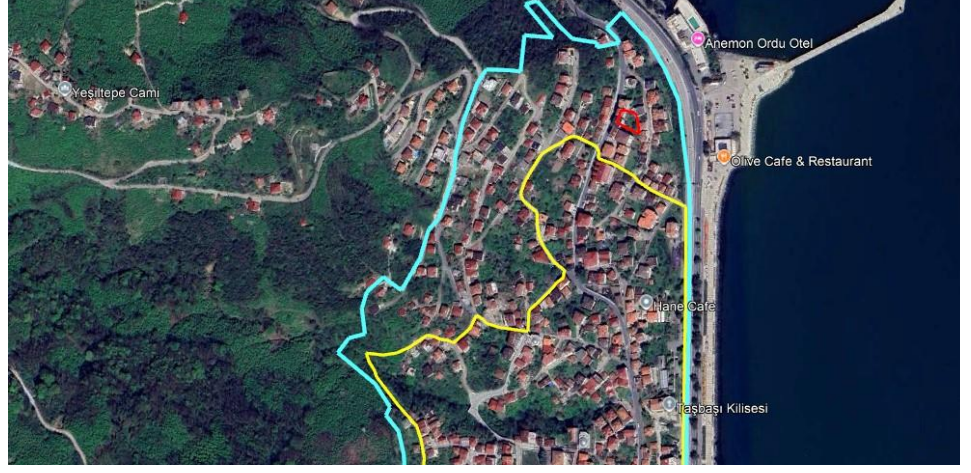
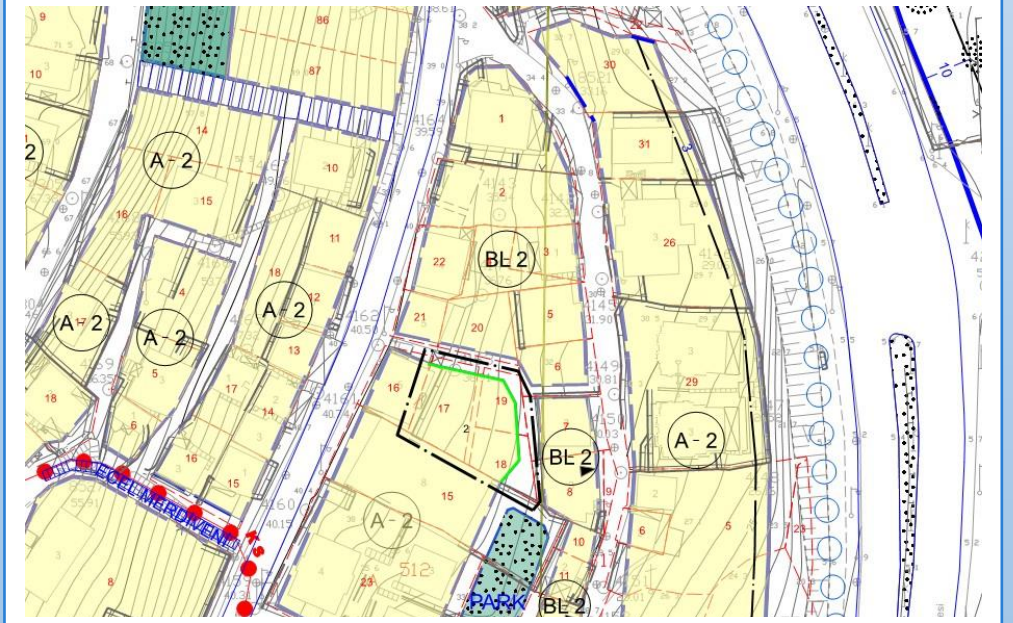


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ORDU – ALTINORDU – TAŞBAŞI MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE 512 ADA 17, 18 VE 19 NOLU PARSELLERDE HAZIRLANAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000)



İÇİNDEKİLER

HARİTALAR.....	2
1. Amaç ve Kapsam	3
2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri	3
3. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	6
4. İdari Yapı, Sınırlar.....	7
5. Üst Ölçek Plan Kararları	9
5.1. Ordu - Trabzon - Rize - Giresun - Gümüşhane - Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	9
5.2. Altınordu-Ordu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	15
6. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi	16
7. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları	17
8. Plana İlişkin Raporlar.....	17
8.1. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları	17
9. Plan Kararları	23
10. 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. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	15
Harita 11. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı	16
Harita 12. Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	17
Harita 13. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası .	18
Harita 14. 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği	23

1. Amaç ve Kapsam

Altınordu İlçesi, Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde yer alan Taşbaşı Mahallesi, 512 ada, 17, 18, 19 numaralı parseller G39b03a2b plan paftasının 4540600-4540700 yatay ve 409200-409300 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. 512 ada 17, 18, 19 numaralı parsellerin konut alanında kalan kısmı 296 m²'dir. Bu durumda önceki koruma amaçlı imar planında yer alan yapılaşma haklarından daha az yapılaşma hakkına sahip olduğu tespit edilmiştir. Eski koruma amaçlı imar planı yapılaşma haklarına göre kullanım alanı sağlanması amacıyla Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği düzenlemesi yapılmıştır.

2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

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.

İl, Kuzey Anadolu Dağlarının doğu-batı yönünde Orta Karadeniz Bölümü'nü tanımlayan ve Karadeniz kıyılarına paralel olan "Canik Dağları" ile Karadeniz arasındaki alandadır. 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 engemelendirir. Turnasuyu ve Melet Irmağı, Giresun Dağları'nı derin bir şekilde yarıp denize dökülürler.

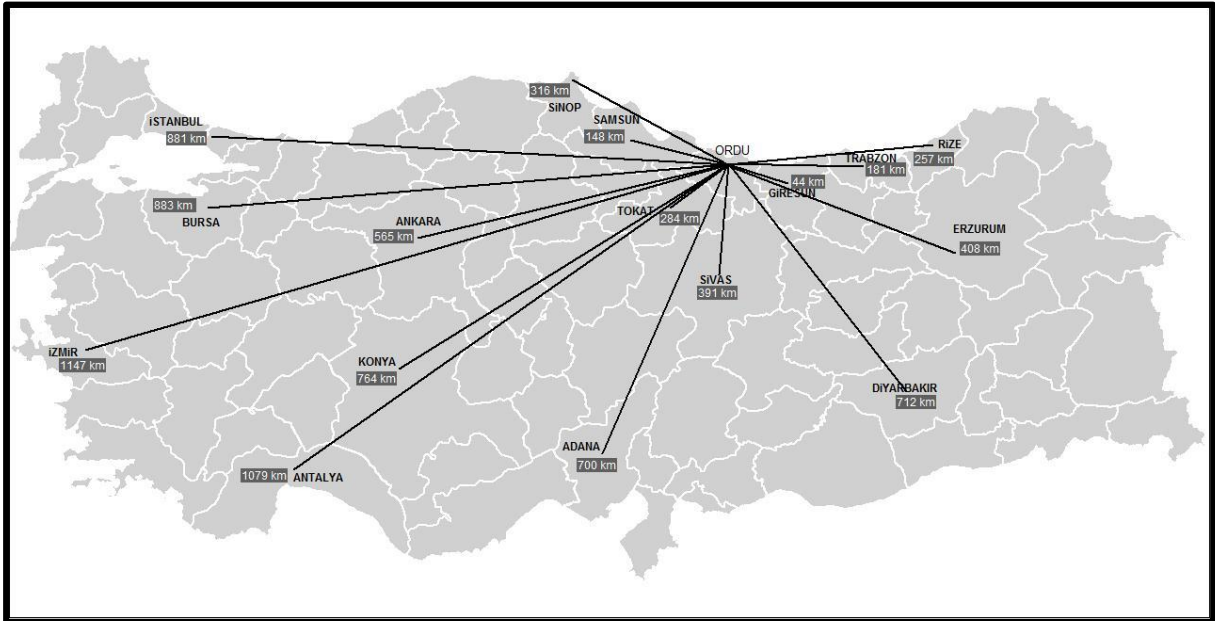
Altınordu'da tipik Karadeniz iklimi hakim olup, kışlar ılık geçer, yaz ise aylarında bunaltıcı sıcaklar olmaz. Isı farkları azdır.

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

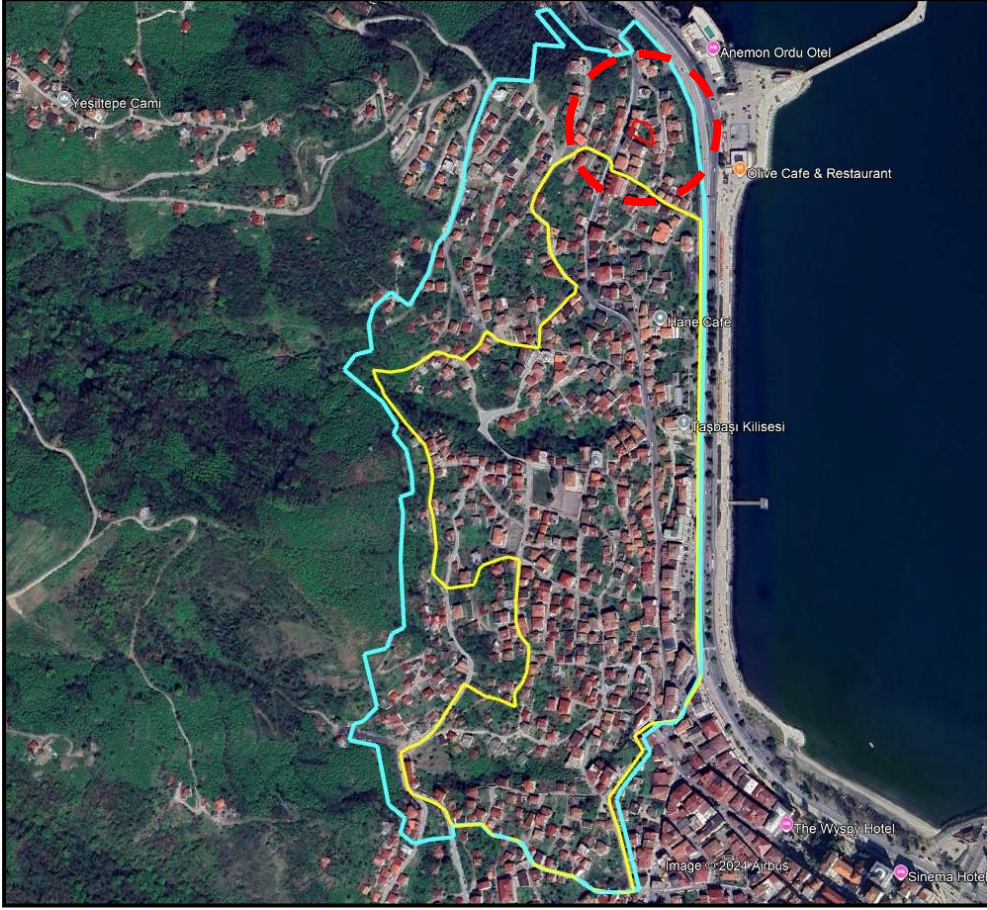
sırasında mevcutta var olan ilçelerdir. Alan bakımından en büyük ilçe Mesudiye iken, nüfus açısından en büyük ilçe (Altınordu) merkez ilçedir.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Harita 2. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri ve Bazı Merkezlere 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.

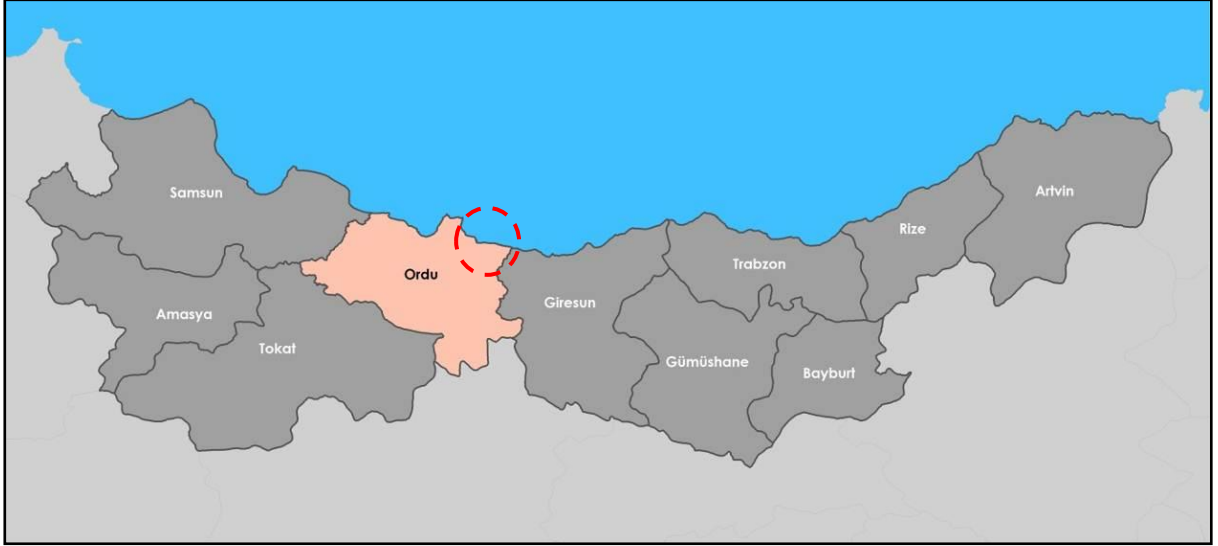


Harita 5. Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

4. İdari Yapı, Sınırlar

2022 yılında TÜİK verilerine göre 19 İlçe ve belediye ve bu belediyelere bağlı toplam 741 mahalle bulunmaktadır. İlçeleri Akkuş, Altınordu, Aybastı, Çamaş, Çatalpınar, Çaybaşı, Fatsa, Gölköy, Gülyalı, Gürgentepe, İkizce, Kabadüz, Kabataş, Korgan, Kumru, Mesudiye, Perşembe, Ulubey ve Ünye'dir.

Planlama alanı Ordu Büyükşehir Belediyesi, Altınordu İlçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 7. Bölgesel Ölçekte Planlama Alanının Yeri



Harita 8. Planlama Alanının İl Ölçeğindeki Yeri

5. Üst Ölçek Plan Kararları

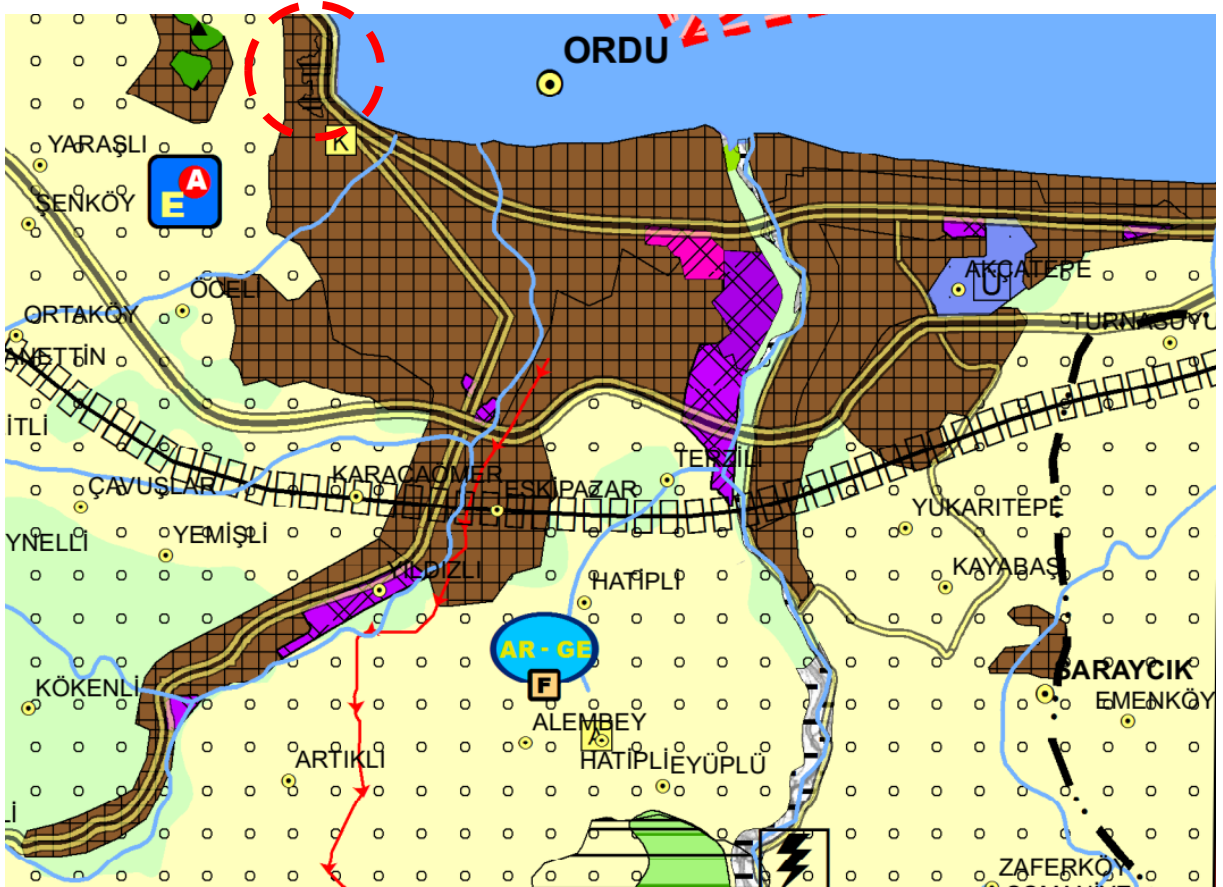
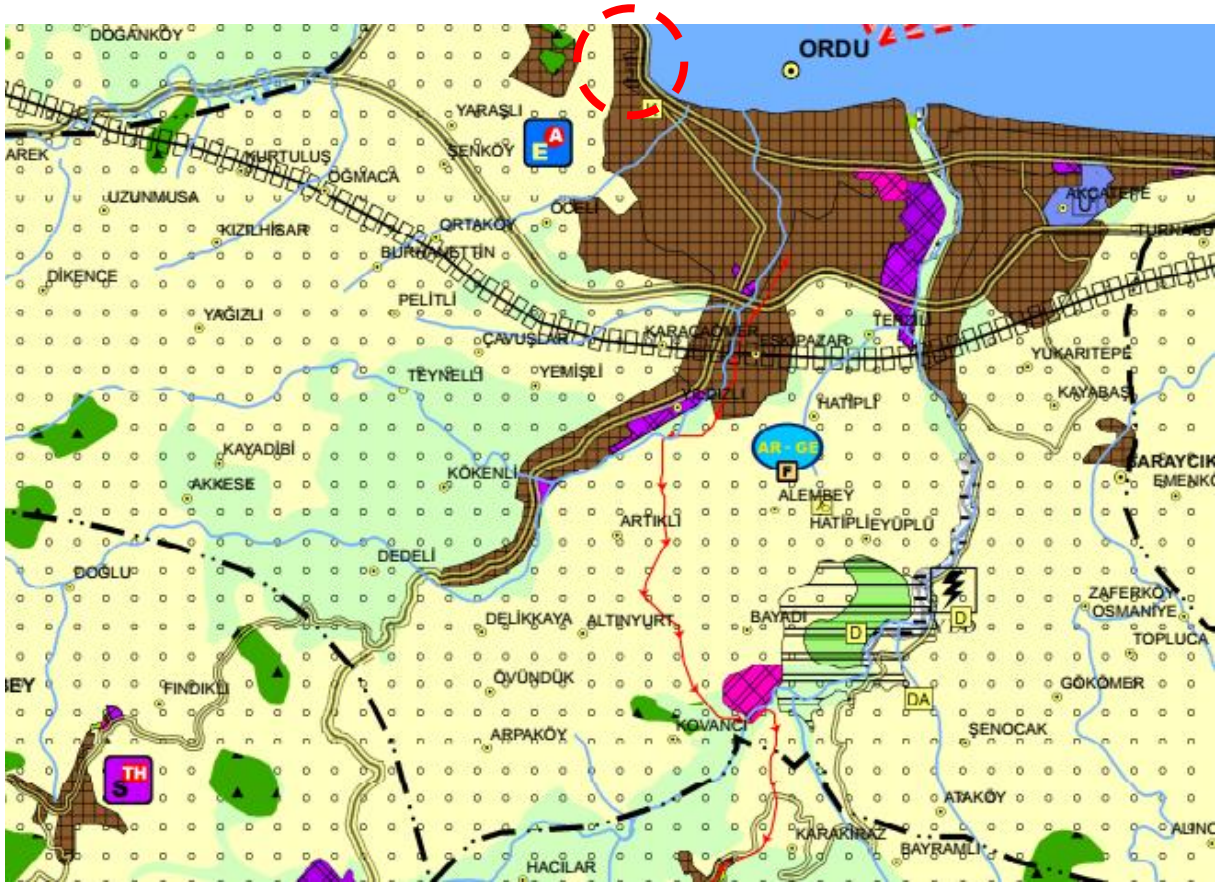
5.1. Ordu - Trabzon - Rize - Giresun - Gümüşhane - Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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.



Harita 9. Planlama Alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planındaki Konumu

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

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 çalışmalar etkinleştirilecektir.

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.

6.17. SİT ALANLARI

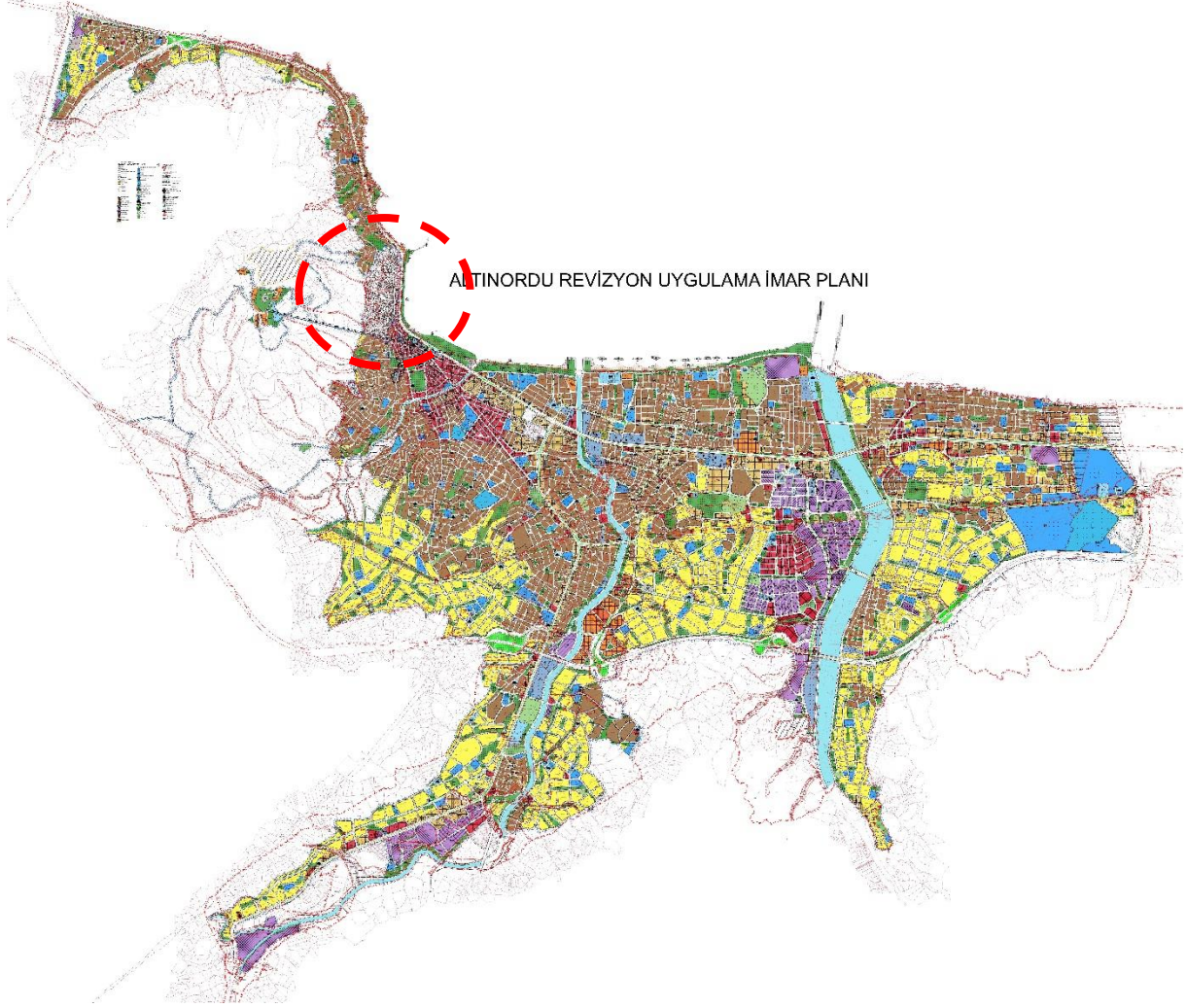
6.17.1. *Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.*

6.17.2. *Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejilerine aykırı olmamak koşuluyla, ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.*

6.17.3. *Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa, sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.*

6. Planlama Alanı Yakın Çevresi Mevcut Plan Bilgisi

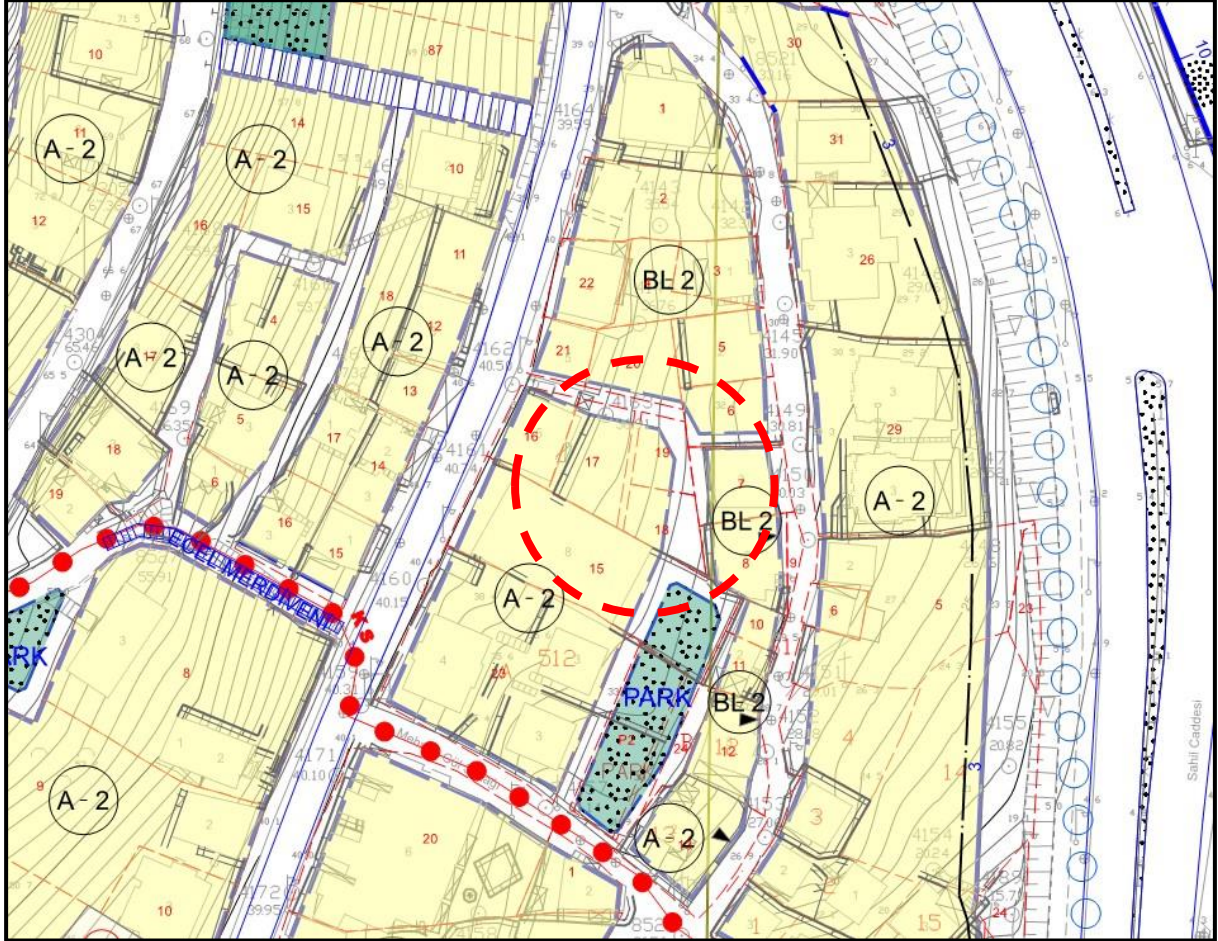
Planlama alanı yakın çevresinde Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planı Altınordu Belediye Meclisi'nin 06.06.2024 tarih ve 2024/64 sayılı kararı ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı kararıyla onaylanmıştır.



Harita 11. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

7. Planlama Alanına Yönelik Önceki Plan Kararları

Planlama alanı Altınordu Belediye Başkanlığı'nın 01.07.2020 tarih ve 2020/27 sayılı meclis kararı ve Ordu Büyükşehir Belediyesi'nin 20.08.2020 tarih ve 2020/208 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon uygulama imar planında kalmaktadır.



Harita 12. Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

8. Plana İlişkin Raporlar

8.1. 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-2.1** ile tanımlanan alan içerisinde kalmakta olup bu alanlar raporda;

İnceleme alanında Çağlayan Formasyonu (Kç) ve Akveren Formasyonu (Kta) temsil edilmektedir. Bu formasyonlara ait zemin birimler kumlu, killi, siltli, çakıllı birimlerdir. Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait kiltası-kumtaş-andezit-aglomera-bazalt-tüf birimlerdir.

Bu alanlarda yapılan jeoteknik değerlendirmeler sonucunda; ince taneli zemin sınıfında olduğu, devamındaki kayaçların 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 “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “**Ö.A-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.

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 oluşturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) 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 stabiliteyi sağlayacak gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- Kendi, komşu parsel ve yol güvenliği sağlanmadan inşa 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 taşıttırılmamalıdır. 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 taşıttırılmamalıdır.
- 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.



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 JEOLJİK - 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

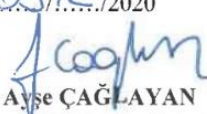
Caner SÖNMEZER
Teknik Uzman

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

UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

25.11.2020

Mehmet Mersinli
Müdür

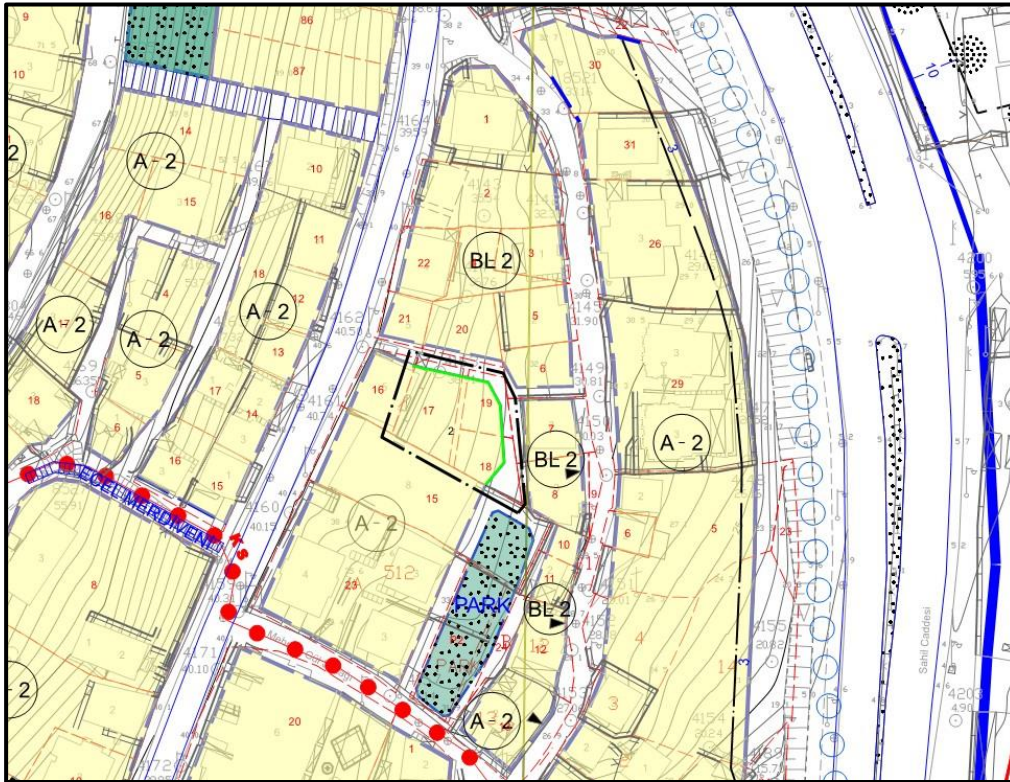
İL	:	ORDU	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Havva ELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  İLKUĞ OTLU Jeoloji Mühendisi  Salih KARAKISA Jeoloji Mühendisi
İLÇE	:	ALTINORDU	
BELDE	:	-	
KÖY/MAH	:	-	
MEVKİİ	:	-	
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 HÂLİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK -JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	
ADA	:	-	
PARSEL	:	-	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Havva ELLİSİZ Jeoloji Mühendisi  İLKUĞ OTLU Jeoloji Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi  Erhan ÖZER Jeofizik Mühendisi  Emre Savaş 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			

9. Plan Kararları

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı içinde yer alan Taşbaşı Mahallesi, 512 ada 17, 18, 19 numaralı parsellere ait toplam konut alanı kullanımı 296 m²'dir. Yapılaşma haklarının eski plana göre yeniden düzenlenmesi, 17 numaralı parselin tek başına, 18 ve 19 numaralı parsellerin birleşerek müstakil yapı yapabilmelerini sağlayacak düzenleme ile bu parsellere ait konut alanı kullanımı yaklaşık 335 m² olarak yeniden düzenlenmiştir. Altınordu kentsel Sit Alanı, Plan Uygulama Hükümleri, Madde 45 2. Bendinde yer alan “AYRIK/BLOK NİZAMDA YAPILAŞMA KOŞULLARI” nda yer alan hükümlere göre 17 numaralı parselde 80 m², 18 ve 19 parselin birleşerek 80 m² yapı yapabilmelerine olanak sağlayacak düzenleme önerilmiştir.

512 ada 17, 18, 19 numaralı parsellerin imar durumlarına yönelik yapılan imar planı değişikliği ile, parsellerin daha önceki planda yer alan yapılaşma alanlarına göre düzenleme yapılmış olup, bu planda belirtilmeyen hususlar için, Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

Yukarıda açıklanan gerekçelere bağlı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 14. 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği

10. Plan Hükümleri

1. SAMSUN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 28.06.2019 TARİH VE 6322 SAYILI KARARIYLA UYGUN BULUNAN ALTINORDU BELEDİYE MECLİSİ'NİN 01.07.2020 TARİH VE 2020/27 SAYILI KARARI VE ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 20.08.2020 TARİH VE 2020/208 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN ALTINORDU-ORDU KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE SAMSUN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 30.01.2024 TARİH VE 9878 SAYILI KARARIYLA UYGUN BULUNAN ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, TAŞBAŞI, ZAFERİMİLLİ VE AZİZİYE MAHALLELERİ KENTSEL TASARIM REHBERİNE UYULACAKTIR.

Ozan BEKTAŞ
Şehir Plancısı

Ümit AKDOĞAN
Şehir Planlama ve Kentsel Dönüşüm
Şube Müdürü

Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı