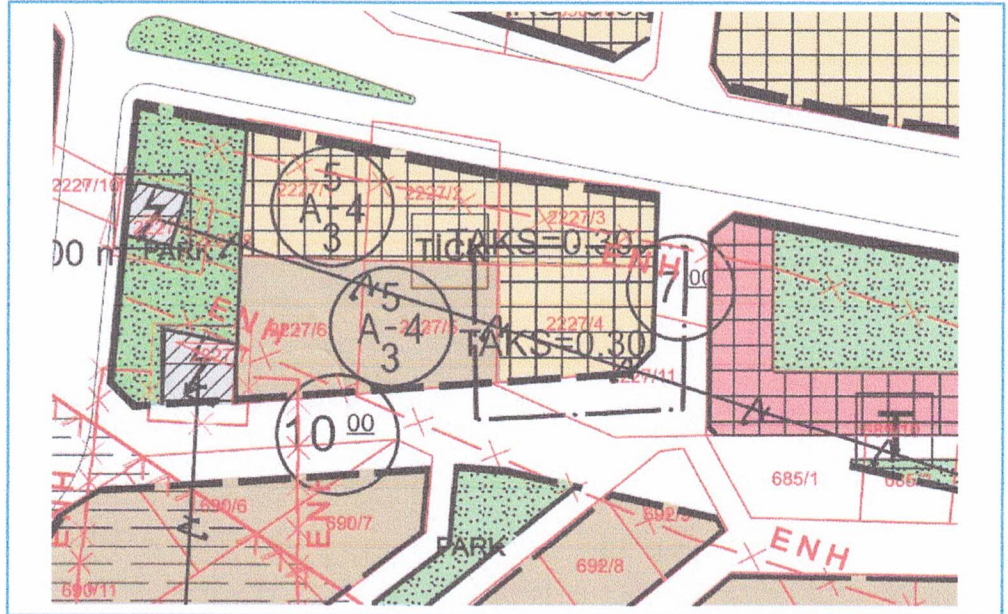


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



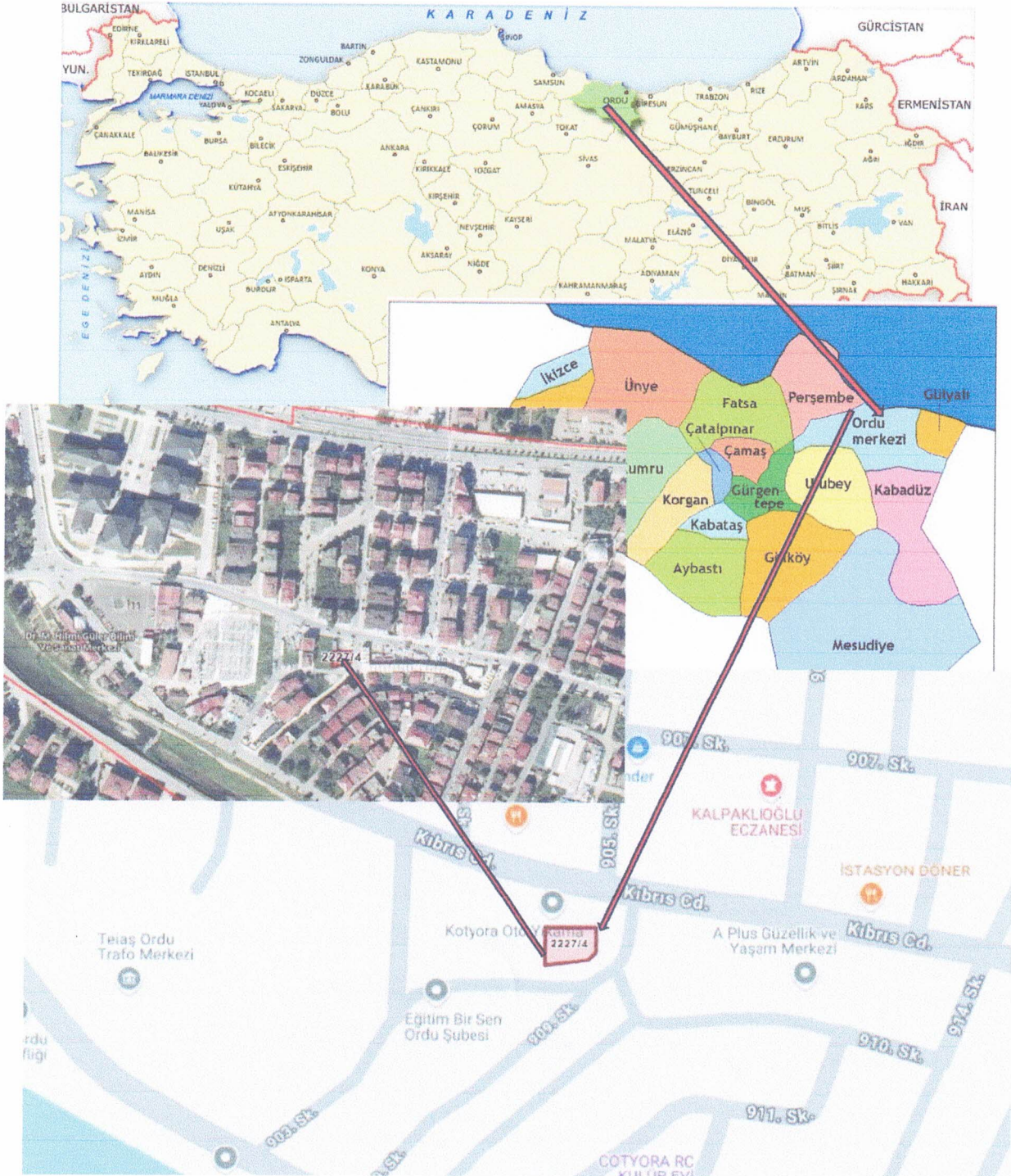
ORDU İLİ - ALTINORDU İLÇESİ - KARŞIYAKA MAHALLESİ
2227 ADA - 4 PARSELDE HAZIRLANAN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(1/1000)

BİROL YILMAZ
ŞEHİR PLANCISI



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi G39-B-04-D-1-A uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2227 ada 4 parseli kapsamaktadır. Taşınmaz Kıbrıs caddesi üzerinde ticaretin geliştiği alan üzerinde yer almaktadır.



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi 2227 ada 4 parsel numaralı taşınmaz halihazırda arsa vasfında açık otopark kullanımındadır.

2.2. JEOLJİK 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. TOPOGRAFIK 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 taşkın sahası içerisinde kalmamaktadır.

2.5. YAPI YASAKLI ALANLAR

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yasağı bulunmamaktadır.

2.6. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

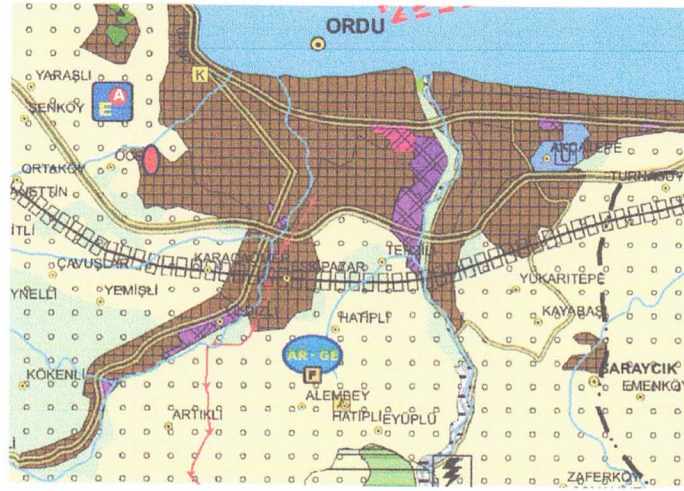
Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi 2227 ada 4 parsel numaralı taşınmaz özel mülkiyettir.

2.7. ARAZİ KULLANIMI

Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi 2227 ada 4 parsel numaralı taşınmaz halihazırda otopark ve araç yıkama faaliyeti için kullanılmaktadır.

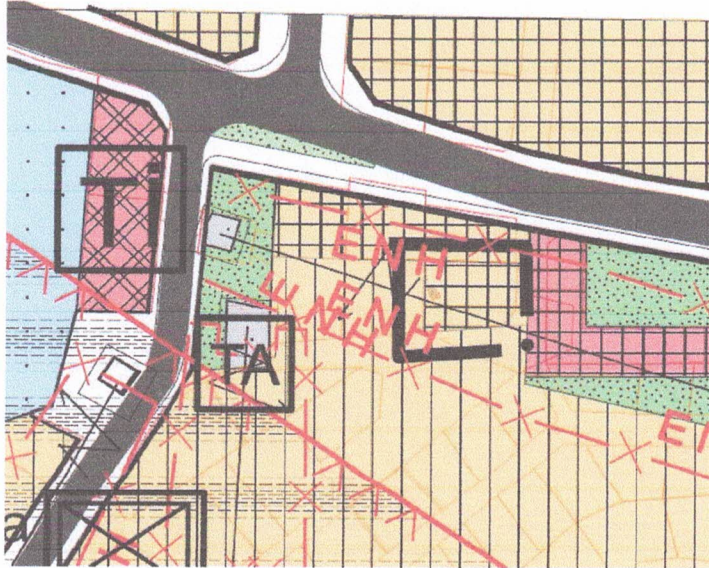
3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



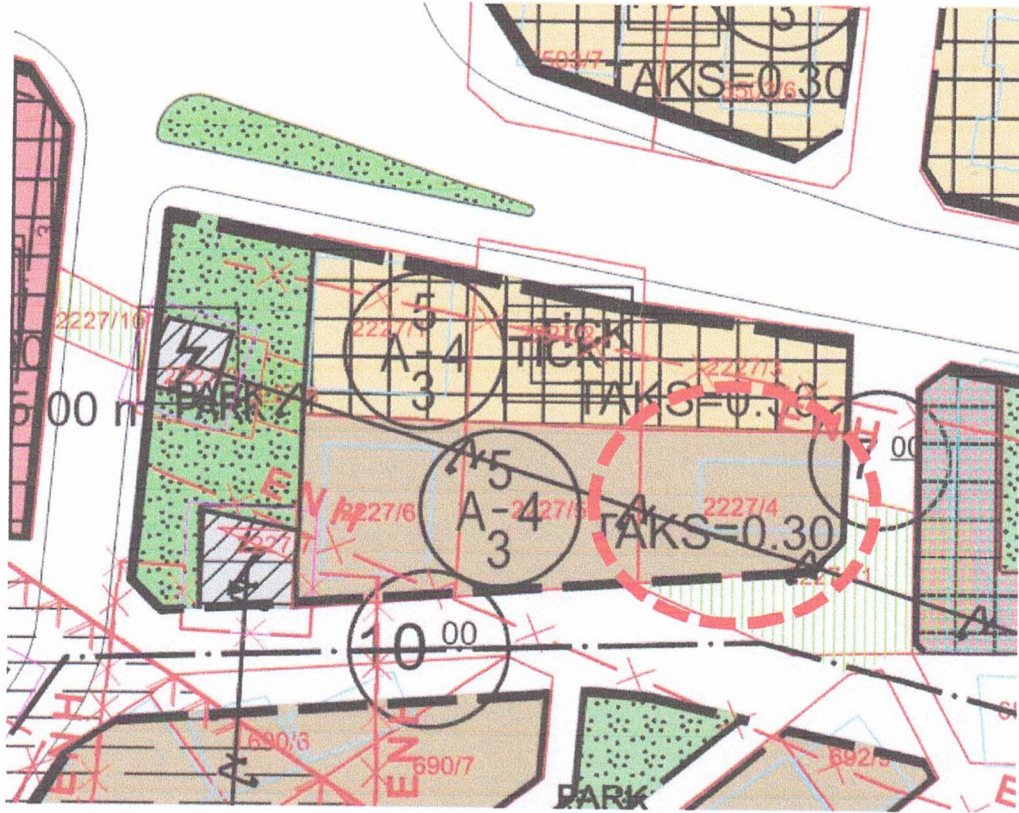
Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı kentsel yerleşim alanı içerisinde kalmaktadır.

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanı ticaret-konut karma kullanım alanı içerisinde kalmaktadır.

4.YÜRÜLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı konut alanı olarak planlıdır.

6.PLAN TEKLİFİ

6.1.PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama alanı Altınordu ilçesi, Karşıyaka Mahallesi G39-B-04-D-1-A uygulama imar planı paftasında kalmaktadır. Yapılması düşünülen plan, 2227 ada 4 parseli kapsamaktadır.

Planlı alanlar imar yönetmeliği ifraz ve tevhit başlıklı 7. Maddesi;

İfraz ve tevhit

MADDE 7-

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

Hükmü nedeni ile sahipliği aynı olan 2227 ada 3 ve 4 numaralı parsellerden 3 numaralı parsel ticaret-konut 4 numaralı parsel ise konut fonksiyonu ile planlı durumda olduğu için diğer tevhit şartlarını sağlamakla birlikte kullanım kararı birbirinden farklı olduğu için tevhit edilememektedir. Yapılaşma koşulları her iki parselde de A-4 ve TAKS:0,30 şeklinde tanımlanmıştır. Bu nedenle hazırlanan nazım imar planı değişikliği nedeni ile uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

6.2.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği nedeni ile planların kademeli birlikteliği esası doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz üzerinde uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

6.3.PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

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

6.4.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Hazırlanan plan teklifi ile nedeni ile onaylı nazım imar planı değişikliği sonucu, planların kademeli birlikteliği esası doğrultusunda 4 numaralı parsel ticaret konut alanı olarak uygulamna imar planı değişikliği düzenlenmiştir.

6.5.MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Fonksiyon	Mevcut Uygulama İmar Planı m²	Öneri Uygulama İmar Planı m²
Konut	300,40	0
Ticaret Konut	0	300,40

7.PLAN HÜKÜMLERİ

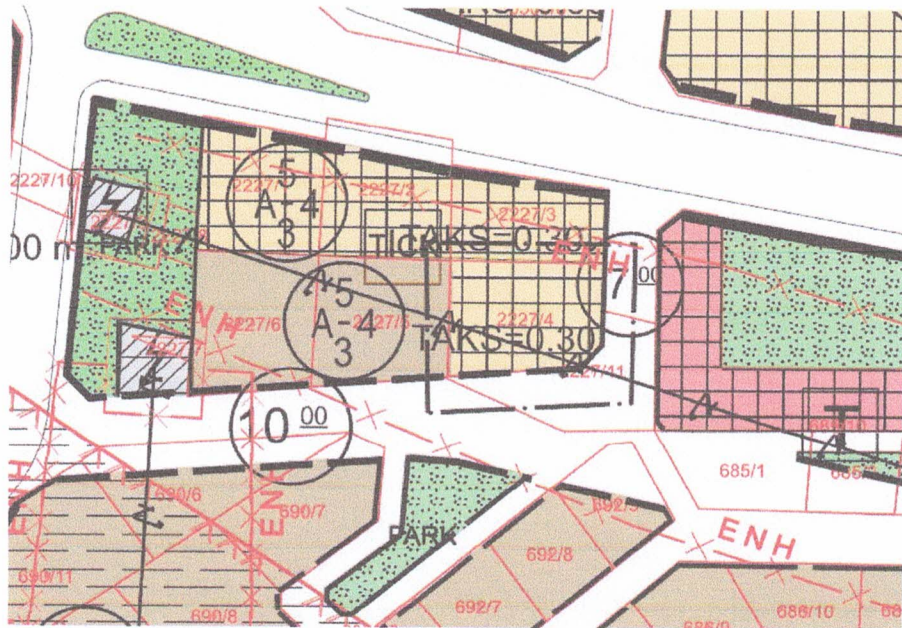
Mevcut İmar Planında konut alanı olarak planlı bulunan taşınmaz ticaret konut alanı olarak planlanmıştır. Taşınmaz üzerinde yapılan plan değişikliği tamamen arsaların birleştirilmesine yönelik olup ilave inşaat alanı ve fiili olarak farklı bir kullanım hakkı getirmemektedir.

8.UYDU GÖRÜNTÜSÜ





10. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASI



Şehir Plancısı