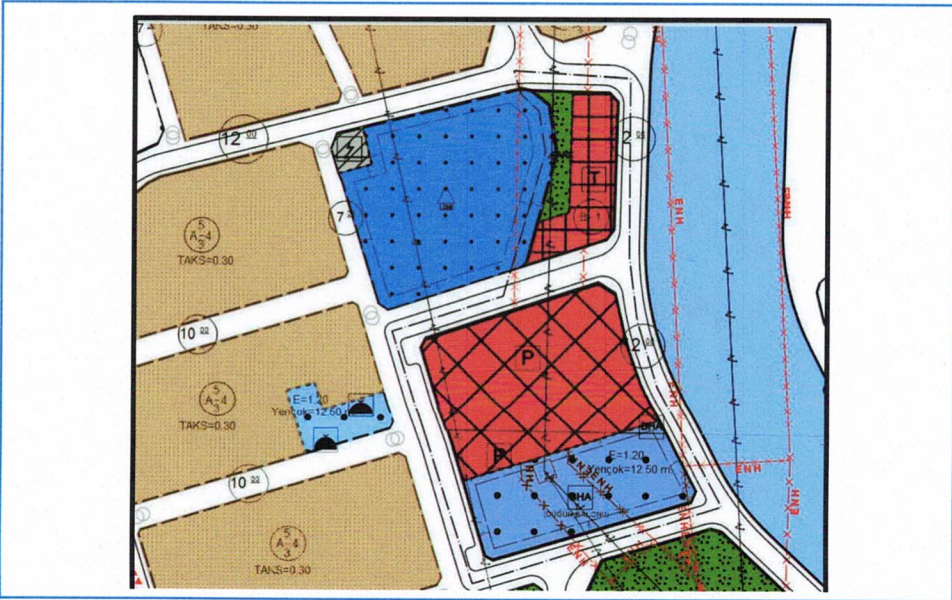


PLAN AÇIKLAMA RAPORU

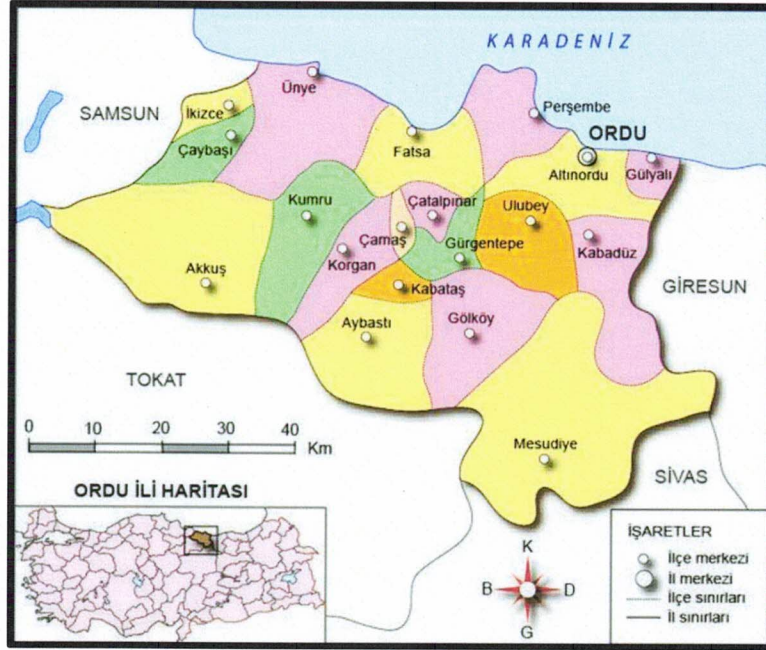


ORDU İLİ - ALTINORDU İLÇESİ - ŞİRİNEVLER MAHALLESİ
5449 ADA, 3-4-5-6; 5448 ADA, 3-4; 1259 ADA 11-12 VE 1260 ADA, 5
NUMARALI PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARDA HAZIRLANAN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000

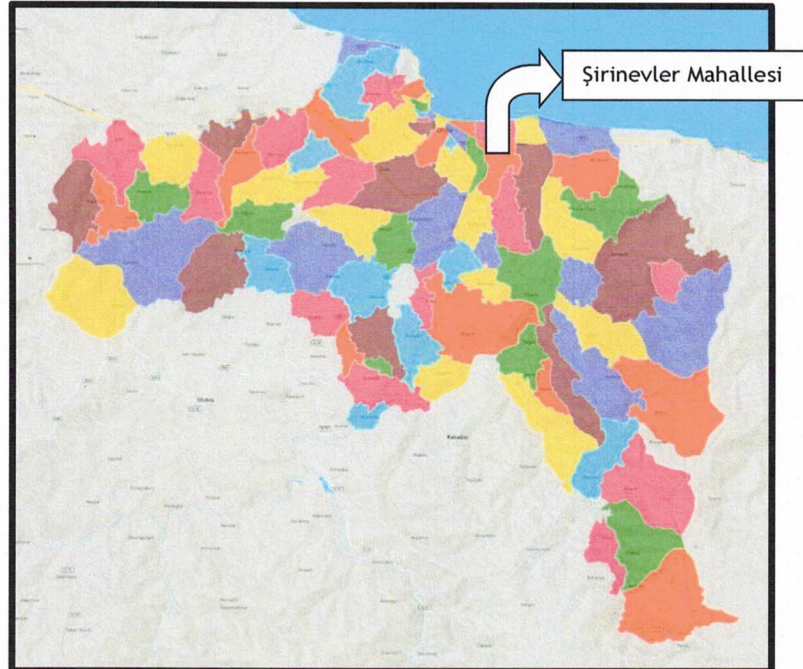


1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu ilçesi sınırları içerisinde, Şirinevler Mahallesinde yer alan 5449 ada, 3-4-5-6; 5448 ada, 3-4; 1259 ada 11-12 ve 1260 ada, 5 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır.



Harita 1: Altınordu İlçesinin İl içindeki Konumu Kaynak: cografyaharita.com



Harita 2: Altınordu İlçesi mahalleleri ve planlama alanı Kaynak: Büro Çalışması

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

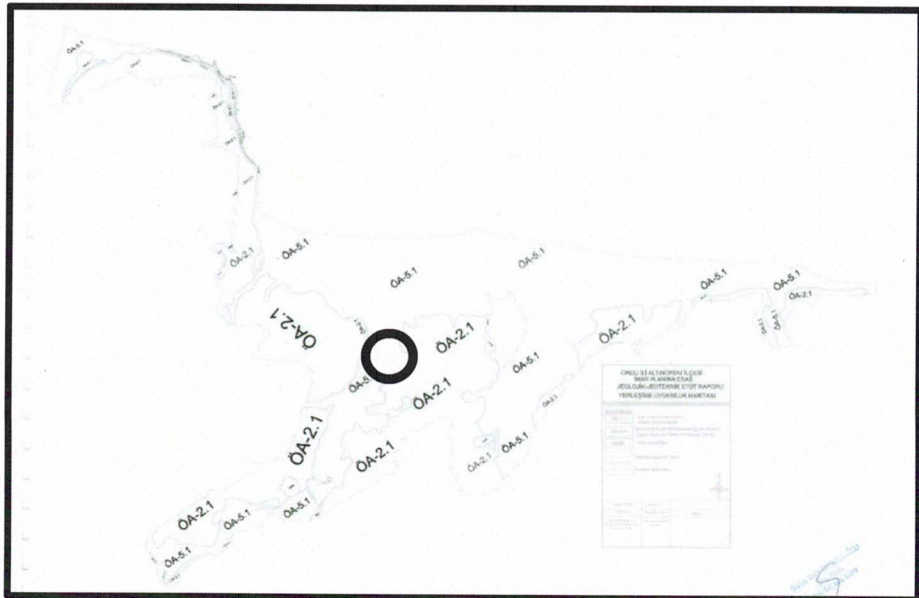
Parsellere Civil Irmağının sol yakası boyunca ulaşım sağlayan Şehit Necati Çiçek Caddesi'nden ulaşılmaktadır.



Harita 3: Parsel ve çevresine ait uydu fotoğrafı Kaynak: Büro Çalışması

2.2. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ

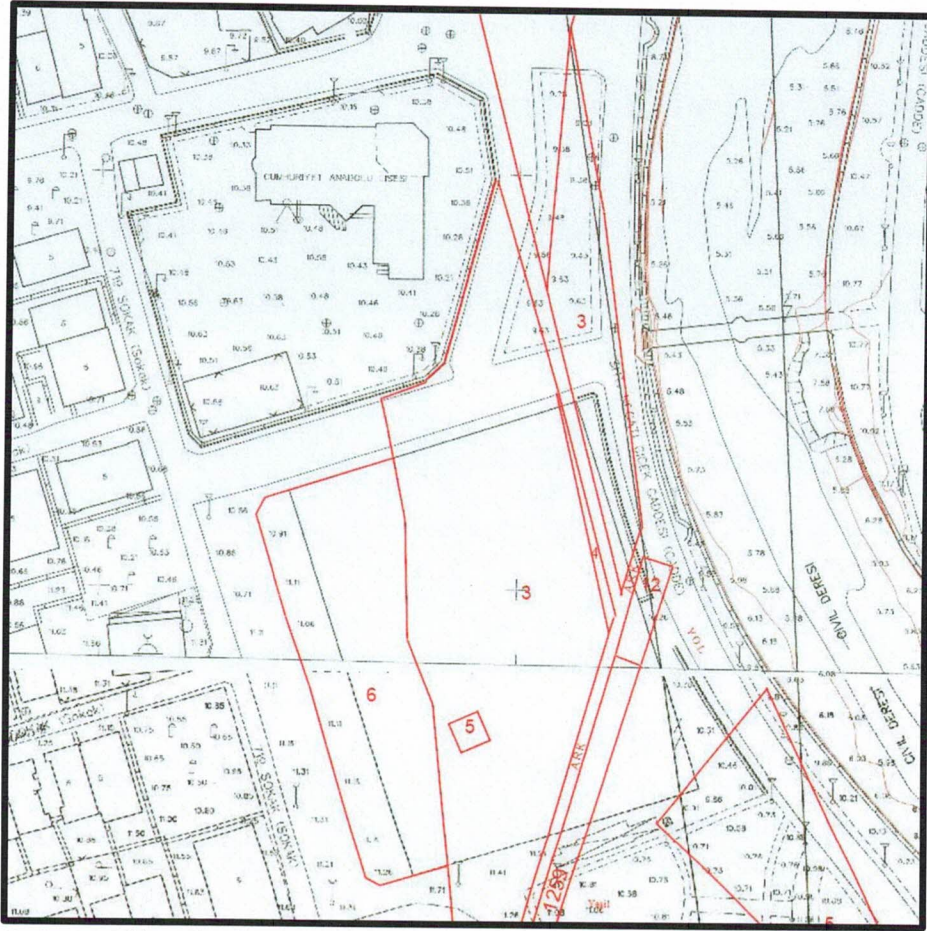
"Ordu İli, Altınordu İlçesi, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" İller Bankası Anonim Şirketi Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanmış ve 03.12.2020 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



Harita 4: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

2.3. TOPOGRAFIK YAPI-EĞİM DURUMU

Arazi düz bir topoğrafyaya sahiptir.



Harita 5: Halihazır harita Kaynak: Onaylı halihazır harita- Büro Çalışması

2.4. AKARSU VE TAŞKIN DURUMU

Plan değişikliğine konu parseller Civil Irmağı kenarında olup, DSİ tarafından düzenleme tesisi yapıldığından herhangi bir taşkın riski bulunmamaktadır.

2.5. YAPI YASAKLI ALANLAR

Plan değişikliğine konu parsel ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

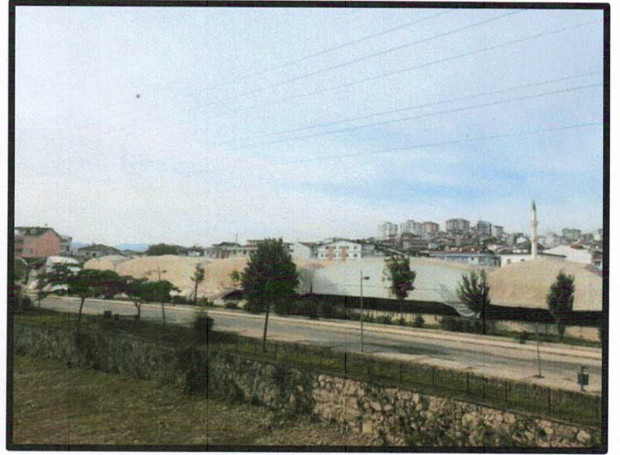
Planlama alanı, Altınordu ilçesi sınırları içerisinde, Şirinevler Mahallesi'nde yer alan 5449 ada, 3-4-5-6; 5448 ada, 3-4; 1259 ada 11-12 ve 1260 ada, 5 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır. Söz konusu parseller Ordu Büyükşehir Belediyesi, DSİ, TEİAŞ ve şahıs mülkiyetindedir.



Harita 6: Mülkiyet durumu *Kaynak: Parsel sorgu-Kadastro Müdürlüğü, Büro Çalışması*

2.7. ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu parsellerin bulunduğu alanda Şirinevler kapalı Pazar yeri, yol, araç park yeri ve park olarak kullanılmakta olup; bir kısmı da boş alandır.

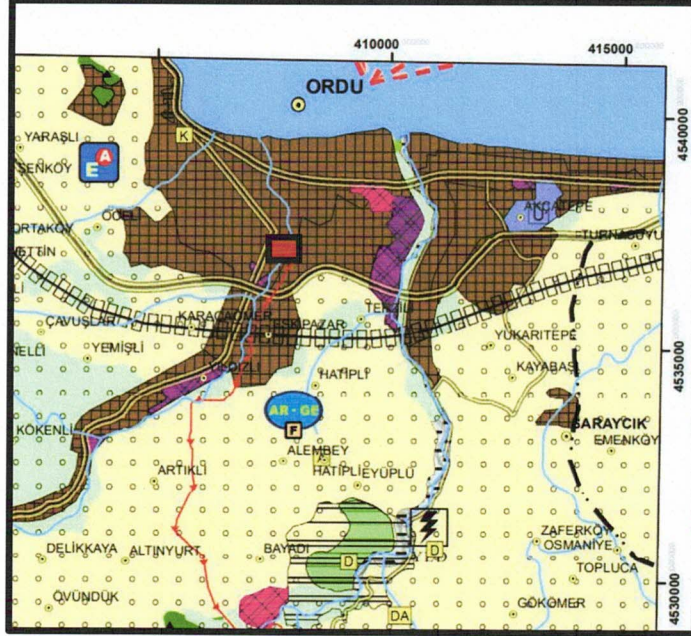


Fotoğraf 1-2: Plan Değişikliğine konu alan ve çevresine ait fotoğraflar

3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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. G39 paftasına karşılık gelmektedir.



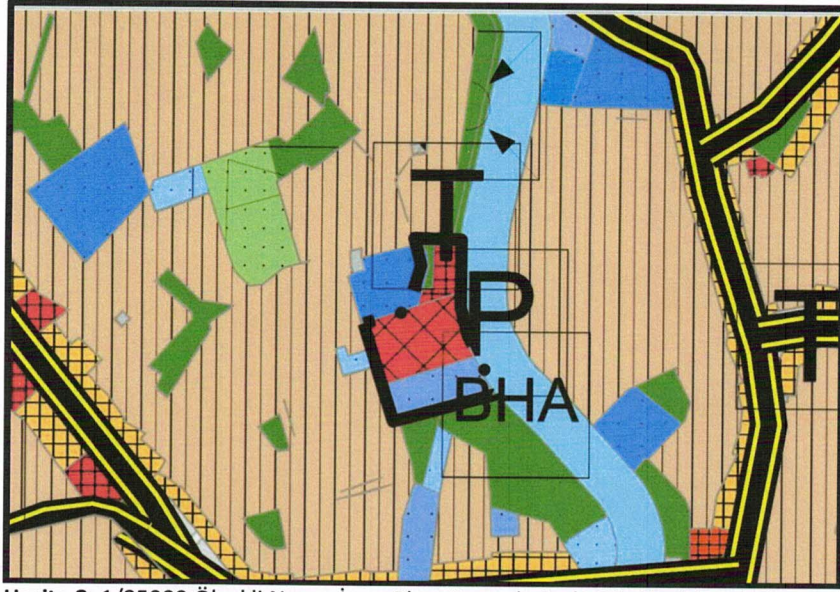
Harita 7: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kaynak: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

3.2. 1/25000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

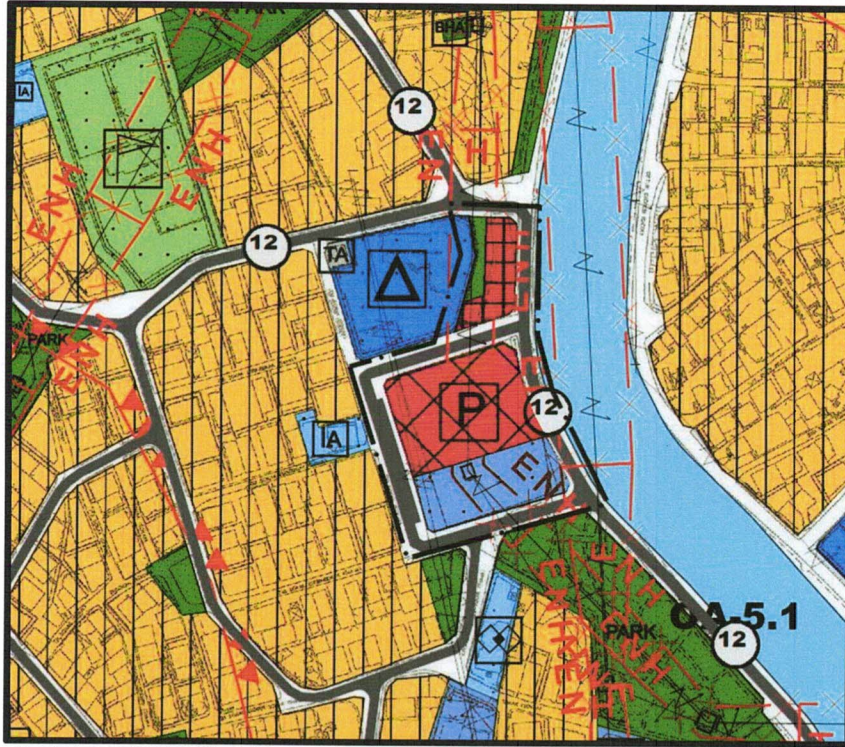
Planlama alanı yakın çevresindeki ilk plan kararının altlığı olan; Altınordu ilçesi 1/25000 ve 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 17.08.2023 tarih ve 2023/282 ve 2023/283 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Bu planlarda planlama alanı her iki ölçekte de Pazar Alanı ve park olarak planlanmış idi.

Sonrasında Altınordu Belediyesi'nin talebi üzerine;

1/25000 ölçekli G39B2 ve 1/5000 ölçekli G39b-04-d paftasında kalan söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede, Pazar alanının bir kısmının Belediye Hizmet Alanı; yol ve park alanının da ticaret alanı ve park olarak düzenlenmesine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği; Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2025 tarih ve 2025/324 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



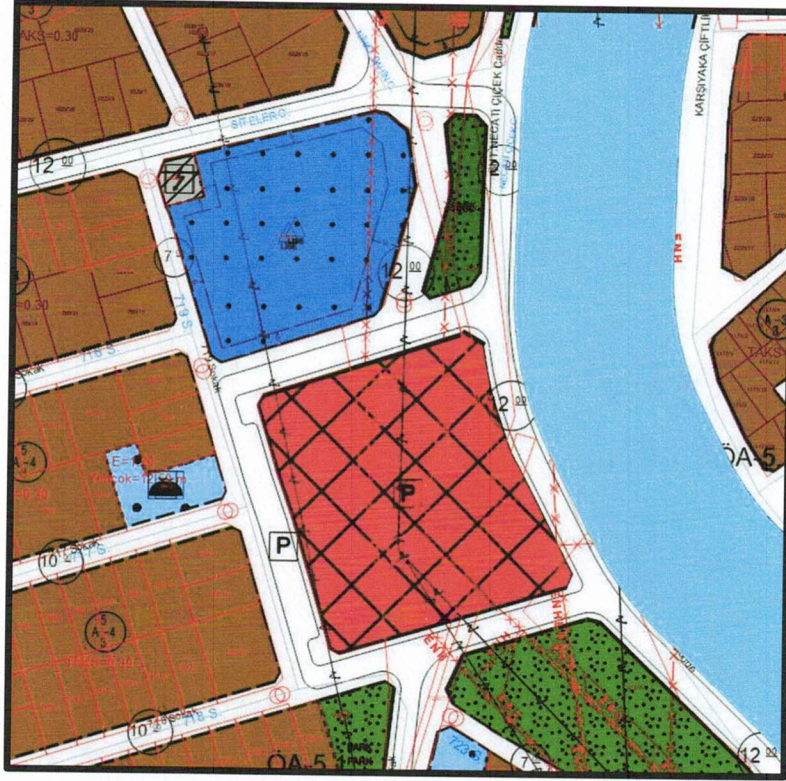
Harita 8: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kaynak: Ordu Büyükşehir Belediyesi



Harita 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kaynak: Ordu Büyükşehir Belediyesi

4.YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu parsellerin plan değişikliğine konu kısımları; Pazar alanı, park ve yol olarak planlanmıştır.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kaynak: Altınordu Belediyesi

5.KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ

Söz konusu imar planı değişiklik teklifi, yatırımcı kurum olan Altınordu Belediyesine aittir.

6.PLAN TEKLİFİ

6.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Bu planlama çalışma, Altınordu ilçesi, Şirinevler Mahallesi'nde yer alan, 5449 ada, 3-4-5-6; 5448 ada, 3-4; 1259 ada 11-12 ve 1260 ada, 5 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsamaktadır. Yatırımcı kurum olan Altınordu Belediyesi'nin, kentin ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda oluşturduğu yatırımların gerçekleşmesi amacıyla, bu bölgedeki kamusal alanlara yönelik plan kararlarının revize edilmesi amacıyla daha önce onaylanan üst ölçekli 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı kararlarına uyum sağlanması amacıyla hazırlanmıştır.

6.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu imar planı değişikliği, alanın mevcut fiziksel ve mülkiyet yapısı ile uyumlu, uygulanabilir ve nitelikli bir kentsel alan kazandırılması hedefiyle geliştirilmiştir. Bölgenin zamanla değişen kentsel ihtiyaçları, mülkiyet yapısının çeşitliliği ve mekânsal gelişim eğilimleri dikkate alındığında, mevcut plan kararlarının yeniden gözden geçirilme ihtiyacı doğmuştur.

Bu çerçevede ilçe Belediyesinin talebi ile hazırlanan plan değişikliği ile söz konusu parsellerdeki Pazar alanı ve park alanı fonksiyonlarının; ticaret ve belediye hizmet alanı fonksiyonları da eklenerek yeniden yapılandırılması öngörülmüştür. Plandaki fonksiyonlara ilave olarak getirilen yeni fonksiyonlar da önceki fonksiyonlar gibi, sosyal etkileşimi teşvik eden, mahalle ölçeğinde cazibe yaratan, bölgede bir çekim merkezi niteliği yaratacak plan kararlarıdır. Şirinevler Mahallesi'nde yer alan erişilebilir ve kent yaşamını zenginleştiren bu kamusal alanlar ve bu alanları destekleyen ticari faaliyetlere imkan veren plan kararı ile, bölge sakinlerine nitelikli kentsel alanlar kazandırılması hedeflenmiştir.

6.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde

İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

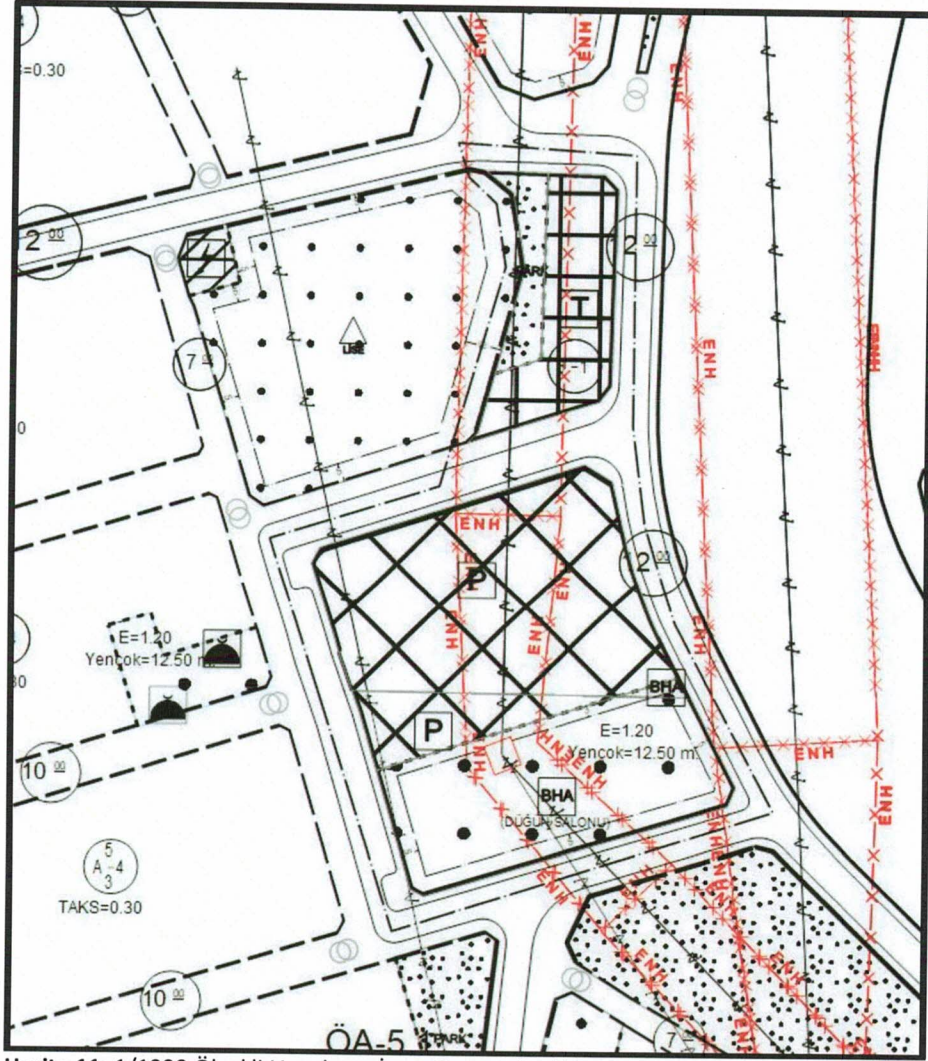
İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, denmektedir.

Söz konusu plan değişikliği Yönetmelikte sayılan kriterlere uygun nitelikte olup; yatırımcı kuruluş Altınordu Belediyesinin görüşleri doğrultusunda, sosyal ve teknik altyapı dengesinin bozmayacak nitelikte düzenlenmeye özen gösterilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Mekânsal kullanım tanımları ve esasları MADDE 5'te Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar olarak tanımlanmıştır. Belediye hizmet alanı olarak ayrılacak alanda yapılması planlanan düğün salonunun, tanımında belirtilen belediyenin sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamaya yönelik tesise uygun niteliktedir.

6.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Yukarıda yer alan açıklamalar neticesinde Şirinevler Mahallesi, 5449 ada, 3-4-5-6; 5448 ada, 3-4; 1259 ada 11-12 ve 1260 ada, 5 numaralı parseller ile tescil harici alanı kapsayan bölgede, Pazar alanının bir kısmının Belediye Hizmet Alanı (DÜĞÜN SALONU); Park ve yol olarak planlanan alanın ise, ticaret ve park alanı olarak düzenlenmesine yönelik uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır. Belediye Hizmet Alanında (Düğün Salonu) E=1.20, Yencok=12.50m., Ticaret alanında Bitişik nizam 1 kat yapılaşma parametreleri uygulanacaktır.



Harita 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi Kaynak: Büro Çalışması

6.5.MEV CUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

ARAZİ KULLANIM KARARI	MEVCUT İMAR PLANI	TEKLİF İMAR PLANI
PAZAR ALANI	8396M2	5176M2
PARK ALANI	987 M2	442M2
YOL	1544M2	638M2
B.H.A (DÜĞÜN SALONU)	-	3220M2
TİCARET	-	1451M2
TOPLAM	10.927M2	10.927M2

7.PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN, PLAN NOTU VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA;3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ALPER BİÇER
ŞEHİR PLANCISI-A GRUBU


AKARE PLANLAMA MÜŞAVİRLİK
MİM. MÜH. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mah. 1238 Cad.No:2/4 Balgat/Çankaya/ANKARA
Başkent V.D. 013 064 0238 Tic.Sic.No:312005 Oda No:51-1352
E- Posta:akareplanlama@gmail.com Tel:+90 (312) 472 06 65
ALPER BİÇER / ŞEHİR PLANCISI
Diploma No:207 Oda Sicil No:1685

MELTEM MELİKOĞLU ALDENİZ
ŞEHİR PLANCISI-D GRUBU

DETAY PLANLAMA
Meltem MELİKOĞLU ALDENİZ
Şehir Plancısı - Oda Sicil No: 2102
Şarkıye Mah. Fatma Hatun Sk. No: 3/2
Tel: 0452 223 32 89 ALTINORDU / ORDU
Boztemir Yr. 190 826 36892