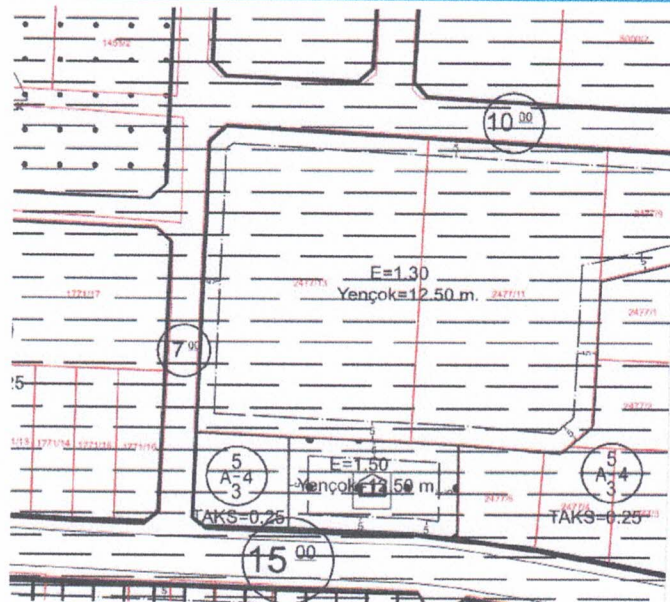


BİROL YILMAZ
ŞEHİR PLANCISI

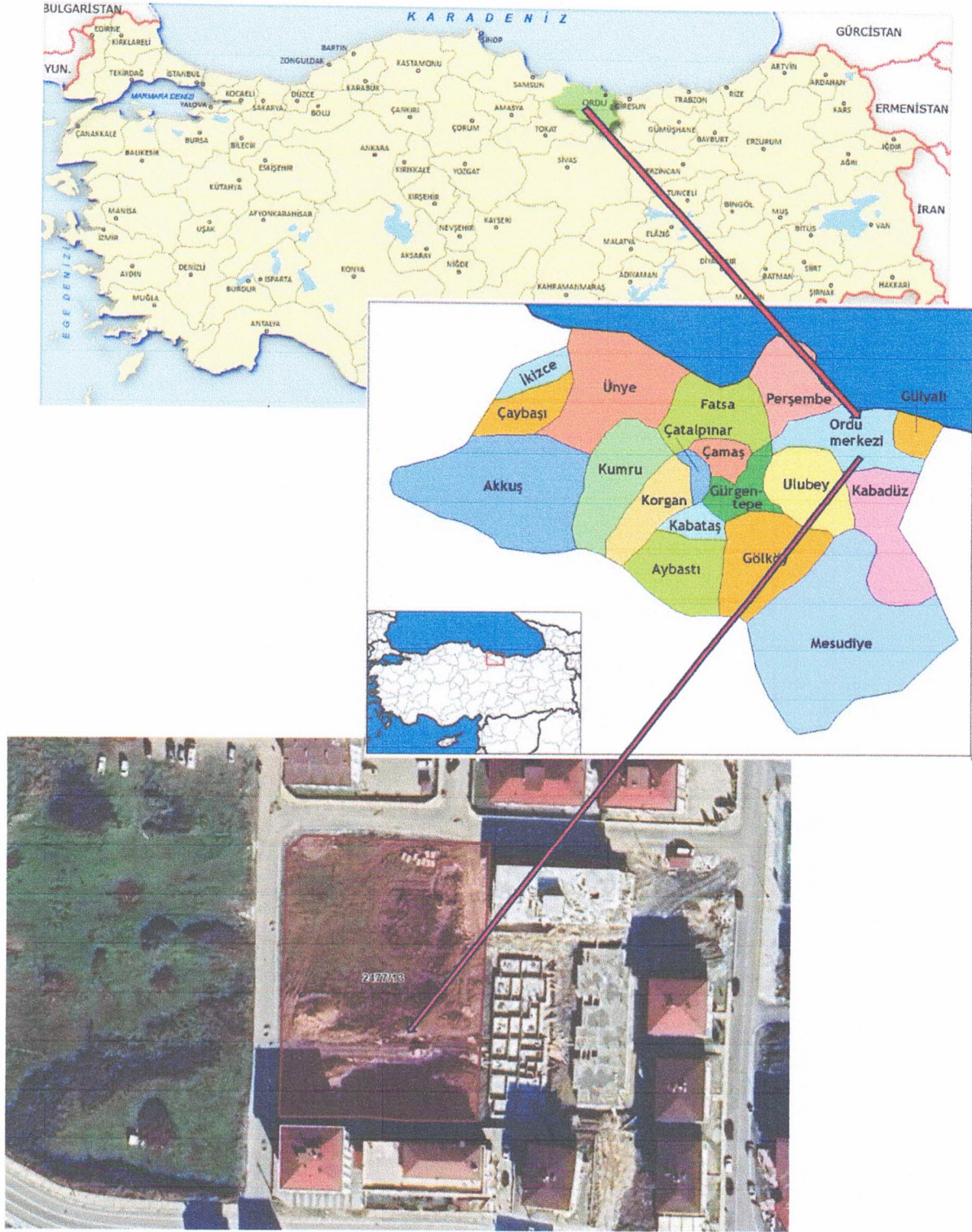


ORDU İLİ - ALTINORDU İLÇESİ - CUMHURİYET MAHALLESİ
2477 ADA - 13 PARSELDE HAZIRLANAN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(1/1000)



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi G39-B-05-A-3-D uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2477 ada 13 parseli kapsamaktadır. Taşınmaz Ordu-Giresun Karayolu ile kuzeyinde Karadeniz arasında yer almaktadır.



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Altınordu ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 2477 ada 13 parsel numaralı taşınmaz halihazırda arsa vasfında fiilen boş çayırılık durumundadır.

2.2. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları

"Ordu İli, Altınordu İlçesi, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış ve 03.12.2020 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı **ÖA-5.1** ile tanımlanan alan içerisinde kalmakta olup bu alanlar raporda;

Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü v.b.) Önlem Alınabilecek Alanlar;

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

ÖA-5.1 ile gösterilen 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.

İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

İnceleme alanında belirlenen yeraltı sızıntı suyu seviyeleri yüzeye yakın olduğundan her türlü 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.

Temeller için taşıyıcı zemin olarak, yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak sağlam jeolojik seviye tercih edilmelidir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce temel tipi, temel derinliği ve yapının oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme ve taşıma gücü vb) ve sıvılaşma analizleri parsel bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek, çıkacak sorunlara göre alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

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.

2.3. TOPOGRAFİK YAPI-EĞİM DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde eğim %0-1 oranında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz DSİ haritalarında taşkın sahası içerisinde kalmaktadır.

2.5. YAPI YASAKLI ALANLAR

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yasağı bulunmamaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

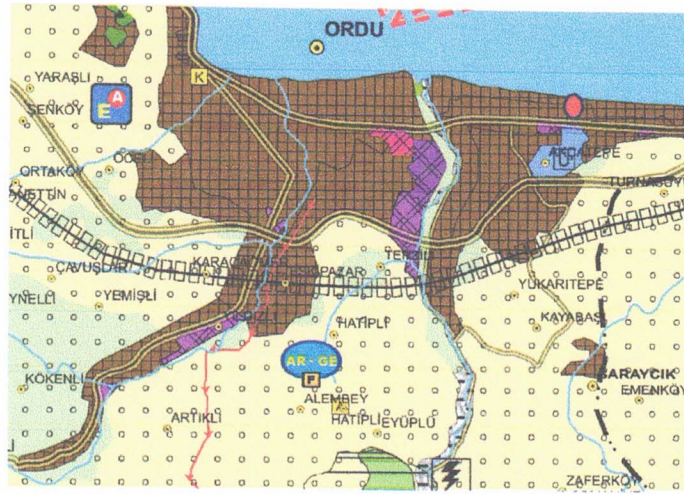
Altınordu ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 2477 ada 13 parsel numaralı taşınmaz özel mülkiyettir.

2.7. ARAZİ KULLANIMI

Altınordu ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi 2477 ada 13 parsel numaralı taşınmaz halihazırda arsa vasfında fiilen boş çayırılık durumundadır..

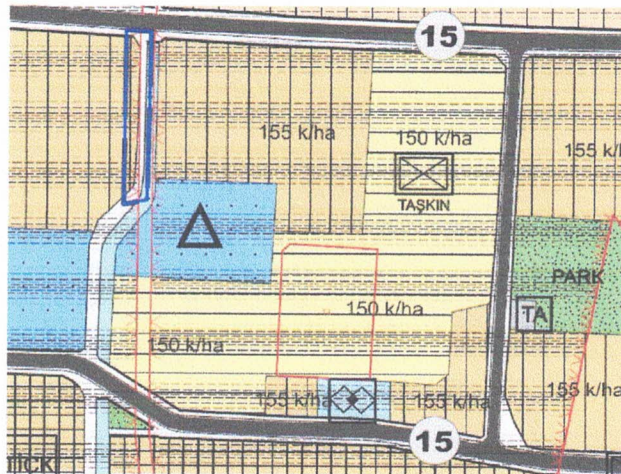
3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



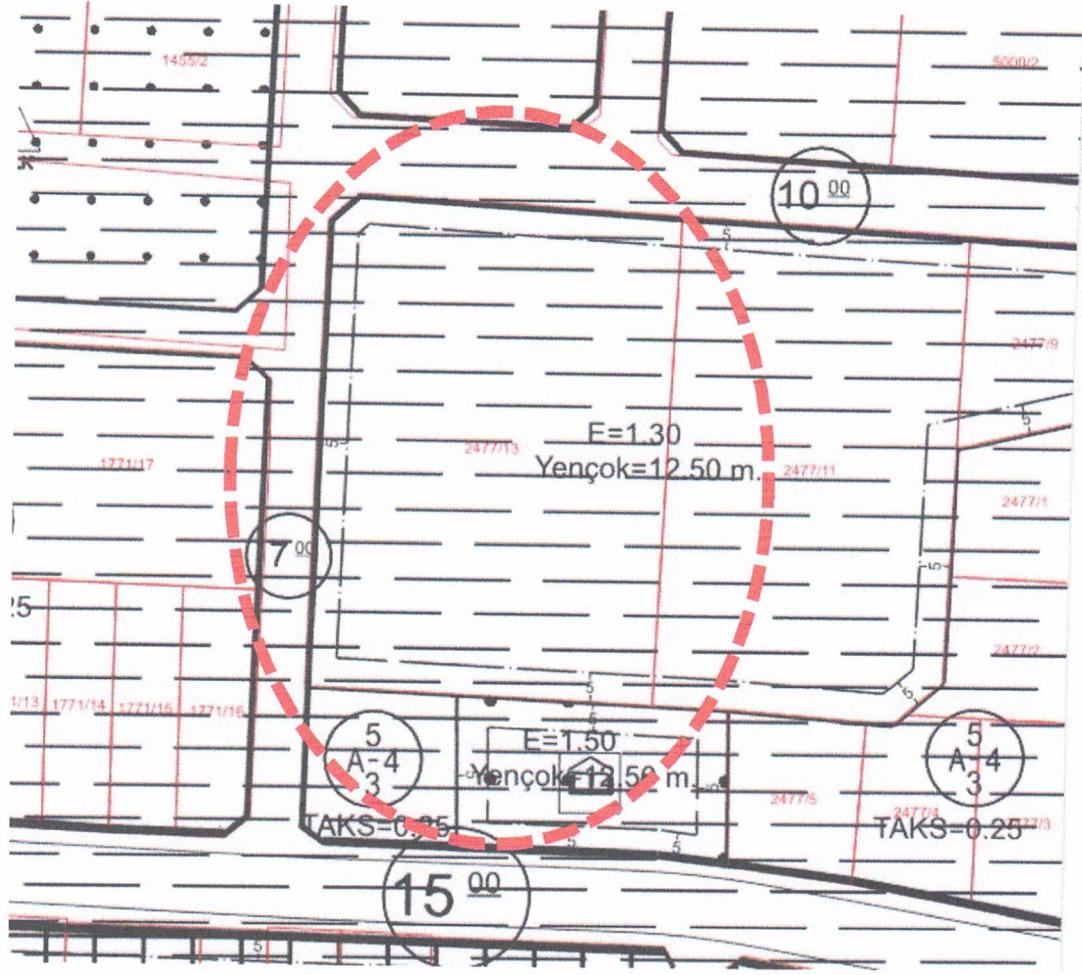
Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı kentsel yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır.

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanı 150k/ha gelişme konut alanı içerisinde kalmaktadır.

4.YÜRÜLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı E:1,30 Y ençok 12,50m yapılaşma koşulu ile konut alanı olarak planlıdır.

6.PLAN TEKLİFİ

6.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi G39-B-05-A-3-D uygulama imar planı paftasında, 2477 ada 13 numaralı parseli kapsamaktadır.

Taşınmazın yer aldığı konut imarlı adada mevcut imar planında yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerine işlenmiş ve Emsal 1,30 Y ençok: 12,50m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiş durumdadır. Yapı adasının konumu ve ticaretin geliştiği bir cadde üzerinde yer almaması nedeni ile zemin katların otopark olarak düzenlenmesi planlanmıştır. Altınordu Belediyesi uygulama imar planı plan notları D.29 maddesinde;

“D.29. Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;

Yapı düzeni ayrıntı nizam olarak belirtilen parsellerde:

- Taban alanı katsayısı (TAKS) değeri %15 artırılabilir ve bu durumda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- TAKS değeri belirtilmemiş olan parsellerde TAKS oranı 0.30 olarak alınır.
- Planda belirtilen kat adedine 1(bir) kat eklenir.
- Zemin kat yüksekliği net olarak 3.00 metreyi aşamaz.
- Yapı yaklaşma mesafesi, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen manevra ve giriş çıkışlar için gerekli alanları karşılayabilmesi açısından ön cephelerde 3.5, yan ve arka bahçelerde 3 metre olarak düzenlenebilir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

Yapı düzeni emsal değeri verilen parsellerde:

- Zemin katta hesaplanan emsal oranından gelecek olan değer emsal harici olarak değerlendirilecektir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.”

Denilmektedir. Bu nedenle meri planda verilen 12,50 m yapı yüksekliği içerisinde zemin katın otopark kullanılması durumunda 1 kat noksan yapı yapılacak olup TAKS değeri verilen parsellerde mevcut kata 1 kat ilave edilir hükmü gereği kat kaybı oluşmamaktadır. Bu amaçla İmar adasının mevcut E:1,30 ve Y ençok 12,50m olan yapılaşma koşulu, bölgede yer alan diğer imar adalarının genel yapılaşma koşulu olan TAKS:0,25 ve Ayrıntı Nizam 4 kat olarak değiştirilmiştir.

6.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Altınordu belediyesi uygulama imar planı plan notlarında yer alan hükümler gereği zemin katın otopark olarak kullanılması halinde oluşan eksik katlı yapılaşma nedeni ile mağduriyetin giderilmesi gerekçesi ile sözkonusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

6.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 sayılı İmar Kanunun Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması başlıklı 8. maddesi b bendi uyarınca hazırlanmıştır.

6.4.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Hazırlanan plan teklifi ile parselin mevcut E:1,30 ve Y ençok 12,50m olan yapılaşma koşulu, bölgede yer alan diğer imar adalarının genel yapılaşma koşulu olan TAKS:0,25 ve Ayrıntı Nizam 4 kat olarak değiştirilmiştir.

7.PLAN HÜKÜMLERİ

Hazırlanan plan değişikliği ile yapılaşma koşulları TAKS:0,25 ve Ayrıntı Nizam 4 kat olarak plan hükümleri belirlenmiştir.

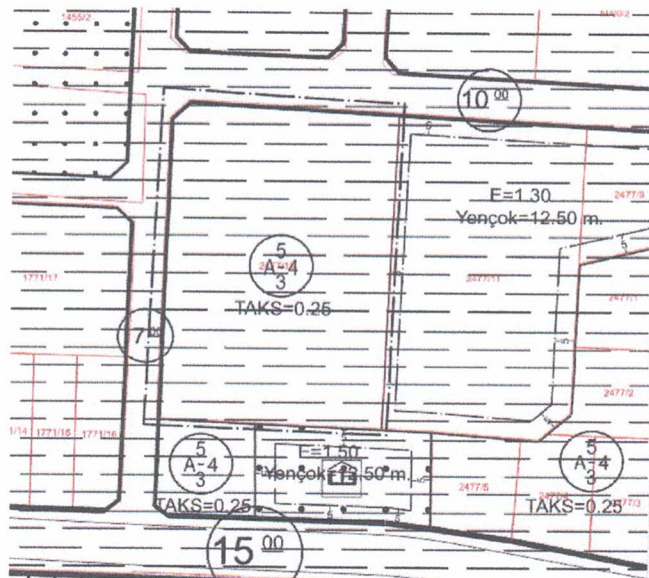
8.UYDU GÖRÜNTÜSÜ



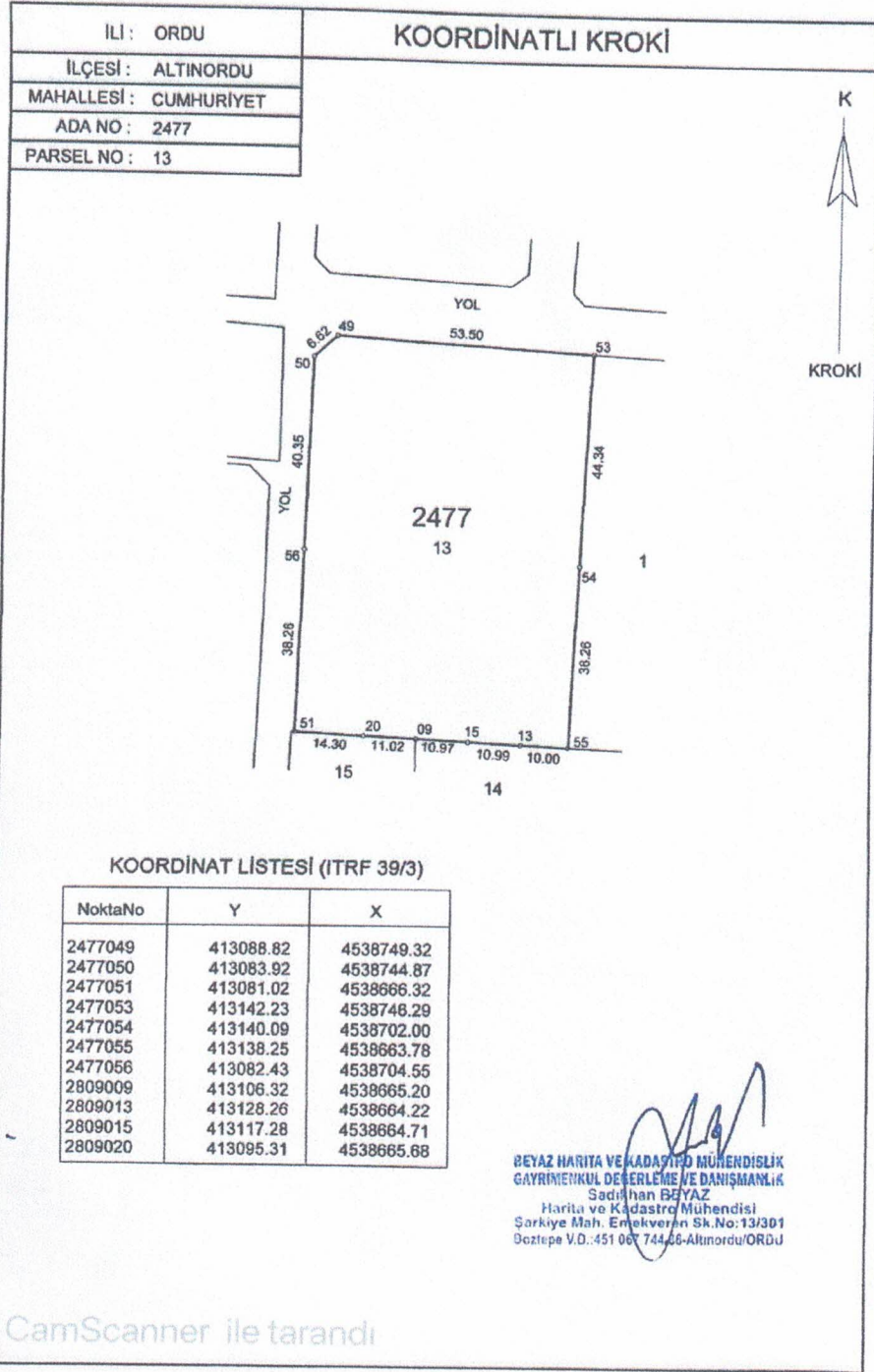
9.FOTOGRAFLAR



10. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASI



11.KOORDİNATLI KROKİ



12. PLAN NOTLARI

Altınordu belediyesi uygulama imar planı plan notları geçerlidir.

YILMAZ AGAN

BİROL YILMAZ
Şehir Plancısı