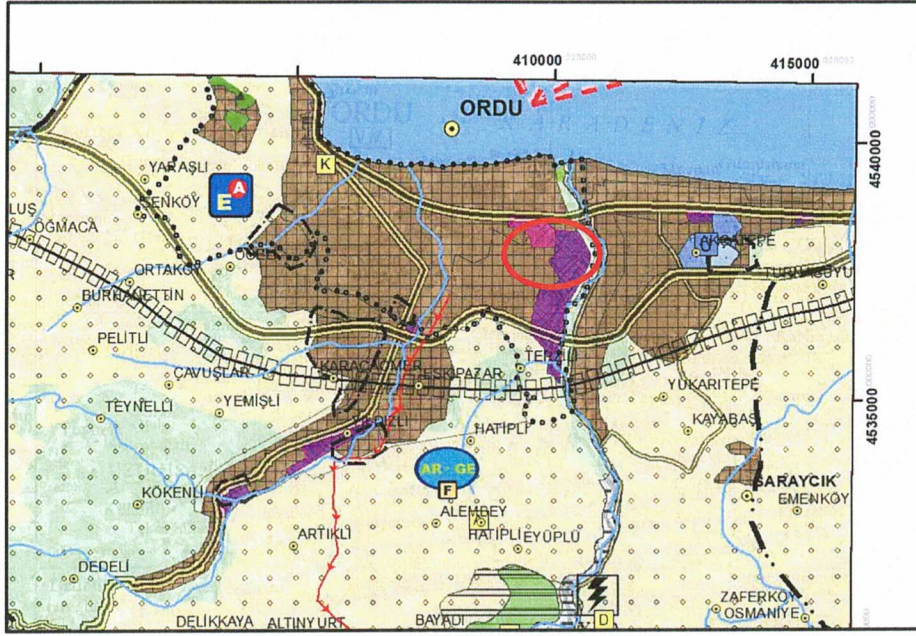
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; Ordu İlinin de içinde bulunduğu Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Tüm Karadeniz İlleri ile aynı anda yapılan bu planlama çalışmasına göre kente biçilen rol bir alt bölge merkezi olmasıdır. Birçok altyapı yatırımı önerilmiştir. Fakat plana göre mekânsal karşılıkları net değildir. Ordu kent merkezi bu planda alt bölge merkezi olarak tanımlanmıştır. Kentteki uzmanlaşma sektörleri tarım, hizmetler, turizm ve sanayidir. Tarımda fındık, balıkçılık ve arıcılık üzerine yoğunlaşmış ve kırsaldaki bu üretimin destek, depolama ve lojistik merkezi olarak kent merkezi tayin edilmiştir. Kentteki ulaşım yatırımlarından çevre yolu ön plana çıkartılmış, güzergâhı belli olmayan bir demiryolu hattı önerilmiş, mevcut Ordu-Sivas yolunun kademelenmesi artırılmıştır. Deniz yolu ulaşımı için bir kruvaziyer limanı önerilmiştir. Planın bir başka önerisi de alt ölçekli planlarda şekillenecek olan hizmet sektörü bileşenlerinin oranlarının artırılmasıdır.

ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

6.15 ORDU – Merkez İlçe



1/100.000 Ordu İl Bütünü Çevre Düzeni Planı

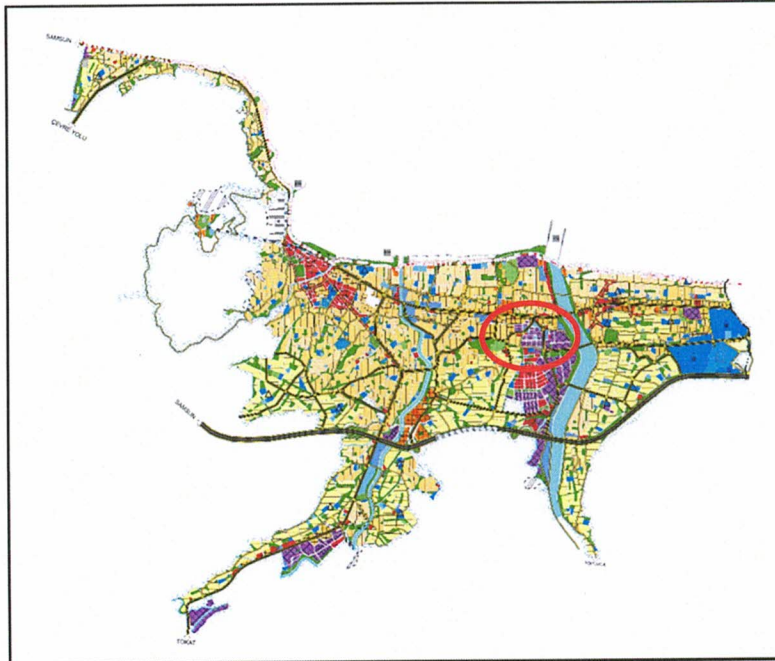


1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Son Durumu

Ordu İli, Altınordu İlçesine yönelik düzenlemeleri içeren Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G39 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve eki) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.02.2025 tarihinde onaylanmıştır.

ALTINORDU 1/25 000 NAZIM İMAR PLANI

1/25000 Nazım imar planı çalışması 31.05.2021 tarih ve 2021/127 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır.



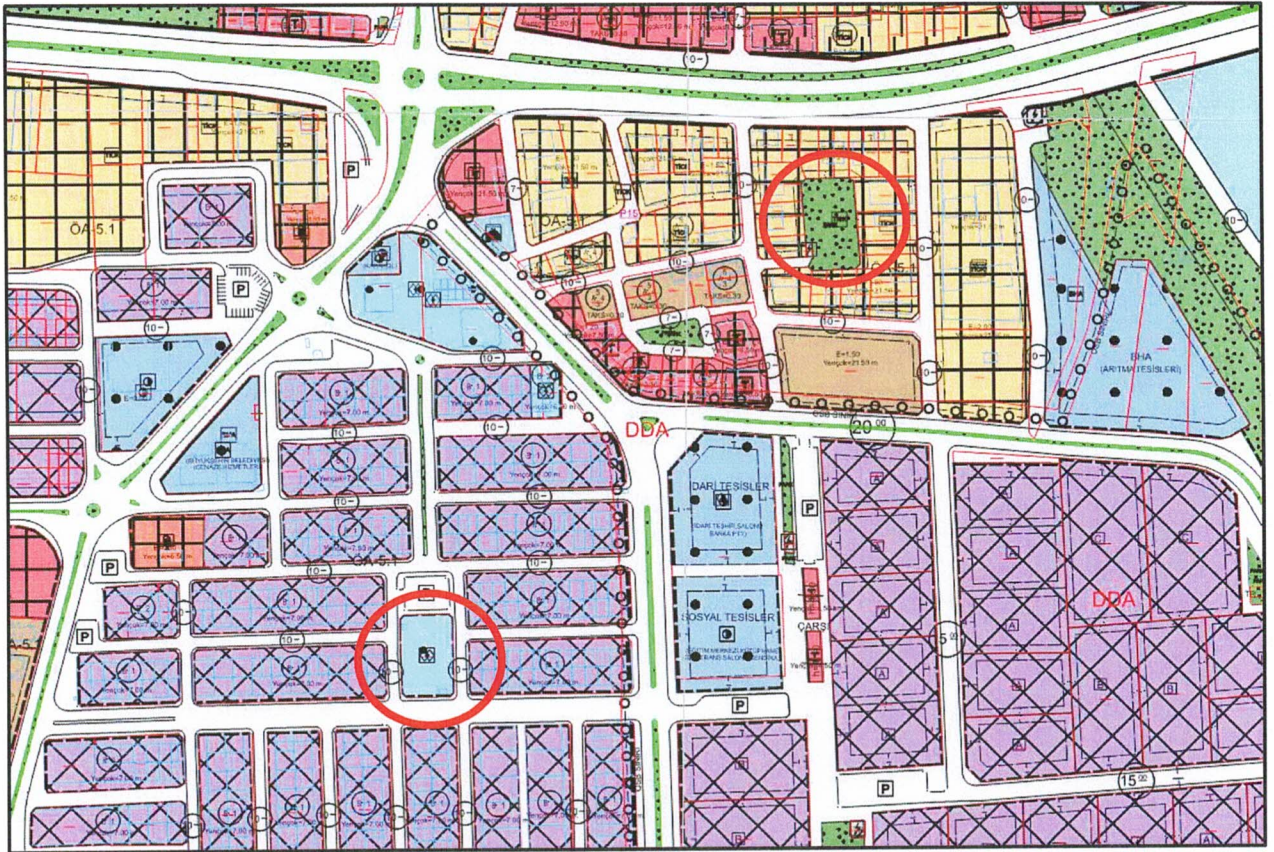
ALTINORDU 1/25 000 NAZIM İMAR PLANI

PLANLAMA AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Altınordu Belediyesi tarafından yapılmak istenen kullanım değişiklikleri ve plan düzenlemeleri Nazım İmar Planı ana kararlarını olumsuz etkilemeyecek şekilde irdelenmiştir. Belediyesinin kamuya yönelik yatırımlarının gerçekleştirilmesi amacıyla nazım imar planı düzenlemeleri yapılmıştır.

Karapınar Mahallesi, 933 ada G39b04c1b imar planı paftasının, 4538200-4538300 yatay ve 410100-410200 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. 933 ada ortasında kalan yaklaşık 2186 m² park alanı bulunmakta olup, bu alanın kamuya terkinin tamamlanmıştır.

Karapınar Mahallesi, 5158 ada 1 parsel, G39b04c1a imar planı paftasının 4537900-4538000 yatay ve 409800-409900 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. 518 ada 1 parsel, 1977,88 m² olup, Altınordu Belediyesine aittir.



İmar Planı Tadilatları Konumu





933 ada konumu ve Mülkiyet Durumu



5158 ada 1 parsel Konumu ve Mülkiyet Durumu

PLANLAMA KARARLARI

Karapınar Mahallesi, 933 ada ortasında kalan yaklaşık 2186 m² park alanı bulunmakta olup, bu alanın kamuya terkinin tamamlanmıştır. Bu alanda Altınordu Belediyesi tarafından Kreş yapılmak üzere düzenlenmek istenmektedir. Bu amaca uygun olarak ada içindeki alan 1180 m² olarak Belediye Hizmet Alanı (Kreş) olarak düzenlenmiştir.

Kreş alanı için önerilen plan notu şöyledir.

1. *Belediye hizmet alanları; planda belediye hizmet alanı fonksiyonu verilen alanlarda belediyeye ait kültür merkezleri (kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları), sosyal tesisler (Aşevi, halk eğitim merkezi), idari birim binaları (muhtarlık, taziye evi, semt konağı), aile sağlığı merkezleri, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor tesisleri, depolama ve bakım amaçlı binalar, semt pazarı, itfaiye ve otoparklar, kreş yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.*
2. *Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, OBB İmar Yönetmeliği geçerlidir.*
3. *Belirtilmeyen hususlarda Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.*

Karapınar Mahallesi, 5158 ada 1 parsel Altınordu Belediyesine ait olup 1977,88 m² büyüklüğündedir. Mevcut İmar Planında Sosyal Tesis kullanımındadır. Ayrıca alanın hemen yanında 970 m² büyüklüğünde açık otopark alanı bulunmaktadır. Küçük sanayi Sitesi içinde yer alan bu alanda Altınordu Belediyesi tarafından Katlı Otopark yapılmak istenmektedir. Bu amaçla açık otopark alanı ile sosyal tesis alanı yaklaşık 3213 m² katlı otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Çekme mesafeleri ve kat yüksekliği plan üzerinde belirtilmiştir.

Katlı otopark alanı için önerilen plan notları şöyledir.

- 1) *Otopark giriş ve çıkışları için Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın Görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*
- 2) *İmar planında etüt edilmiş kütüphane ölçülerine uyularak taban oturumu belirlenmiş olup kütüphane ölçüleri %20 oranında değişebilir.*
- 3) *Zemin katın ticaret olarak kullanılması durumunda kat yüksekliği en az 3.00 m'dir.*
- 4) *Giriş ve çıkışları otoparktan ayrı olmak koşulu ile zemin katlar işyeri olarak kullanılabilir.*
- 5) *Zemin katlarda ticaret yapılabilir. Bu ticari kullanımlar sanayi tesislerine hizmet edecek gayri sıhhi (pasta vb. imalatı, oto yıkama, kuru temizleme, çamaşır yıkama yeri, servis istasyonları, ofset baskı, tabela-pano-çerçeve yapımı, wc işletmeciliği, sıhhi tesisatçı, anahtarıcı, elektrikli ev aletleri tamiri, konfeksiyon, ayakkabı ve çanta tamiri yapılan, yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı olmayan depolama alanları vb.) ve sıhhi kullanımlar yer alabilir.*
- 6) *Katlı otopark alanlarında ortak alan olarak kullanılan teras çatılar yapılabilir. Bu çatılarda; tuvalet, lavabo, mutfak, çay ocağı ve depo olarak kullanılmak üzere merdiven evine bitişik toplam teras alanının %5'ini geçmeyen bina cephelerinde saçak ucuna 3 metreden fazla yaklaşmayan ve en fazla 3 yüksekliğinde kapalı mekânlar oluşturulabilir. Teras çatı üzeri, saçak ucundan en fazla net 1.80 m²'den başlayacak şekilde merdiven evi veya kapalı*

mekâna kadar açılır kapanır tente sistemiyle kapatılabilir ve saçak uçlarında cam balkon uygulaması yapılabilir.

Bu alan yemek, kahvaltı salonu veya spor salonu gibi ortak alan niteliğinde kullanılabilir.

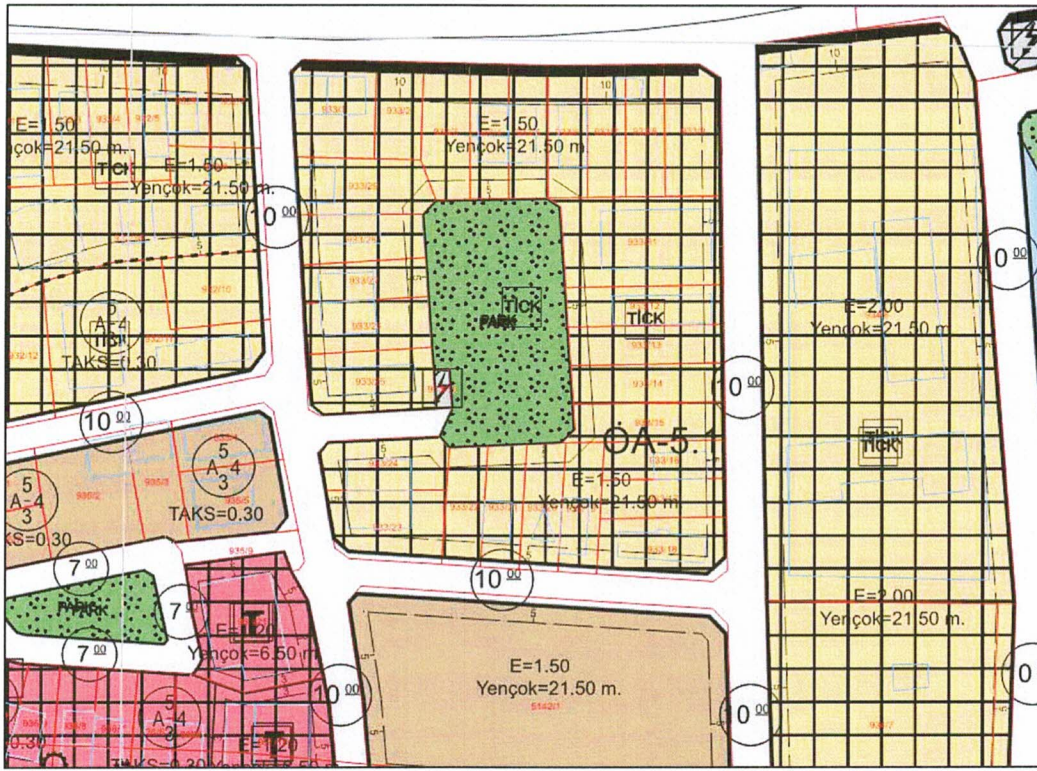
7) Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, OBB İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Yukarda açıklaması yapılan imar planı değişikliği düzenlemeleri ile Altınordu Belediyesinin Kreş ve katlı otopark tesisi yapılmasına olanak sağlanacaktır. Önerilen İmar Planı Değişikliği teklifinin belediye meclisince incelenip onanması yararlı olacaktır.

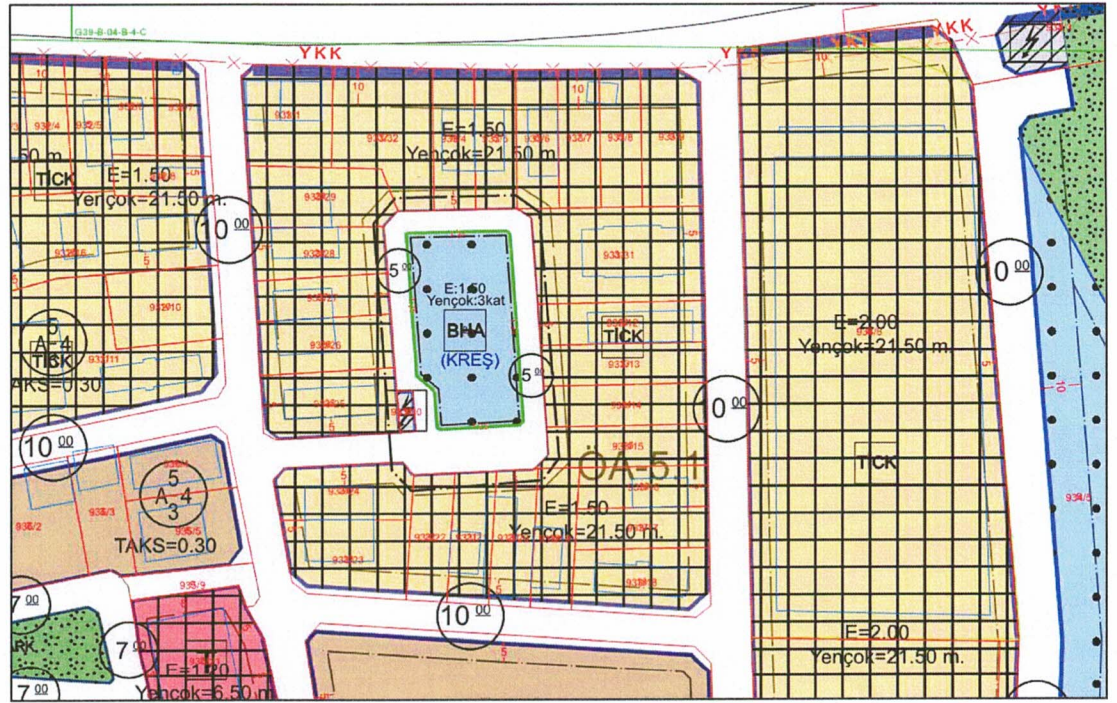
BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ

Yılmaz AÇAN

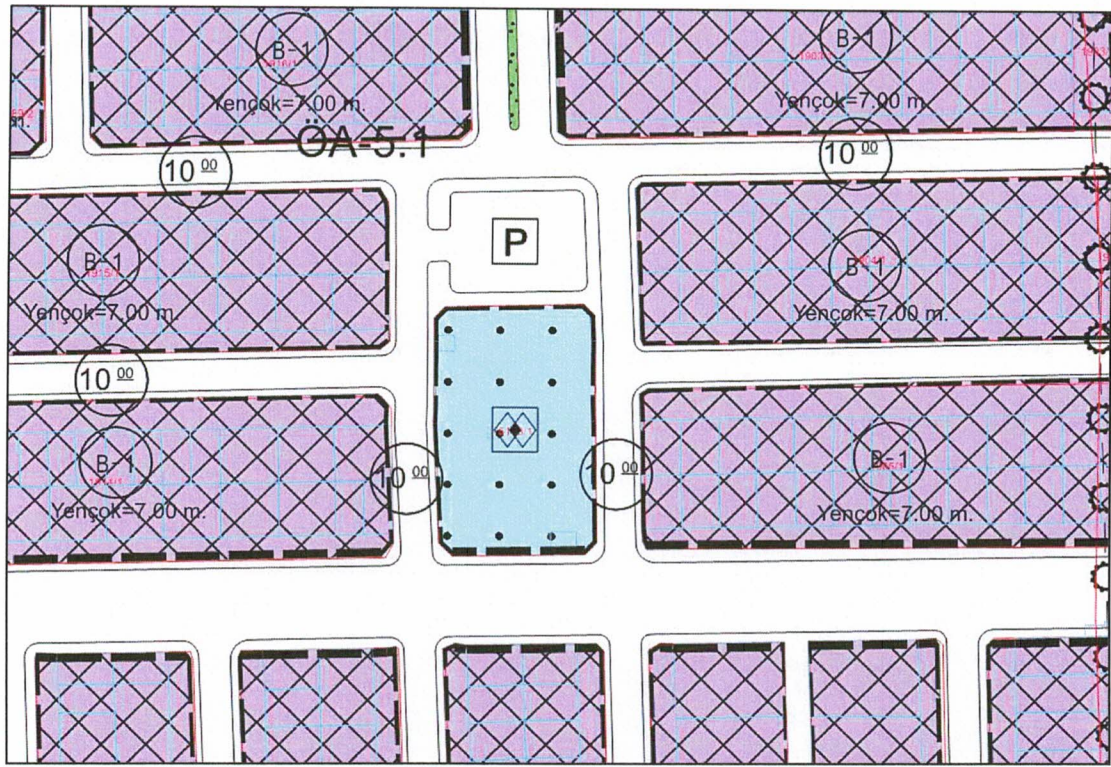
Şehir ve Bölge Plancısı



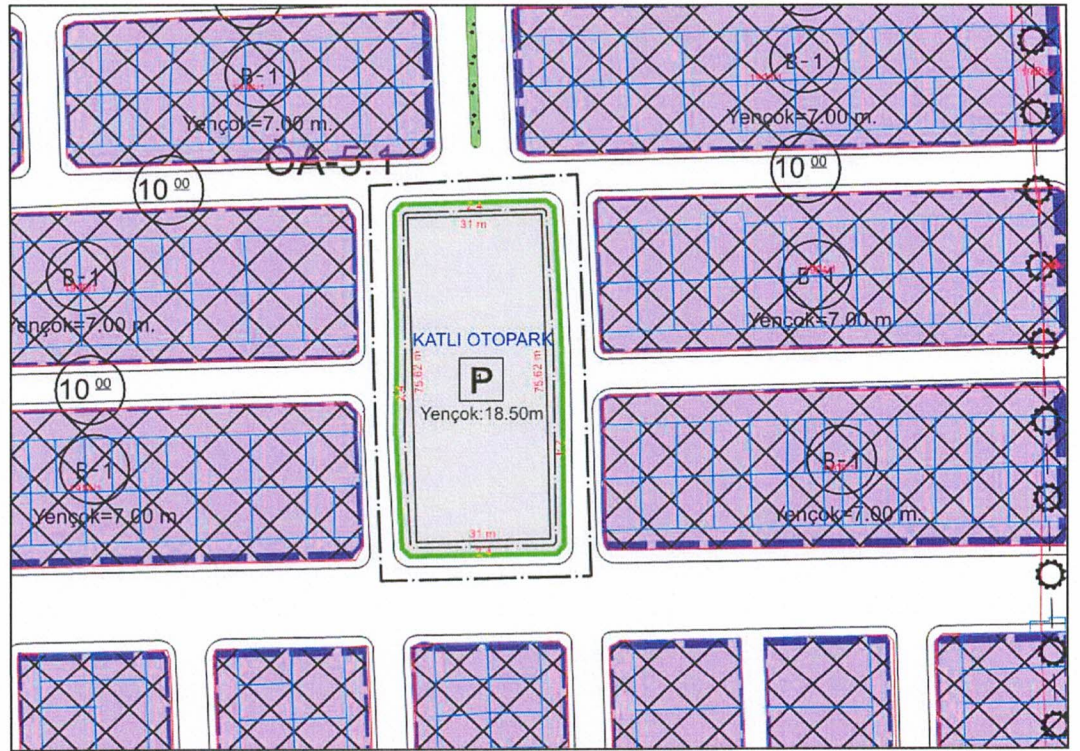
933 ada, MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



933 ADA, ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



5158 ADA 1 PARSEL MEVCUT UYGULAMA PLANI



5158 ADA 1 PARSEL ÖNERİ UYGULAMA UYGULAMA PLANI