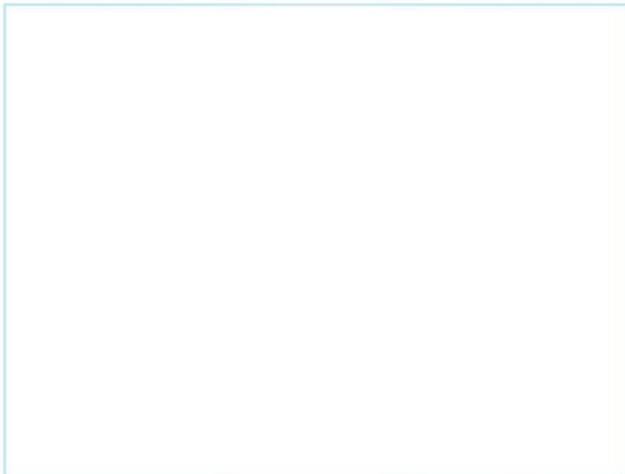


**ALTINORDU İLÇESİ(ORDU)
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2024

İÇİNDEKİLER

A. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEF	1
B. ANALİZ	4
1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş	7
1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı	10
1.2.1. Demografi	10
1.2.2. Ekonomi.....	17
1.2.3. Ulaşım.....	24
1.3. Çevresel Yapı.....	29
1.3.1. Doğal Kaynaklar	29
1.3.2. Doğal Sit Alanları ve Tabiat Varlıkları	40
2. KENTİN MEKAN OLUŞUMU.....	43
2.1. Tarihsel Gelişim	43
2.2. Tarihsel Çevre	45
2.2.1. Kentsel Sit Alanları	45
2.2.2. Arkeolojik Sit Alanları	45
2.2.3. Doğal Sit Alanları.....	46
2.2.4. Kültürel Miras Kapsamına Giren Alanlar.....	46
2.2.5. Doğal Miras Kapsamına Giren Alanlar	47
3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....	47
3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler.....	47
3.2. İklim.....	48
3.3. Bitki Örtüsü.....	49
3.3.1. Orman Durumu	50
3.4. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu	50
3.4.1. Jeolojik Durum.....	50
3.4.2. DSİ Durumu.....	68
3.5. Maden Kaynakları	69
3.6. Çevre Sorunları Yönünden Durum.....	72
4. SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI.....	74
4.1. Aile Yapısı	74

4.2. Eğitim Durumu.....	75
4.3. Sosyal ve Kültürel Hizmetler Durumu	77
5. EKONOMİK YAPI.....	79
5.1. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı.....	81
5.2. Ulusal Hesaplamalar.....	82
6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	83
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	83
6.2. TR9 Doğu Karadeniz Bölge Planı 2014 - 2023	87
7. İPTAL EDİLEN PLAN KARARLARI.....	89
7.1. Plan Kararları	89
7.1.1. Konut Alanları	92
7.1.2. Kentsel Çalışma Alanları	93
7.1.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	93
7.1.4. Açık ve Yeşil Alanlar.....	95
7.1.5. Turizm Alanları	95
7.1.6. Teknik Altyapı Alanları	95
7.1.7. Ulaşım	96
7.2. Plan Notları	96
1. GENEL HÜKÜMLER.....	96
2. ÖZEL HÜKÜMLER.....	102
3. KENTSEL BÖLGE TANIMLARI VE ALAN YAPILAŞMA ŞARTLARI	112
3.2. TİCARET ALANLARI :	113
3.3. TİCARET + KONUT ALANLARI :.....	113
3.4. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI :	114
3.5. İDARİ TESİS ALANLARI :.....	115
3.6. AKARYAKIT – BAKIM İSTASYONU ALANLARI:	115
3.7. EĞİTİM TESİS ALANLARI:	116
3.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI :.....	116
3.9. SANAYİ ALANLARI	117
3.10. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:	117
3.11. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI.....	117

3.12. İBADET YERİ:	117
3.13. KAPALI VE AÇIK SPOR TESİS ALANLARI:	118
3.14. STADYUM ALANLARI:	118
3.15. ASKERİ ALANLAR :	118
3.16. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI :	118
3.17. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI :	118
3.4. OTEL VE PANSİYON ALANLARI :	119
3.5. DEPOLAMA ALANLARI :	119
3.6. TOPLU İŞYERİ – TOPTAN TİCARET ALANLARI :	119
3.7. PARK ALANLARI :	120
3.8. REKREASYON ALANLARI;	120
3.9. PAZAR ALANLARI	120
3.24. TIR VE KAMYON PARKLARI ALANLARI:	120
3.25. MEZARLIK ALANI :	120
3.26. TRAFİK ALANLARI :	120
3.27. OTOYOL ALANLARI :	121
3.28. TELEFERİK HAVAI HATTI VE HAVAI HAT İSTASYON ALANI:	121
C. SENTEZ	122
8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	122
8.1. Eşik Sentezi.....	125
8.1.1. Doğal Eşikler.....	125
8.1.2. Yapay Eşikler.....	127
8.2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu	127
8.3. Sektörel Analiz ve Projeksiyonlar	130
8.4. Kentsel Çalışma Alanları Projeksiyonu.....	132
D. PLAN KARARLARI	134
9. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	146
9.1. Konut Alanları.....	146
9.2. Kentsel Çalışma Alanları	147
9.3. Turizm Alanları.....	148
9.4. Sosyal Altyapı Alanları.....	148

9.4.1. Eğitim Alanları	149
9.4.2. Sağlık Alanları	155
9.4.3. Sosyal – Kültürel Tesis Alanları.....	156
9.4.4. İbadet Alanları	158
9.5. Açık ve Yeşil Alanlar	158
9.6. Teknik Altyapı Alanları	160
9.7. Ulaşım.....	161
9.8. Diğer Alanlar.....	161
10. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ İNCELENMESİ.....	161
10.1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	161
10.2. Planlama Alanı İçinde Değerlendirilmeyen, Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	161
11. PLAN NOTLARI.....	162
12. EKLER.....	185

TABLULAR

Tablo 1: Ordu İli'ne Ait İlçeler Listesi.....	8
Tablo 2: İBBS Sistemine Göre Bölgelere Ait 2022 Yılı Nüfus Verileri.....	10
Tablo 3: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi 2007-2023 Yılları Arasındaki Nüfus Verileri.....	11
Tablo 4: Yıllara Göre (2007-2023) TR9 Doğu Karadeniz İlleri Nüfus Verileri.....	11
Tablo 5: Yıllara Göre (2007-2023) Ordu İli Nüfus Verileri.....	12
Tablo 6: Ordu İli Göç Durumu.....	13
Tablo 7: 2023 Yılına Ait Ordu İli'ne Bağlı İlçelerin Nüfus Verileri.....	14
Tablo 8: Ordu İli, Atınordu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Verileri.....	15
Tablo 9: Ordu İli, Atınordu İlçesi, Mahalle Nüfus Verileri.....	15
Tablo 10: Ordu İli'ne Ait İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları 2022.....	18
Tablo 11: Ordu İli OSB Verileri.....	18
Tablo 12: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Tarım Alanlarının Kullanış Amaçlarına Göre Dağılımı 2021.....	20
Tablo 13: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Meyve ve Sebze Ürünleri Dağılımı 2022.....	21
Tablo 14: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Hayvansal Üretim 2022.....	21
Tablo 15: Bal Üretiminde ilk 15 il 2022.....	22
Tablo 16: Altınordu İlçesini Etki Alanı İçine Alan Kentsel Kademeleşme Merkezleri.....	23
Tablo 17: Samsun 7.Bölge Yol Ağı Verileri.....	24
Tablo 18: Samsun 7.Bölge Şeflikleri.....	25
Tablo 19: Ordu İlçelerinin Kent Merkezine (Altınordu) Olan Mesafeleri.....	28
Tablo 20: Ordu İli Kentsel Sit Alanları.....	45
Tablo 21: Ordu İli Arkeolojik Sit Alanları.....	45
Tablo 22: Ordu İli Doğal Sit Alanları.....	46
Tablo 23: Ordu İli Kültürel Miras Kapsamına Giren Alanlar.....	46
Tablo 24: Ordu İli Doğal Miras Kapsamına Giren Alanlar.....	47
Tablo 25: Ordu İli İklim Verileri Ölçüm Periyodu (1959-2022).....	49
Tablo 26: Ordu İli Orman Varlıkları.....	50
Tablo 27: Ordu İli 15 Yaş Üstü Eğitim Durumu 2022.....	76
Tablo 28: Ordu İli Kütüphane Listesi.....	77
Tablo 29: Ordu'da Bulunan Müzeler.....	77
Tablo 30: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Verileri 2022.....	82
Tablo 31: TR9 Doğu Karadeniz Eğitim Durumuna Göre İşgücü Dağılımları 2022.....	82
Tablo 32: Ordu İli Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Verileri 2022.....	82

Tablo 33: TR9 Doğu Karadeniz Temel İşgücü Göstergeleri 2022	83
Tablo 34: Ordu İli Yaşam Endeksleri Sıralamaları 2015	83
Tablo 35: Ordu İli, Altınordu İlçesi Meri İmar Planı Alan Dağılımları.....	90
Tablo 36: Meri İmar Planı Konut Alanları.....	92
Tablo 37: Meri İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları	93
Tablo 38: Meri İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları.....	93
Tablo 39: Meri İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar	95
Tablo 40: Meri İmar Planı Turizm Alanları	95
Tablo 41: Meri İmar Planı Diğer Alanlar	96
Tablo 42: Ordu İli, Altınordu İlçesi Nüfus Projeksiyonları	127
Tablo 43: TR9 Doğu Karadeniz Temel İşgücü Göstergeleri 2004-2022	130
Tablo 44: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Verileri 2009-2022	131
Tablo 45: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Projeksiyonu 2040	131
Tablo 46: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre 2040 Yılı İstihdam Projeksiyonu ve 2020 Yılına Ait Güncel İstihdam Verilerin Karşılaştırılması.....	132
Tablo 47: Kentsel Çalışma Alanları.....	133
Tablo 48: 2040 Yılı İstihdam Projeksiyonuna Göre Öneri İmar Planında Ayrılan Çalışma Alanları.....	134
Tablo 49: Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planında Ayrılan Çalışma Alanlarının Karşılaştırılması.....	134
Tablo 50: Mahkeme Kararı Gereği Parsel Bazında Plan İptalleri Yapılan Parseller Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Tablo 51: Revizyon İmar Planı Alan Dağılımları.....	135
Tablo 52: DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) Hesabı..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Tablo 53: Konut Alanları	146
Tablo 54: Kentsel Çalışma Alanları.....	147
Tablo 55: Turizm Alanları.....	148
Tablo 56: Sosyal Altyapı Alanları	149
Tablo 57: Sosyal - Kültürel Tesis Alanları.....	157
Tablo 58: Açık ve Yeşil Alanlar	159
Tablo 59: Teknik Altyapı Alanları.....	160
Tablo 60: Ulaşım.....	161
Tablo 61: Diğer Alanlar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Tablo 62: Plan Bütünü Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	

Tablo 63: Altınordu Revizyon Nazım İmar Planı Onama Sınırı Dışında ve Planlama Alanına Yakın Konumda Bulunan Planlı Alanlar Alan Kullanımı..**Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

GÖRSELLER

Görsel 1: Boztepe Seyir Terası.....	30
Görsel 2: Çambaşı Yaylası.....	31
Görsel 3: Perşembe Yaylası.....	32
Görsel 4: Yason Burnu (Klise).....	33
Görsel 5: Gaga Gölü.....	34
Görsel 6: Ulugöl Tabiat Parkı.....	35
Görsel 7: Çiseli Şelalesi.....	36
Görsel 8: Turnasuyu Vadisi.....	37
Görsel 9: Çaka Plajı.....	38
Görsel 10: Melet Nehri.....	39
Görsel 11: Asarkaya Milli Parkı.....	40

GRAFİKLER

Grafik 1: Yıllara Göre Ordu İli Nüfus Verileri (2007-2022).....	13
Grafik 2: Ordu İli Eğitim Durumu 2021.....	76
Grafik 3: Ordu İli Altınordu İlçesi Nüfus Projeksiyonları.....	128

HARİTALAR

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	7
Harita 2: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları.....	8
Harita 3: İl İdari Bölünüş.....	9
Harita 4: İlçe İdari Bölünüş.....	9
Harita 5: Etki Alanları.....	23
Harita 6: Ulaşım.....	26
Harita 7: Önemli Merkezlere Uzaklıklar.....	28
Harita 8: Eğitim Durumu.....	48
Harita 9: Jeolojik Yapı.....	67
Harita 10:Türkiye Deprem Durumu.....	68
Harita 11: DSİ Durumu.....	69
Harita 12: Mülkiyet Durumu.....	128
Harita 13: Eşik Sentezi.....	129
Harita 14: Eğitim Alanı (Anaokulu – Kreş) Etki Alanları.....	150

Harita 15: Eğitim Alanı (İlkokul) Etki Alanları	152
Harita 16: Eğitim Alanı (Ortaokul) Etki Alanları	153
Harita 17: Eğitim Alanı (Lise) Etki Alanları	154
Harita 18: Eğitim Alanı (Özel Okul) Etki Alanları.....	155
Harita 19: Sağlık Tesisi Etki Alanları	156
Harita 20: Sosyal – Kültürel Tesis Alanı Etki Alanları.....	157
Harita 21: İbadet Alanı Etki Alanları	158
Harita 22: Park ve Yeşil Alan Etki Alanları.....	159

A. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEF

Ordu İli Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının amacı Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/10/2023 tarih ve 2023/323 sayılı kararı ile onanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, 2040 yılının hedef alındığı ve aşağıda sıralanan amaçları doğrultusunda kendi ölçeğinin gerektirdiği hususlara göre plan kademelenmesi ilkesi gereği uyumlandırılmasıdır.

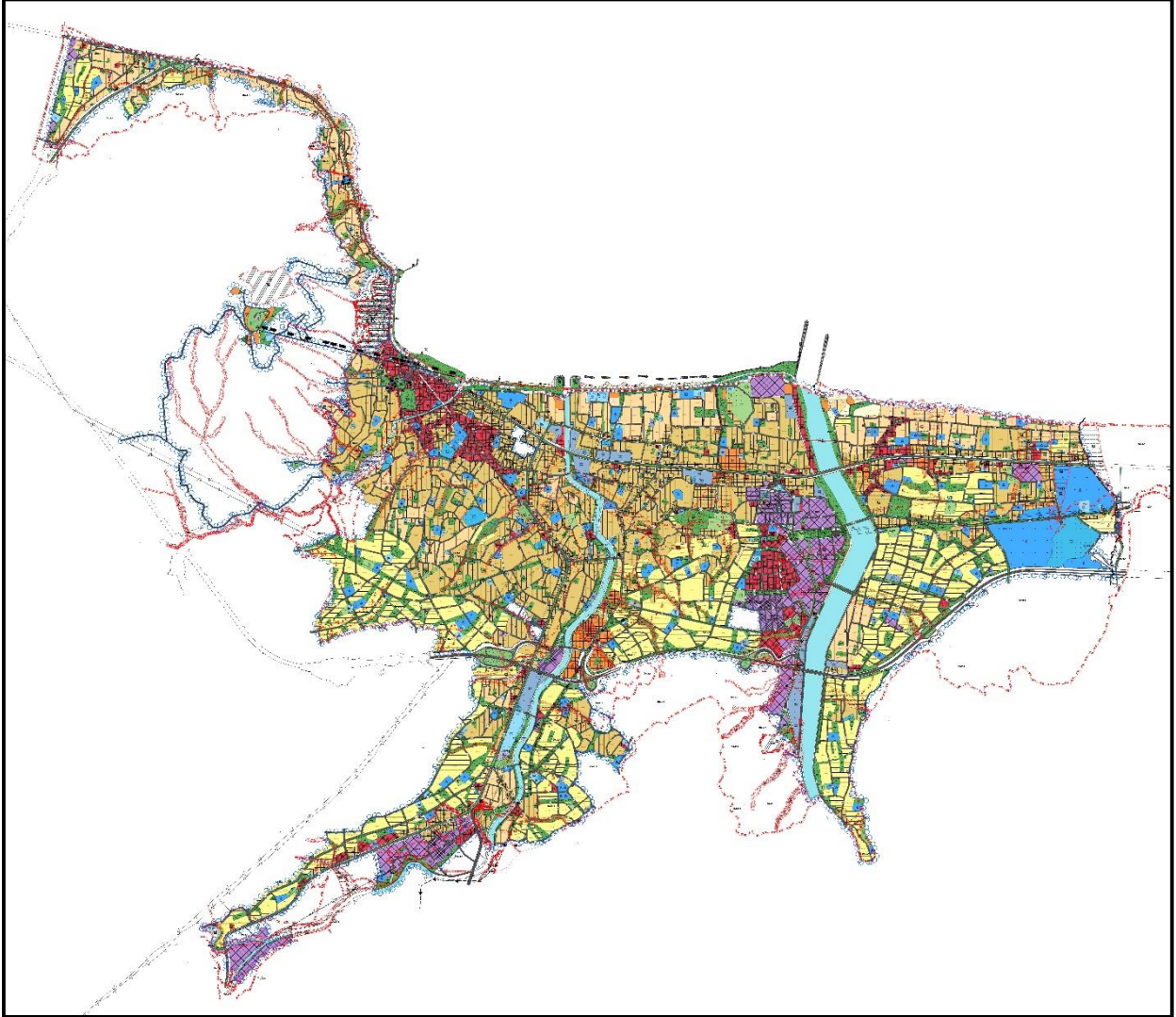
- Bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamak;
- Ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması,
- Hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi,
- Bütüncül olmayan planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması,
- Kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması,
- Ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması,
- Ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi,
- Kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesi,
- Arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması,
- Afet etkilerinin azaltılması,
- Üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlıklı bir çevrede yaşam düzeyinin geliştirilmesi,
- Ülke ve bölge vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile sanayi, hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren kentsel alanın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması.

Bu plan; 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli ve 6360 sayılı kanunun 1. madde 1. fıkrası uyarınca belirlenen Ordu Büyükşehir Belediyesi ve aynı kanunun 2.madde 24. Fıkrası ile kurulan Altınordu Belediye sınırları içinde 3447,29 hektar planlama alanına ilişkin karar getiren “**Altınordu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını**” kapsamaktadır.

Ancak, bu plana esas plan onama sınırına 3621 Sayılı Kıyı Kanununa dayanak kıyı kenar çizgisi ile kıyı alanı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa dayanak kentsel sit alanı ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna dayanak riskli alan ilan edilmiş yerler dahil değildir.

Planlama çalışması, Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 2023/327 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 Ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.10.2023 tarih ve 2023/323 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 Ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planları ve bunların plan hükümlerinde geçen unsurların mekânsal planlarda kademelenme ilkesi gereği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının adı geçen nazım imar planı çalışmalara uyumlu hale getirilmesini hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda aşağıdaki alt hedefler belirlenmiştir:

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilen değişikliklerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uyumlandırılması,
- Plan notları ve hükümleri ile uygulama imar planının yürütülmesi adına düzenlemeler yapılması,
- Kentin ve kentlinin umumi faydasını gözeterek ve “Amaç” bölümünde belirtilen unsurlara odaklanan mekânsal yeniden yapılandırmalar.



Altınordu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu (2023)

REVİZYON İMAR PLANININ TAMAMININ YENİDEN ELE ALINMASI GEREKCELERİ:

- Mahkemece meri imar planının dayanağı olan üst ölçekte 1/5000 nazım imar planının iptal edilmesiyle bu plan iptal edilmiştir.
- İmar Planı çalışmalarının onama ve askı sürecinde 2500 den fazla itiraz oluşması ve bu itirazların uygun şekilde değerlendirilememesi,
- İdare Mahkemesinin parsel bazında iptal kararlarının yerine getirilmesi ve bu alanların çevresiyle birlikte değerlendirilmesi gerekliliği,

- İtiraz ve Mahkeme süreçlerinde bazı kurum görüşlerinin güncellenmesi ve bu güncel kurum görüşlerine (Sağlık İl Md, Milli Eğitim İl Md, İl Müftülüğü, OSKİ) göre düzenlemelerin yeniden yapılması gerekliliği,
- Afet riski olan dere ve taşkın alanlarına yönelik OSKİ projelerinin plana aktarılma gerekliliği,
- 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 imar planları arasında kademedeki birlikteliğin sağlanması,

1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının amacı; üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, sürdürülebilir ve afete dirençli kent oluşturma, kentsel alanları sağlıklı, güvenli ve güçlü yapmak ve doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak, kullanmak ve geliştirmek; bu doğrultuda ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek gibi esasları belirlemektir.

Bu planlama çalışması yapılırken 2022 onaylı meri imar planı kararları yeniden değerlendirilirken başta 08.07.2023 – 09.07.2023 tarihlerinde Ordu İli genelinde oluşan aşırı yağışlar ve Altınordu İlçe Merkezinde neden olduğu su baskınlarının olumsuz etkilerini giderecek mekânsal plan kararları üretilmesi hedeflenmektedir.

Bu çalışma Altınordu İlçesi Revizyon İmar Planı yapımına esas teşkil edecek, ilgili kurum ve kuruluşlardan derlenen verilere, arazide yerinde yapılan tespitlere dayanarak geliştirilen analiz, sentez ve projeksiyonlar ile planlama için gerekli genel değerlendirme ve sonuçları bir bütün olarak kapsamaktadır.

Araştırma çalışmaları Altınordu Belediye sınırları içinde yer alan yaklaşık 3500 hektar alanı içermektedir. Yerinde yapılan çalışmalarda Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi başta olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlarla gerekli görüşmeler yapılarak planlamaya yansıtılacak veriler toplanmıştır.

Yerel ve merkezi çalışma ile toplanan veriler, gerekli yöntemler kullanılarak analiz edilmiş ve sentez sonuçlarına ulaşılmıştır. Çalışmanın son bölümünde sentez sonuçları doğrultusunda genel değerlendirmeler yapılmış, kent için ana plan kararları üretilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununa göre Uygulama İmar Planı tanımı;

“**Madde 5 – Uygulama İmar Planı;** tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” Şeklinde dir.

3194 Sayılı İmar Kanununun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre “**Uygulama İmar Planı:** Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.” şeklindedir.

Bu çalışma Altınordu İlçesi Revizyon İmar Planı yapımına esas teşkil edecek, ilgili

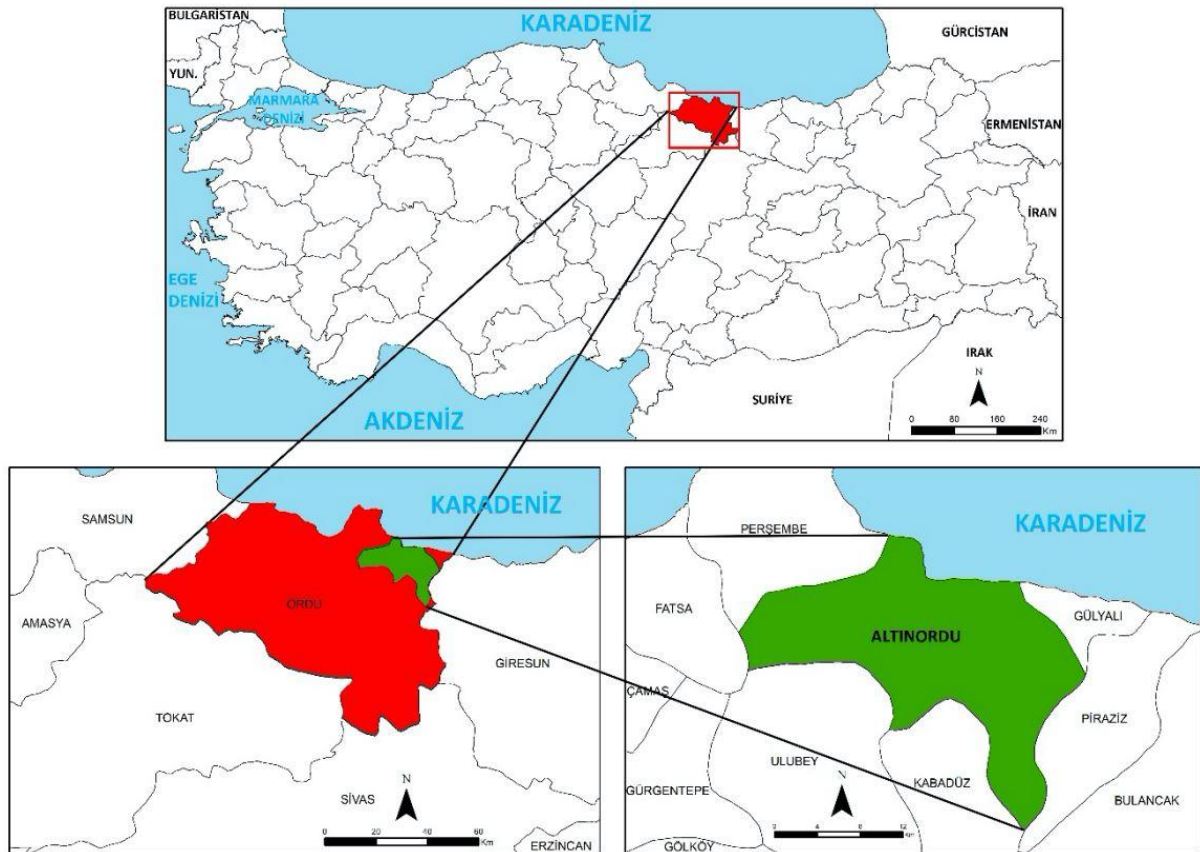
kurum ve kuruluşlardan derlenen verilere, arazide yerinde yapılan tespitlere dayanarak geliştirilen analiz, sentez ve projeksiyonlar ile planlama için gerekli genel değerlendirme, sonuçları ve plan kararlarını bir bütün olarak kapsamaktadır.

B. ANALİZ

1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Ordu, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 29. şehridir. 2023 Yılı verilerine göre nüfusu 775.800'dür. Karadeniz Bölgesinde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Ordu İli TR9 Doğu Karadeniz bölgesinde yer almaktadır.

Ordu, 40° 41' kuzey enlemleri ile 37° 38' doğu boylamları arasında, ülkemizin kuzeyinde ve Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Doğuda Giresun, batıda Samsun, güneyde Sivas ve Tokat illeri, kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Yüzölçümü 5.952 km² olup Karadeniz Bölgesi'nin %5,1'ini, Türkiye'nin ise %7,5'ini kaplamaktadır. Alan bakımından Türkiye'nin 57. büyük ilidir.



Ordu İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

Kıyı şeridi 121 km. uzunluğunda olan Ordu ili, topografik açıdan engebeli ve dağlık bir bölgedir. İl topraklarında en fazla alanı kıyıya paralel uzanan dağlık araziler oluşturmaktadır. Batıdan doğuya ve kuzeyden güneye gidildikçe yükselti artmaktadır. Dağların doruk noktaları kimi zaman 3000 metreyi aşmaktadır. 3107 metre yüksekliği ve Kuzey Anadolu Dağları'nın

bir kolunu oluşturan Canik Dağlarının en yüksek noktası olan Karagöl Dağı il sınırları içerisinde yer almaktadır. Sınırlar dahilinde olan ve kayda değer yüksekliğe sahip diğer alanlar, 2789 metre yüksekliğinde olan Gündeliç Tepesi, 2103 metre yüksekliği bulunan Seyir Tepesi'dir. İlin en önemli dağları ise Canik ve Doğu Karadeniz Dağları'dır.

Ordu'da dağlardan sonra en geniş alanı plato ve yaylalar kaplamaktadır. Canik dağlarının akarsu ve vadilerle parçalanmış kesimlerinde yaylalar ve platolar oluşmuştur. İlde Korgan, Gökçebel, Turnalık, Düzoba Yaylası gibi birçok yayla bulunmakta olup en önemli yaylaları; Çambaşı, Keyfalanı ve Perşembe Yaylası'dır. İlde kaynağını dağlardan alan akarsular yoğunlaşmakta ve 34 adet akarsu bulunmaktadır.İl'in başlıca akarsuları: Melet, Turnasuyu, Civil, Akçaova, Bolaman, Elekçi, Cevizdere, Curi ve Akçay'dır. En uzununu 161 km. ile Melet'tir. Akarsular kaynaklarını sahile paralel uzanan dağlardan alarak derin ve dik yamaçlı vadilerle kıyıya ulaştırmaktadır. Kıyı kesiminde büyüklü küçüklü akarsuların oluşturduğu yer yer alüvyal düzlükler bulunmaktadır.

İl sınırları içerisinde Ulugöl ve Gaga Gölü adında iki doğal göl vardır. Şehirde Gaga Gölü ve Ulugöl sulak alan olarak ilan edilmiş olup Gaga Gölü 60 dekar, Ulugöl 80 dekar yüzeyi kapsamaktadır.

Ordu İl'inde nüfus bakımından en yoğun ilçe merkez ilçe olan Altınordu İlçesi'dir. Nüfus kıyıda yer alan ilçelerde yoğunlaşmakta olup bu ilçeler; doğudan batıya doğru Gülyalı, merkez ilçe olan Altınordu, Perşembe, Fatsa ve Ünye denize kıyısı olan ilçelerdir. Diğer ilçeler ise iç kesimlerde yer almaktadır. İlin en büyük yüzölçümüne sahip ilçesi Sivas ve Tokat illerine komşu olan ve ilin güney doğusunda yer alan Mesudiye ilçesi olmasına rağmen ilçenin nüfus yoğunluğu düşük düzeyde olup toplamda 19 ilçesi bulunmaktadır.İlçeler genelinde yer alan mahalle sayısı ise toplam 772'dir.



Ordu İlinin ilçeleri

Kıyıya paralel uzanan dağlar, iklim ve bitki örtüsü bakımından ili birbirinden farklı iki kesime ayırmıştır. Ordu genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak sahil şeridi ve iç kesimlerinde iklim iki ayrı özellik gösterir. Sahil şeridinde (Altınordu, Gülyalı, Fatsa, Ünye, Perşembe) Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. İç kesimler (Gökçöy, Gürgentepe, Akkuş, Mesudiye, Aybastı, Korgan)

yüksekliği 2.000 metreyi bulan Çambaşı ve 1.500 metreyi bulan Canik Dağlarının etkisi altında kalır.

Ordu’da yıllık ortalama yağış miktarı kıyı kesiminde 1034,5 mm, iç kesimlerde ise 860 mm. civarındadır. Yılın ortalama olarak 157 günü yağışlı geçmektedir. Sahil boyunca uzanan bölgede kurak geçen hiçbir ay görülmemektedir. Bu nedenle, bitki örtüsü çok nemli orman şeklindedir. Kar yağışı kıyılarda çok azdır ve yerde kalma süresi kısadır. İç kesimlerde ise kar yağışı daha yoğundur ve kış mevsimi uzun sürer.

ORDU	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1959 - 2023)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7,0	7,0	8,2	11,5	15,7	20,4	23,2	23,5	20,3	16,2	12,3	9,1	14,5
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	11,0	11,1	12,2	15,3	19,3	24,1	26,8	27,4	24,4	20,3	16,6	13,2	18,5
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,0	4,0	5,2	8,4	12,5	16,8	19,6	20,1	17,0	13,1	8,9	6,0	11,3
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,5	3,1	3,3	4,4	5,6	6,8	6,3	6,1	5,2	4,2	3,4	2,5	4,5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14,27	13,81	15,47	14,25	13,55	11,34	9,77	9,78	11,86	14,23	12,95	14,34	155,6
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	102,8	84,6	83,7	67,1	56,8	71,4	66,6	69,7	83,8	131,7	120,4	113,1	1051,7
Ölçüm Periyodu (1959 - 2023)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25,8	28,3	32,8	36,8	35,6	37,3	37,1	36,3	36,4	34,2	32,4	29,7	37,3
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7,2	-6,7	-4,7	-1,4	3,4	8,4	12,6	13,0	8,2	2,5	-1,5	-3,2	-7,2

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
13.06.1975	171,3 mm	12.03.1968
		38,0 m/sn
		1.02.1967
		62 cm

Ordu İline ait uzun yıllar (1959-2023) meteorolojik veriler (MGM, 2023)

Bitki örtüsü, iklim özellikleri ve yükseltiye bağlı olarak kıyı ile iç kesimler arasında farklılık göstermektedir. Bol yağış alan kuzey kesimi, kara ikliminin hâkim olduğu güney kesimine göre bitki örtüsü bakımından oldukça zengin durumdadır. Arazi dağılımı içerisinde 202.893 hektar ile en büyük alanı kaplayan ormanlar il topraklarının %34’ünü oluşturmaktadır. Kıyıda 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda il ekonomisinin en önemli ürünü olan fındığın yetiştirildiği fındık bahçeleri hâkimdir. Bununla birlikte fındık bahçeleri arasında mısır, patates ve diğer tarla ürünlerinin yetiştirildiği araziler ile kestane, kızılbaş, gürgen, meşe, kayın, karaağaç ve akçağaç türlerinden oluşan ormanlıklara da rastlanılmaktadır. 1.000 metrenin üzerindeki alanlar mera ve yaylaları oluşturmaktadır.

Ordu, coğrafi yapısının dağlık olması nedeniyle ulaşımın zor ve ulaşım yatırımlarının masraflı olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Bununla beraber, Karadeniz Bölgesi’nin en önemli sorunlarından birisi olan ulaşım altyapısındaki yetersizliklerin bir bölümü, “Doğu Karadeniz Sahil Yolu Projesi” ile giderilmiştir. Ordu Çevre Yolu’nun ve ilin iç bölgelere ulaşımını kolaylaştıracak olan “Karadeniz-Akdeniz Yolu”nun da tamamlanmasıyla karayolu ulaşımındaki sorunlar önemli ölçüde giderilmiş olacaktır. Ancak, kırsal alana standart yol ulaşımını hâlen tam olarak sağlanamamıştır. (Kaynak: Ordu Büyükşehir Belediyesi – Stratejik

Planı | 2014)

Harita 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri



1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

Bölgesel istatistiklerin toplanması, geliştirilmesi, bölgelerin sosyo-ekonomik analizlerinin yapılması, bölgesel politikaların çerçevesinin belirlenmesi ve Avrupa Birliği Bölgesel İstatistik Sistemine uygun, karşılaştırılabilir istatistiki veri tabanı oluşturulması amacıyla ülke çapında İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırılması tanımlanmıştır. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırılmasında iller 3. düzey olarak tanımlanmış; ekonomik, sosyal ve coğrafi yönden benzerlik gösteren komşu iller ise bölgesel kalkınma planları ve nüfus büyüklükleri de dikkate alınarak 1. düzey ve 2. düzey olarak gruplandırılmak suretiyle hiyerarşik İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırılması yapılmıştır.

Buna göre:

1. düzey: 2. Düzey Bölge Birimlerinin gruplandırılması sonucu tanımlanmış olup, 12 adettir.
2. düzey: 3. düzeydeki komşu illerin gruplandırılması sonucu tanımlanmış olup, 26 adettir.
3. düzey: İl düzeyinde 81 adet istatistiki bölge birimi yer almaktadır. Her il bir istatistiki bölge birimini tanımlanmaktadır.

Ordu İli idari sınırları değerlendirildiğinde; 19 ilçesi bulunmaktadır. 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 6447 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Ordu İli Büyükşehir statüsü kazanmıştır.

1.2. Bölgesel Ekonomik Yapı

1.2.1. Demografi

TÜİK tarafından hazırlanan 2023 yılı verilerine göre Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92.824 kişi artarak 85.372.377 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42.734.071 kişi olurken, kadın nüfus 42.638.306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

Tablo 2: İBBS Sistemine Göre Bölgelere Ait 2023 Yılı Nüfus Verileri

Düzye 1 Bölgeleri	Nüfus (Kişi)	Oran (%)
İstanbul-TR1	15.655.924	18,34
Akdeniz-TR6	10.851.089	12,71
Ege-TR3	10.946.780	12,82
Güneydoğu Anadolu-TRC	9.410.624	11,02
Doğu Marmara-TR4	8.598.503	10,07
Batı Anadolu-TR5	8.387.683	9,83
Batı Karadeniz-TR8	4.730.539	5,54
Orta Anadolu-TR7	4.181.284	4,90
Ortadoğu Anadolu-TRB	3.896.971	4,56
Batı Marmara-TR2	3.808.146	4,46
Doğu Karadeniz-TR9	2.733.265	3,20
Kuzeydoğu Anadolu-TRA	2.171.569	2,55
Türkiye	85.372.377	100

Kaynak: TÜİK |2024

TR9 Doğu Karadeniz bölgesi 2.733.265 kişilik nüfusu ile Düzye-1 Bölgeleri içerisinde 11. Sırada yer almakta olup Türkiye genelinde nüfusun %3,20'sini barındırmaktadır.

Ordu İli, Altınordu İlçesi İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre;

- Düzye 1: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi,
- Düzye 2: TR90 Trabzon Alt Bölgesi,
- Düzye 3: TR902 Ordu

Bölgelerinde yer almaktadır.

Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Gümüşhane illerinin yer aldığı TR90 Bölgesi; Amasya, Çorum, Samsun, Tokat illerinin yer aldığı TR83, Kayseri, Sivas, Yozgat illerinin bulunduğu TR72, Bayburt, Erzurum, Erzincan illerinin yer aldığı TRA1 ve Ağrı, Adıyaman, Iğdır ve Kars illerinin yer aldığı TRA2 bölgelerine komşudur.

Tablo 3: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi 2007-2023 Yılları Arasındaki Nüfus Verileri

Yıl	Nüfus
2007	2.488.652
2008	2.507.387
2009	2.526.619
2010	2.516.167
2011	2.513.021
2012	2.545.274
2013	2.553.647
2014	2.566.840
2015	2.572.850
2016	2.645.584
2017	2.633.417
2018	2.719.113
2019	2.690.180
2020	2.677.584
2021	2.693.034
2022	2.690.038
2023	2.733.265

Kaynak: TÜİK |2024

Doğu Karadeniz Bölgesi'nin toplam nüfusu, 2023 yılı TÜİK-Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 2.733.265 kişidir. 2007 – 2023 yılları arasında bölgenin toplam nüfusunda görülen %5,86 oranında artış Türkiye genelinde gerçekleşen % 11,88'lik artış oranının altında kalmıştır.

TR90 Düzey 2 Bölgesi Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon illerinden oluşmaktadır. Bölge'nin kapladığı alan Türkiye yüzölçümünün %4,38'ine denk gelmektedir.

Bölgenin konumu ve topografyası sanayinin gelişmesindeki en büyük engeldir. Plansız kentleşme, yetersiz altyapı, ulaşımdaki zorluklar vb. sebepler sanayi sektörünün ihtiyaçlarını karşılayamadığından yatırımcı bölgeye uzak durmakta ve uluslararası pazarlara ulaşımda bölgesel altyapıdaki eksiklikler nedeniyle bölgenin diğer bölgelerle rekabet gücünü de zayıflatmaktadır.

Tablo 4: Yıllara Göre (2007-2023) TR9 Doğu Karadeniz İlleri Nüfus Verileri

Yıl	Ordu Nüfusu	Trabzon Nüfusu	Giresun Nüfusu	Rize Nüfusu	Artvin Nüfusu	Gümüşhane Nüfusu
2023	775.800	824.352	461.712	350.506	172.356	148.539
2022	763.190	818.023	450,862	344,016	169,403	144,544
2021	760.872	816.684	450.154	345.662	169.543	150.119
2020	761.400	811.901	448.721	344.359	169.501	141.702

2019	754.198	808.974	448.400	343.212	170.875	164.521
2018	771.932	807.903	453.912	348.608	174.010	162.748
2017	742.341	786.326	437.393	331.041	166.143	170.173
2016	750.588	779.379	444.467	331.048	168.068	172.034
2015	728.949	768.417	426.686	328.979	168.370	151.449
2014	724.268	766.782	429.984	329.779	169.674	146.353
2013	731.452	758.237	425.007	328.205	169.334	141.412
2012	741.371	757.898	419.555	324.152	167.082	135.216
2011	714.390	757.353	419.498	323.012	166.394	132.374
2010	719.183	763.714	419.256	319.637	164.759	129.618
2009	723.507	765.127	421.860	319.569	165.580	130.976
2008	719.278	748.982	421.766	319.410	166.584	131.367
2007	715.409	740.569	417.505	316.252	168.092	130.825

Kaynak: TÜİK |2024

Tablo 4’te TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi içerisinde yer alan illerin yıllara göre nüfus verileri gösterilmektedir. Bölge içerisinde Trabzon, Ordu, Giresun, Rize, Artvin ve Gümüşhane illeri yer almaktadır. Bölgenin en kalabalık ili 824.352 kişilik nüfusu ile Trabzon İlidir. Ordu ili ise 775.800 kişilik nüfusu ile ikinci sırada yer almaktadır. 148.539 kişilik nüfusu ile Gümüşhane ili en düşük nüfus yoğunluğuna sahiptir.

Bölge genelinde 2012 yılı nüfus verileri ele alındığında genel tablodan farklı olarak yaklaşık 25.000 kişilik nüfus artışı ile Ordu ili dikkat çekmektedir. Bölge içindeki diğer illerin nüfus verileri neredeyse sabit kalırken Ordu ilinde yaşanan bu artış bölge dışından alınan göçün bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Hava ulaşımı Ordu-Giresun havaalanı ile sağlanmaktadır. Deniz yoluyla ulaşım küçük ve orta tonajlı gemilerle sağlanmaktadır. Ordu ile Fatsa’yı birbirine bağlayan Bolaman-Perşembe duble yolun açılışı 2007 yılı ocak ayında yapılmış olup, bu yolda bulunan Ordu Nefise Akçelik tüneli 3.830 metre mesafesiyle Türkiye'nin en uzun 2. tüneli konumundadır.

Ulaşım sistemlerinin gelişmesi, sanayi ve üretimdeki girdi maliyetlerinin azalmasında, ulusal ve uluslararası ticaret hacminin gelişmesinde olumlu yönde etki etmiştir.

Tablo 5: Yıllara Göre (2007-2023) Ordu İli Nüfus Verileri

Yıl	İl Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	775.800	386.605	389.195
2022	763.190	380.997	382.193
2021	760.872	379.700	381.172
2020	761.400	380.031	381.369
2019	754.198	376.933	377.265
2018	771.932	386.547	385.385
2017	742.341	371.061	371.280

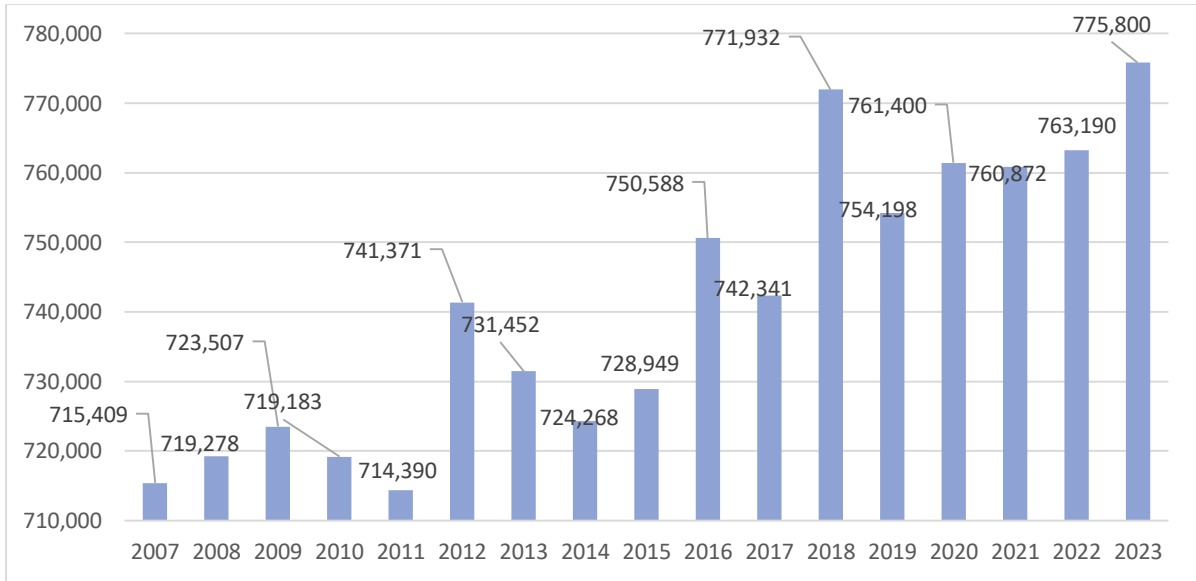
2016	750.588	376.243	374.345
2015	728.949	364.236	364.713
2014	724.268	361.627	362.641
2013	731.452	366.011	365.441
2012	741.371	370.631	370.740
2011	714.390	356.675	357.715
2010	719.183	358.386	360.797
2009	723.507	361.422	362.085
2008	719.278	358.910	360.368
2007	715.409	356.553	358.856

Kaynak: TÜİK |2024

Ordu İli Doğu Karadeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. 2023 yılı TÜİK verilerine göre Ordu İli toplam nüfusu 775.800 kişidir. Nüfusun %49,9'u erkek, %50,1'i kadınlardan meydana gelmektedir. Bu nüfus TR9 Doğu Karadeniz Bölgesinde bulunan toplam nüfusun %28,4'ünü oluşturmaktadır.

Ordu İli, TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi içerisinde nüfus yoğunluğu sıralamasında Trabzon'dan sonraki en kalabalık şehir olma özelliğini sürdürmektedir. Ordu İlinde 2007 yılından günümüze kadar %5,06 oranında nüfus artışı görülmektedir. Türkiye genelindeki %11,88 oranında gelişen nüfus artışının oldukça altında kalmıştır.

Grafik 1: Yıllara Göre Ordu İli Nüfus Verileri (2007-2023)



Kaynak: TÜİK |2024

Ordu İline ait yıllara göre nüfus hareketleri incelendiğinde Grafik 1 'de görüldüğü üzere dönemsel artışlar ve azalmalar görülmektedir. Bu hareketlerin ülke genelinde yaşanan ekonomik hareketler ile paralel yapıda olması, bölgenin ulusal gelişmelerden doğrudan etkilendiğinin bir göstergesidir.

Tablo 6: Ordu İli Göç Durumu

Yıl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2009	30335	31296	-961
2010	27896	36241	-8345
2011	23963	34472	-10509
2012	48240	26595	21645
2013	30792	46332	-15540
2014	28555	39937	-11382
2015	29835	32600	-2765
2016	42995	27229	15766
2017	28111	40305	-12194
2018	54813	30152	24661
2019	25386	46640	-21254
2020	26898	21406	5492
2021	27516	28547	-1031
2022	28878	27184	1694

Kaynak: TÜİK | 2024

Tablo 6'da Ordu İline ait son 14 yılın göç verileri gösterilmektedir. Detaylı inceleme yapıldığında 2012, 2016, 2018, 2020 ve 2022 yıllarında alınan göçün daha fazla olduğu ve diğer yıllarda verilen göçler ile nüfusun azaldığı görülmektedir.

Tablo 7: 2023 Yılına Ait Ordu İli'ne Bağlı İlçelerin Nüfus Verileri

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
<u>Altınordu</u>	225.349	108.513	116.836	29,05%
<u>Ünye</u>	132.915	66.064	66.851	17,13%
<u>Fatsa</u>	125.399	62.024	63.375	16,16%
<u>Perşembe</u>	31.278	16.178	15.100	4,03%
<u>Kumru</u>	29.704	14.967	14.737	3,83%
<u>Korgan</u>	28.144	14.300	13.844	3,62%
<u>Gölköy</u>	26.970	13.782	13.188	3,47%
<u>Akkuş</u>	22.456	11.761	10.695	2,89%
<u>Aybastı</u>	20.966	10.428	10.538	2,71%
<u>Ulubey</u>	23.033	12.085	10.948	2,96%
<u>İkizce</u>	14.013	7.276	6.737	1,81%
<u>Mesudiye</u>	15.357	7.962	7.395	1,98%
<u>Çatalpınar</u>	14.014	7.104	6.910	1,81%
<u>Gürgentepe</u>	15.543	7.937	7.606	2,01%
<u>Çaybaşı</u>	12.625	6.499	6.126	1,63%
<u>Kabataş</u>	11.011	5.570	5.441	1,42%
<u>Gülyalı</u>	9.243	4.707	4.536	1,19%
<u>Çamaş</u>	10.232	5.273	4.959	1,33%
<u>Kabadüz</u>	7.548	4.175	3.373	0,97%

Kaynak: TÜİK | 2024

Ordu İli 19 ilçeden oluşmaktadır. Ordu'nun kent merkezi konumunda yer alan Altınordu İlçesi 225.249 kişilik nüfusu ile en kalabalık ilçedir. Altınordu'dan sonra nüfus

yoğunluğu sıralamasında 132.915 kişilik nüfusu ile Ünye daha sonra da 125.399 kişilik nüfusu ile Fatsa gelmektedir. Ordu İlinin en düşük nüfus yoğunluğuna sahip ilçe ise Kabadüz olarak karşımıza çıkmaktadır. İl genelinde toplam nüfusun %62,34'ünü Altınordu, Ünye ve Fatsa oluşturmaktadır. İlçelerin tümünde kadın ve erkek nüfusu dengeli şekilde seyretmektedir.

Tablo 8: Ordu İli, Altınordu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Verileri

Yıl	Altınordu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	225.249	108.513	116.836
2022	235.096	114.390	120.706
2021	229.214	111.589	117.625
2020	224.100	109.603	114.497
2019	217.640	106.296	111.344
2018	200.807	97.679	103.128
2017	213.582	104.840	108.742
2016	205.396	101.140	104.256
2015	202.310	99.399	102.911
2014	195.817	96.420	99.397
2013	186.097	91.613	94.484

Kaynak: TÜİK | 2024

Tablo 8'de Ordu İli, Altınordu İlçe' sine ait yıllara göre nüfus verileri gösterilmektedir. 2023 yılı verilerine göre Altınordu nüfusu 225.249 kişiden oluşmaktadır. 2013 yılından günümüze kadar geçen zamanda ilçenin nüfusu %20,8 artış göstermiştir. Ordu İli'nin Merkez İlçesi konumunda olan Altınordu İlçesi ilin nüfus bakımından en yoğun ilçesi olup il toplam nüfusunun %29,05'ini oluşturmaktadır.

Tablo 9: Ordu İli, Altınordu İlçesi, Mahalle Nüfus Verileri

Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2023	Altınordu	Şahincili Mah.	25.736
2023	Altınordu	Akyazı Mah.	16.956
2023	Altınordu	Bucak Mah.	16.134
2023	Altınordu	Karşıyaka Mah.	16.130
2023	Altınordu	Şirinevler Mah.	15.755
2023	Altınordu	Yeni Mah.	14.151
2023	Altınordu	Cumhuriyet Mah.	11.068
2023	Altınordu	Selimiye Mah.	8.702
2023	Altınordu	Durugöl Mah.	8.660
2023	Altınordu	Subaşı Mah.	7.681
2023	Altınordu	Bahçelievler Mah.	7.504
2023	Altınordu	Eskipazar Mah.	5.984
2023	Altınordu	Karacaömer Mah.	5.183
2023	Altınordu	Nizamettin Mah.	4.314
2023	Altınordu	Karapınar Mah.	3.355
2023	Altınordu	Şarkiye Mah.	3.181
2023	Altınordu	Güzelyalı Mah.	2.452
2023	Altınordu	Kayabaşı Mah.	2.306

2023	Altınordu	Öceli Mah.	2.034
2023	Altınordu	Saraycık Mah.	1.815
2023	Altınordu	Kumbaşı Mah.	1.791
2023	Altınordu	Düz Mah.	1.653
2023	Altınordu	Kökenli Mah.	1.438
2023	Altınordu	Saray Mah.	1.300
2023	Altınordu	Taşbaşı Mah.	1.295
2023	Altınordu	Zaferimilli Mah.	1.212
2023	Altınordu	Eyüplü Mah.	1.067
2023	Altınordu	Kirazlımanı Mah.	1.037
2023	Altınordu	Teyneli Mah.	1.032
2023	Altınordu	Bayadı Mah.	970
2023	Altınordu	Yemişli Mah.	935
2023	Altınordu	Aziziye Mah.	324
2023	Altınordu	Günören Mah.	922
2023	Altınordu	Yukarıtepe Mah.	913
2023	Altınordu	Gökömer Mah.	722
2023	Altınordu	Akçatepe Mah.	720
2023	Altınordu	Yıldızlı Mah.	715
2023	Altınordu	Kayadibi Mah.	702
2023	Altınordu	Çavuşlar Mah.	687
2023	Altınordu	Altunyurt Mah.	660
2023	Altınordu	Boztepe Mah.	652
2023	Altınordu	Kızılhisar Mah.	615
2023	Altınordu	Terzili Mah.	563
2023	Altınordu	Hacılar Mah.	554
2023	Altınordu	Yaraşlı Mah.	526
2023	Altınordu	Alınca Mah.	523
2023	Altınordu	Delikkaya Mah.	512
2023	Altınordu	Erenli Mah.	490
2023	Altınordu	Kuyulu Mah.	485
2023	Altınordu	Cumhuriyet	476
2023	Altınordu	Arpaköy Mah.	445
2023	Altınordu	Akkise Mah.	437
2023	Altınordu	Karaoluk Mah.	429
2023	Altınordu	Işıklı Mah.	414
2023	Altınordu	Bayramlı Mah.	414
2023	Altınordu	Oğmaca Mah.	399
2023	Altınordu	Dedeli Mah.	386
2023	Altınordu	Hatıplı Mah.	381
2023	Altınordu	Yağızlı Mah.	379
2023	Altınordu	Kısacık Mah.	371
2023	Altınordu	Ortaköy Mah.	369
2023	Altınordu	Mubarek Mah.	368
2023	Altınordu	Karaağaç Mah.	364
2023	Altınordu	Şenocak Mah.	356

2023	Altınordu	Artıklı Mah.	356
2023	Altınordu	Uzunisa Mah.	355
2023	Altınordu	Aydınlık Mah.	341
2023	Altınordu	Uzunmusa Mah.	332
2023	Altınordu	Zafer Mah.	324
2023	Altınordu	Gerce Mah.	321
2023	Altınordu	Kovancı Mah.	318
2023	Altınordu	Topluca Mah.	315
2023	Altınordu	Dikence Mah.	297
2023	Altınordu	Kurtulmuş Mah.	294
2023	Altınordu	Burhanettinköy Mah.	292
2023	Altınordu	Yeşilköy Mah.	261
2023	Altınordu	Sağırılı Mah.	252
2023	Altınordu	Hürriyet Mah.	247
2023	Altınordu	Alebey Mah.	244
2023	Altınordu	Bahariye Mah.	238
2023	Altınordu	Orhaniye Mah.	236
2023	Altınordu	Örencik Mah.	234
2023	Altınordu	Şenköy Mah.	230
2023	Altınordu	Gümüşköy Mah.	222
2023	Altınordu	Osmaniye Mah.	221
2023	Altınordu	Güzelyalı	179
2023	Altınordu	Düzköy Mah.	171
2023	Altınordu	Alisayvan Mah.	158
2023	Altınordu	Övündük Mah.	150
2023	Altınordu	Ataköy Mah.	139
2023	Altınordu	Emen Mah.	117
2023	Altınordu	Pelitli Mah.	87

Kaynak: TÜİK | 2024

Tablo 9'da Altınordu İlçesi'ne bağlı mahallelere ait güncel nüfus verileri gösterilmektedir. Toplam 92 adet mahalle yer almaktadır. Şahincili, Akyazı, Bucak, Karşıyaka, Şirinevler, Yeni Mahalle ve Cumhuriyet Mahalleleri 10.000 kişinin üzerinde nüfus barındıran mahalleler olarak dikkat çekmektedir.

1.2.2. Ekonomi

Ordu'nun ekonomik yapısı tarım ağırlıklıdır. Genelde sanayiye yönelik özel sektördeki yatırımlar gıda, orman ürünleri, mobilya sanayi, tekstil, madencilik, toprağa dayalı sanayi, çimento ve hazır beton imalatı sektörleri yönünden oluşum göstermektedir.

İl'de son dönemde tekstil ürünleri sektörü gelişim göstermektedir. İl'deki gıda sanayine yapılan yatırımların çoğu fındık kırma, işleme ve fındık mamulleri üretimine yöneliktir. Fındık işleme sektörü ilin imalatının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Fındık işleme sanayinde çalışan işçilerin çoğunluğunun mevsimlik olarak istihdam edilmesi, sanayinin istihdam imkânlarını ve ekonomiye katkısını önemli ölçüde kısıtlamaktadır.

Gıda sektöründe fındığın dışında, çikolata-gofret, şekerleme, helva, süt ürünleri, yem, sıvıyağ, çay gibi ürünler, taş ve toprağa dayalı sanayi, agrega tesisleri, tekstil, plastikten mamul

mallar (poşet, su boruları vb.), kauçuktan mamul mallar, gıda makineleri imalatı, demir çelik saç makine imalatı, PVC doğrama sistemleri, su ürünleri ve bal mumu imalatı, LPG dolun tesisleri gibi işletmelerle sanayi yatırımlarının etkisinin arttığı görülmektedir.

İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından açıklanan 2022 yılı “Türkiye’nin En Büyük 500 Sanayi Kuruluşu” listesinde Ordu’da faaliyet gösteren 1 sanayi kuruluşu ve ikinci 500 listesinde ise 4 sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

Tablo 10: Ordu İli’ne Ait İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayıları | 2022

Tarım, Ormancılık Ve Balıkçılık	195
Madencilik Ve Taş Ocakçılığı	49
İmalat	3569
Elektrik, Gaz, Buhar Ve İklimlendirme Üretimi Ve Dağıtımı	5
Su Temini; Kanalizasyon, Atık Yönetimi Ve İyileştirme Faaliyetleri	25
İnşaat	2686
Toptan Ve Perakende Ticaret; Motorlu Kara Taşıtlarının Ve Motosikletlerin Onarımı	11699
Ulaştırma Ve Depolama	7304
Konaklama Ve Yiyecek Hizmeti Faaliyetleri	3199
Bilgi Ve İletişim	179
Finans Ve Sigorta Faaliyetleri	179
Gayrimenkul Faaliyetleri	234
Mesleki, Bilimsel Ve Teknik Faaliyetler	1458
İdari Ve Destek Hizmet Faaliyetleri	276
Eğitim	160
İnsan Sağlığı Ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	358
Kültür, Sanat, Eğlence, Dinlenme Ve Spor	489
Diğer Hizmet Faaliyetleri	3958
Toplam	36022

Kaynak: TÜİK | 2024

Tablo 10’da Ordu İli’ne ait 2022 yılı iş kayıtlarına göre girişim sayıları verilmiştir. İlde toplamda 2022 yılı verilerine göre 36.022 adet iş kayıtlarına göre girişim gerçekleştirilmiştir. Bu girişimlerin başında motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı gelmektedir. Sonrasında ulaştırma ve depolama, imalat, konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetleri ve inşaat sektöründeki girişimler dikkat çekmektedir.

TÜİK 2022 verilerine göre Ordu il sınırları içerisinde kayıtlı 172.686 adet motorlu kara taşıtı kayıtlıdır. TR90 Trabzon Alt Bölgesi içerisinde Trabzon’dan sonra en yoğun taşıt kullanımı Ordu’da gerçekleşmektedir. Girişimci sayıları da bu verileri doğrular niteliktedir.

Altınordu ve Fatsa’da faaliyet gösteren 2 adet organize sanayi bölgesi ile Ünye ilçesinde bir adet liman bulunmaktadır. Ünye’de yaklaşık 50 ha alanda organize sanayi bölgesi projesi devam etmekte olup yaklaşık 4000 kişinin istihdam edileceği öngörülmektedir.

Tablo 11: Ordu İli OSB Verileri

Adı	Kuruluş Yılı	Alan	İşletme Sayısı	İstihdam Sayısı
-----	--------------	------	----------------	-----------------

Ordu OSB	1990	60	71	5000+
Fatsa OSB	2001	50	36	8200

Kaynak: Ordu Ticaret ve Sanayi Odası | 2024

Tablo 11’de Ordu’da aktif faaliyet gösteren Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgili bilgilere yer verilmiştir. Toplamda 110 ha alanda faaliyet gösteren bu OSB’lerde toplamda 5900 kişinin istihdamı sağlanmaktadır.

Ordu’da denizyolu ile ulaşım ve taşımacılık olanakları mevcut olmasına rağmen, denizyolu ulaşım altyapısının yetersiz olması nedeniyle deniz taşımacılığı ancak hava ve deniz koşullarının elverdiği ölçüde ve küçük tonajlı gemilerle sağlanabilmektedir.

Ordu’da ticaret ise, büyük oranda KOBİ kapsamındaki işletmelerden oluşmaktadır. Ticaret sektörü başta fındık olmak üzere tarımsal ve hayvansal ürünler, gıda maddeleri, konfeksiyon ve ev araç gereçleri, inşaat malzemeleri ile diğer tüketim malzemelerinin alım-satımı ve ihracatına dayalıdır. İl’in ticari yapısında en önemli paya sahip olan fındığın hasat döneminde ticari yapıda canlanma yaşanmaktadır.

Ordu ilinin genel ekonomik yapısı tarım, ticaret ve kısmen de olsa sanayiye dayanmaktadır. En önemli tarım ürünü fındıktır. Ordu ilinin sanayisi büyük ölçüde fındığa dayalı bir yapı arz etmektedir. Fındık başta olmak üzere hayvancılık, arıcılık, kivi, balıkçılık ve ormancılık önemli alt sektörleri oluşturmaktadır.

Dünyadaki fındığın %67’si Türkiye’de üretilmektedir. Türkiye, dünya fındık ihracatında da ilk sırada olup, toplam ihracatın %58,2’ini gerçekleştirmektedir. Türkiye, bu avantajıyla dünya fındık fiyatlarında belirleyici rol oynamaktadır. Aynı zamanda fındık Türkiye ekonomisine sağladığı döviz girdisiyle de tarım ürünleri arasında stratejik bir öneme sahiptir. Ancak Türkiye’nin sahip olduğu dünya fındık sektöründeki hâkimiyetinin sürdürülebilirliğinin sağlanması için ürün verimliliğinin artırılması gerekmektedir. Önümüzdeki dönemlerde fındık verimliliği yüksek Ermenistan, Yunanistan ve Gürcistan’ın, özellikle son yıllarda Azerbaycan ve Ermenistan’ın üretim alanlarını da artırmasıyla Türkiye’nin dünya sektöründeki bu üstünlüğünü sekteye uğratabileceği düşünülmektedir.

Fındık üretim alanı; Türkiye’de fındık tarımı yapılan bölgeler üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar; 1., 2. ve 3. Standart Bölgelerdir. En önemli bölge olarak kabul edilen 1. Standart Bölge kapsamında Artvin, Giresun, Ordu, Rize ve Trabzon illeri bulunmaktadır.

Türkiye’de 2022 yılında fındık üretim alanı 7,4 milyon dekar’dır. Ordu 2,27 milyon dekar ile en fazla fındık üretim alanına sahip ildir. Ordu’yu 1,2 milyon dekar ile Samsun ve 1,17 milyon dekar ile de Giresun takip etmektedir.

Fındık üretimi; Türkiye’de 2022 yılı itibarıyla fındık üretim miktarı 765 bin ton’dur. Türkiye’de fındık üretiminde Ordu 240 bin ton ile ilk sırada yer almaktadır. Ordu’yu 112 bin ton ile Samsun ve 98 bin ton ile Sakarya takip etmektedir. TÜİK Bitkisel Üretim İstatistiklerine göre fındık üretimi 2022 yılında bir önceki yıla göre %11.8 oranında artarak 765 bin ton olmuştur. (Kaynak: T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Fındık Tarım Ürünleri Piyasa Raporu | 2023)

Türkiye kivi üretimi 74 bin tona ulaşmıştır. 28 bin ton ile en fazla üretim Yalova ilinde yapılmaktadır. 2021 yılı ilk 11 ayı Türkiye kivi ihracatı ise 8.359 ton olarak gerçekleşmiştir.

Kivi üretim alanları; Türkiye’de 2020 yılı üretim alanları incelendiğinde en fazla üretim alanı 6 bin da ile Yalova ilindedir. Yalova, Bursa, Mersin ve Rize illeri yaklaşık 19 bin da ile Türkiye’nin toplam kivi üretim alanlarının yaklaşık %57,1’ini oluşturmaktadır. Kivi üretim

alanlarında 2016 yılına oranla 2020 yılında %32 civarında bir artış yaşanmış ve kivi üretim alanları 33 bin da yükselmiştir.

Kivi üretimi; Türkiye’de 2020 yılı kivi üretimi yaklaşık 74 bin tondur. Kivi üretimi 28 bin ton ile en fazla Yalova ilinde gerçekleşmiştir. Yalova’yı 11 bin ton ile Bursa ve 8 bin ton ile de Ordu illeri takip etmektedir.

Türkiye kivi üretimi son beş yılda %67,8 oranında artış görülmüştür. TÜİK 2021 yılı Bitkisel üretim birinci tahminine göre 2020 yılında 73.745 ton kivi üretiminin 2021 yılında %7’lik artışla 79 bin ton olacağı tahmin edilmektedir.

Karadeniz Bölgesi’nde Artvin, Rize, Giresun, Ordu, Trabzon, Samsun, Sinop, Kastamonu, Bartın, Zonguldak ve Düzce illerinde kivi üretilmektedir. Bu illerden 1. sırada Ordu 2. sırada Rize yer almaktadır. Türkiye’de ise en çok kivi Yalova’da yetiştirilmektedir. Türkiye’de 5 yıllık ortalama kivi dikim alanının yaklaşık %25’i, kivi üretiminin ise %40’ı Yalova’ya aittir.

Ordu’nun ekonomik yapısını belirleyen ve yönlendiren temel ürün fındıktır. Uygulanan teşvikler ve ortaya konulan projeler bir türlü kentin makûs talihini değiştirememiş, bunun sonucunda istihdam alanları daralmış, sanayisi gelişmemiş, katma değer üretme yeteneği yatırımsızlıktan beklentilerin çok altında kalmıştır. Sonuçta Kişi Başına Düşen Milli Gelir Türkiye ortalamasının altında oluşmuş ve işsizlikle beraber yoksullukta artmıştır. Bu tablo bir diğer sorun olan “göç” olgusunu ortaya çıkarmıştır.

Türkiye fındık üretiminin %30,16’sı Ordu’dan sağlanmaktadır. Tabir yerindeyse Ordu’da dağ-taş fındıktır. Bu yöreler için fındıktan vazgeçmek veya fındığa alternatif ürün yetiştirmek hem ekolojik hem de coğrafik olarak mümkün değildir. Üzerinde durulması gereken önemli husus, fındığa ek gelir olabilecek, fizibilitesi iyi yapılmış (Üretim şekli, pazarlama imkânları vs.) bir üretim maddesinin saptanmasıdır. Mevcut gelişmeler ve çalışmalar kivinın fındığa iyi bir ek gelir olabileceğini işaret etmektedir. Kontrollü bir şekilde bu konunun üzerinde durulması hem Ordu İli hem bölge hem de ülke için faydalı olacaktır. (Kaynak: Ordu Ticaret Borsası, Kivi Raporu|2020)

Gelir açısından yükselme eğilimi gösteren kesme çiçekçiliğin yanı sıra çilek yetiştiriciliği ve serbest sistem yumurta tavukçuluğu da gelecek vadede ek gelir getirici tarımsal faaliyetler olarak gelişim kaydetmektedir.

Tablo 12: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Tarım Alanlarının Kullanış Amaçlarına Göre Dağılımı 2021

Alan Açıklama	Türkiye	Doğu Karadeniz	Ordu
İşlenen tarım alanı / Ekilen (hektar)	16,061,572	107,647	22,678
İşlenen tarım alanı / Nadas (hektar)	3,059,162	60,450	6,200
İşlenen tarım alanı / Sebze (hektar)	755,335	8,759	1,380
Toplam işlenen tarım alanı (hektar)	19,881,533	176,862	30,259
Uzun ömürlü bitkiler / Meyveler, içecek ve baharat bitkileri alanı (hektar)	2,311,956	504,681	228,002
Uzun ömürlü bitkiler / Bağ alanı (hektar)	390,221	224	2
Uzun ömürlü bitkiler / Zeytin ağaçlarının kapladığı alanı (hektar)	889,168	142	0
Toplam uzun ömürlü bitkilerin alanı (hektar)	3,591,345	505,047	228,005

Toplam işlenen tarım alanı ve uzun ömürlü bitkiler (hektar)	23,472,877	681,909	258,264
--	-------------------	----------------	----------------

Kaynak: TÜİK | 2024

Tablo 12’de tarım alanlarının ülke, bölge ve il düzeyinde dağılımlarına yer verilmiştir. Uzun ömürlü bitkilerin kapladığı alanlar, fındık ve kivi üretimi ile birlikte ön plana çıkmaktadır.

Türkiye genelinde toplamda 23.472.877 hektar olmak üzere, işlenen tarım alanları 19.881,553 hektar, uzun ömürlü bitkilere ayrılmış alanlar ise 3.591,345 hektardır.

TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi’nde uzun ömürlü bitki alanları ve işlenen tarım alanlarının toplamı 681,909 hektar iken Ordu İli’nde bu alanlar %37,9 oranla 258,264 hektar alanı kapsamaktadır. Ordu İli, bölge genelinde yürütülen tarımsal üretimde oldukça önemli bir yere sahiptir.

Tablo 13: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Meyve ve Sebze Ürünleri Dağılımı|2022

Ürün Adı	Türkiye-TR	Doğu Karadeniz-TR9	Ordu-52
Fasulye, Taze - Ton	519,713	19,971	3,937
Barbunya, Taze - Ton	75,961	1,133	450
Lahana, Beyaz - Ton	666,959	4,482	613
Lahana, Kara Yaprak - Ton	56,791	19,562	5,804
Marul - Kıvrıkcık - Ton	252,583	2,547	1,071
Marul - Göbekli - Ton	204,422	1,447	7
Ispanak - Ton	230,071	696	114
Pazı - Ton	7,429	996	58
Biber - Dolmalık - Ton	404,459	1,472	10
Biber Sivri - Ton	979,180	2,527	109
Hıyar - Sofralık - Ton	1,690,523	14,949	2,088
Patlıcan - Ton	781,242	2,745	114
Domates - Sofralık - Ton	7,954,856	18,587	2,533
Domates - Salçalık - Ton	5,045,144	1,183	17
Bal Kabağı - Ton	92,968	1,899	142
Toplam	18,962,301	94,196	17,067

Kaynak: TÜİK | 2024

Türkiye genelinde 2022 yılı verilerine göre 18.962.301 ton meyve ve sebze üretimi gerçekleştirilmiştir. Bu üretimin yaklaşık %5’lik kısmı (94.196 ton) TR9 Doğu Karadeniz bölgesinde yer almaktadır. Ordu İli’nde yetiştirilen ürün miktarı ise 17.067 ton olarak kayıtlara geçmiştir. Domates, hıyar ve kavun üretimi ön plana çıkmaktadır.

Tablo 14: TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi ve Ordu İl Bütününde Hayvansal Üretim|2022

Ürün Adı	Türkiye-TR	Doğu Karadeniz-TR9	Ordu-52
Yapağı, Merinos - Hayvancılık - Ton	12,204	16	3
Yapağı, Yerli ve Diğerleri - Hayvancılık - Ton	72,681	1,398	306
Tiftik, Hayvancılık - Ton	417	0	
Keçi Kılı, Hayvancılık - Ton	6,393	56	2
Doğal Bal - Ton	118,297	25,537	19,098
İpek Böceği Kozası, Çile Yapmaya Uygun Olanlar - Ton	69	0	0
Balmumu, Arı - Ton	4,165	502	278
Toplam	214,227	27,509	19,687
Arılar (Kovan Halinde), Eski Tip - Kovan Sayısı	249,738	5,754	60
Arılar (Kovan Halinde), Yeni Tip - Kovan Sayısı	8,734,938	1,192,655	609,367

Kaynak: TÜİK | 2024

TÜİK 2022 yılı verilerine göre hayvansal üretim Türkiye genelinde 214.227 ton, TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi'nde 27.509 ton (Türkiye geneline oranı: %12,8) ve Ordu ilinde 19.687 ton (Türkiye geneline oranı: %9,18) olarak kayıtlara geçmiştir. Ordu İli bölgede üretilen hayvansal ürünlerin çoğunlukla bal üretimi başta olmak üzere büyük bir kısmını karşılamaktadır.

Tablo 15: Bal Üretiminde ilk 15 il|2022

Sıra No	İl Adı	Doğal Bal - Ton
1	Ordu	19,098
2	Adana	12,646
3	Muğla	6,578
4	Sivas	6,079
5	Kocaeli	4,726
6	İzmir	3,516
7	Aydın	3,143
8	Mersin	3,295
9	Erzurum	2,857
10	Balıkesir	2,629
11	Siirt	2,498
12	Van	2,460
13	Antalya	2,265
14	Şanlıurfa	2,199
15	Trabzon	2,172

Kaynak: TÜİK | 2024

TÜİK tarafından hazırlanan 2022 yılı verilerine göre Ordu İli 19.098 ton bal üretimi ile Türkiye’de 1.sırada yer almaktadır. Adana (12.646 ton) ve Muğla (6.578 ton) illeri bu sıralamayı takip etmektedir.

Ordu’da arıcılık yapan toplam işletme sayısı TÜİK 2022 yılı verilerine göre 3079 adettir. Toplam kovan sayısı ise 609.427 adettir. Bal üretiminin yanında 278 tonluk bal mumu üretimi kayıtlara geçmiştir.

Arıcılığın kırsal kesimde yaşayanların yaşam standartlarını yükseltebilmek, onlara buldukları yerlerde istihdam sağlamanın yanı sıra, kırsal alanda açık ve gizli işsizliği önleme ve azaltmada diğer tarımsal sektörlere göre daha büyük avantajlara sahiptir. Ordu’nun özellikle yüksek kesimlerinde yer alan ilçelerinden önemli miktarda insan arıcılıktan geçimini sağlamakta, Ordu ili arıcıları arıcılığı asıl geçim kaynağı olarak yapmaktadırlar. Ordu ilinde geleneksel yöntemlerden modern yöntemlerle üretime geçilmesi ve arıların başka bölgelere taşınmasıyla bu uğraşı dalı daha karlı hale gelmiş, Ordu ili arıcılığı kovan sayısı bakımından Muğla’dan ikinci sırayı almıştır.

Devlet Planlama Teşkilatı’nca yapılan “Türkiye’deki Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi” çalışmasında yerleşim merkezleri bir bütün olarak kullanım ihtiyaçlarına uygun mali hizmet, insan ve haber akımı sunmalarına ayrıca mekânsal ve ekonomik konumlarına göre kademelendirilmiştir. Ordu en üst kademe ilişkileri (7. kademe) açısından ülkesel büyük kent (metropol) olan İstanbul’un etki alanı altındadır. İstanbul 7. kademe merkez olarak ülkedeki tüm yerleşim kademelerini etkilemekte ve bu durum ile bir ‘ülke metropolü’ olarak büyük bir önem taşımaktadır.

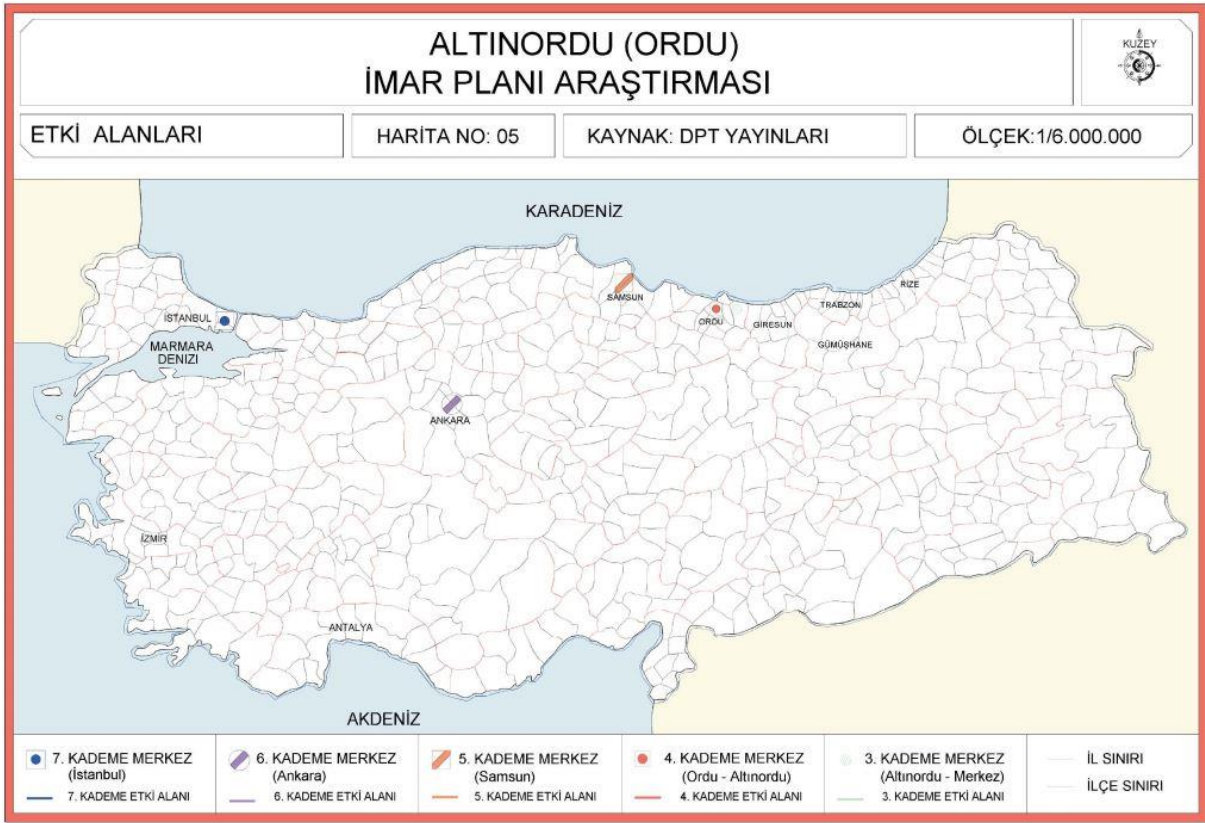
Altınordu, il merkezi olarak 4. Kademe merkez konumundadır. İlçe merkezlerinin tamamı etkisi altında değildir. Özellikle Fatsa ve Ünye ile bu ilçelerin güneyindeki ilçe merkezleri, Altınordu’nun etki alanı dışındadır. Ancak son yıllarda ulaşım imkânlarının artması ve sağlık tesisleri ile ilgili il merkezine yapılan yatırımlar sayesinde bu ilçeleri de etkisi altına almaya başlamıştır. Altınordu, ülkesel ihtiyaçların karşılanması açısından tüm Türkiye’de olduğu gibi 7. Kademe merkez olan İstanbul’un etkisi altındadır. 5. Kademe işlevler açısından ise Bölge merkezi konumundaki 5. Kademe merkez olan Samsun Merkez İlçe’nin etki alanı içindedir. Altınordu, 4. Kademe merkez özelliklerini taşımakla birlikte, Samsun ve Trabzon’dan sonra bölgede ticari ve hizmetler açısından gelişme eğilimi gösteren bir merkez konumundadır.

Tablo 16: Altınordu İlçesini Etki Alanı İçine Alan Kentsel Kademeleşme Merkezleri

KADEMELER	MERKEZLER
VII. Kademe Merkez	İstanbul
VI. Kademe Merkez	Ankara
V. Kademe Merkez	Samsun
IV. Kademe Merkez	Altınordu

Kaynak: DPT Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi (1982)

Harita 5: Etki Alanları



1.2.3. Ulaşım

1.2.3.1. Karayolu

Türkiye genelinde olduğu gibi Ordu ilinde de ulaştırma sistemi temelde kara yolu ulaştırmasına dayanmaktadır. İl'in gerek ilçeleriyle gerekse Türkiye'nin diğer illeri ve dış ülkeler ile ulaşımı büyük ölçüde kara yolundan sağlanmaktadır.

Ordu İli Samsun 7. Bölge müdürlüğü yetki alanında kalmaktadır. 7.Bölge 1950 Yılında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kuruluşu ile birlikte kurulmuş ve çalışmalara başlamıştır. 49.768 Km² olan 7. Bölge sınırları içerisinde Samsun, Ordu, Sinop, Amasya, Tokat ve Çorum illeri ile Kırıkkale ilinin bir kısmı bulunmaktadır.

7. Bölge sorumluluk alanı içerisinde 2.242 Km Devlet Yolu, 2.396 Km İl Yolu olmak üzere toplam 4.638 Km yol bulunmaktadır. Yol ağının %95'i asfalt kaplamadır.

Bölgenin nüfusu 3.708.869'dür. Km²'ye 93 m yol ve 75 kişi düşmektedir. Bölgemiz sınırları içindeki tescilli araç sayısı 933.399'dur.

Tablo 17: Samsun 7.Bölge Yol Ağı Verileri

7. BÖLGE SAMSUN	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	1399	778	2177	-	-	-	53	2230
İl Yolu	420	1859	2279	3	12	-	63	2357
Toplam	1819	2637	4456	3	12	-	116	4587

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü | 2024

Ordu ilinde ana ulaşım, doğu-batı yönünde kıyı şeridine paralel olarak uzanan devlet kara yolu ile sağlanmaktadır. Bu yol, “Karadeniz Sahil Yolu Projesi” ile bölünmüş yol olarak geliştirilerek standardı yükseltilmiştir. Transit trafik için istenilen standartların sağlanması, aynı zamanda da mahalli trafiğin yükünün hafifletilmesi hedeflenerek yapım çalışmalarına başlanan 542 km uzunluğundaki Karadeniz Sahil Yolu 2007 yılında trafiğe açılmıştır.

İl’in doğu-batı yönünden geçen sahil yolundan başka, kuzeyden güneye, İç Anadolu Bölgesi ve Akdeniz Bölgesi ile irtibatı “Ordu-Sivas-İskenderun Yolu” olarak da adlandırılan Karadeniz-Akdeniz Yolu ile sağlanmaktadır. Bu yolun toplam uzunluğu 789 km, Ordu ili sınırları içerisinde kalan kısmı ise 100 km’dir. 26 km BY ve 71 km TY olarak bitirilmiş olup 3 km’lik kesimde tek yol çalışmaları ve 13 km’lik tek yol kesiminde bitümlü sıcak kaplama çalışmaları devam etmektedir.

Tek yol kısmında yapım çalışmaları devam eden yolun 2021 yılı sonuna kadar tamamen trafiğe açılması planlanmaktadır.

İl’in iç bölgelere ulaşımını sağlayan önemli kuzey-güney akslarından biri olan 175 km uzunluğundaki bu yolun 64 km’si Ordu il sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ünye-Akkuş arasındaki 57 km’lik kesim BY standardında projelendirilmiş ve projesi onaylanmıştır. Bu proje kapsamında 8 adet tünel (12,4 kmx2= 24,8 km) ve 24 adet köprü (4,5 kmx2= 9 km) bulunmaktadır.

Akkuş-Niksar arasındaki 29 km’nin de bölünmüş yol projesi onaylanmış durumdadır. Bu proje kapsamında 2 adet köprü bulunmaktadır.

Ünye-Akkuş-Niksar yolunun yatırım programına alınarak yapımına başlanması, Ordu’nun iç bölgelere güvenle ve rahat ulaşımının sağlanması açısından önem taşımaktadır.

Ordu şehir içinden geçen 20,1 km uzunluğunda 2x2 mevcut yoldaki transit trafiğin daha rahat akışına imkân verecek şekilde hazırlanan Ordu Çevre Yolu Projesi kapsamında 19,1 km uzunluğunda, platform genişliği 26 m olan 2x2 bölünmüş çevre yolu yapılmaktadır. Melet Viyadüğü’nden sonraki güzergâh değişikliği sebebiyle yolun uzunluğu 21,42 km’ye çıkmıştır.

Proje bünyesinde; toplam uzunlukları 9.492 m x 2 olan 6 adet çift tüp tünel, toplam uzunlukları 3.611 m x 2 olan 9 adet çift köprü, toplam uzunlukları 414 m olan 5 adet tek köprü, toplam uzunlukları 65 m olan 2 adet çift köprü kavşak bulunmaktadır. Proje tamamlandığında transit trafiğin tamamını taşıyacak olan Yol, aynı zamanda Karadeniz Sahil Yolu’nun trafiğini Ordu il merkezindeki mevcut trafiğinden ayırarak seyahat güvenliği sağlayacak ve şehir içi trafiğini rahatlatacaktır.

Ordu-Giresun Havalimanı İl’in doğusunda yer almaktadır. Çevre Yolu’nun tamamlanmasıyla gerek il merkezinin önemli bir bölümünün gerekse güney ve batı ilçelerden geleceklerin trafikte zaman kaybetmeksizin Havalimanı’na ulaşmaları sağlanacaktır.

Ordu Çevre Yolu aynı zamanda halen yapım çalışmaları devam eden Karadeniz-Akdeniz Yolu’nun doğu-batı bağlantılarını sağlayacaktır.

Çevre Yolu’nun yapılmasıyla sahil şeridine sıkışmış olan Ordu ili biraz daha güneye açılacak, proje bu açıdan şehir gelişime katkı sağlayacak; turistik, ticari ve diğer ekonomik faaliyetlerin artmasını hızlandıracaktır.

Tablo 18: Samsun 7.Bölge Şeflikleri

71. Şube Şefliği (Osmancık)

72. Şube Şefliği (Amasya)
73. Şube Şefliği (Çorum)
74. Şube Şefliği (Tokat)
75. Şube Şefliği (Samsun)
76. Şube Şefliği (Niksar)
77. Şube Şefliği (Ordu)
78. Şube Şefliği (Sinop)
79. Şube Şefliği (Boyabat)

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü | 2024

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Samsun 7. Bölge Müdürlüğüne ait 9 adet şeflik yer almaktadır. Ordu ili 77. Şube Şefliği yetki alanında kalmaktadır.

D010 Devlet Yolu Türkiye'nin kuzeyinde yapılmış bir devlet yoludur. Sakarya, Düzce, Zonguldak, Bartın, Kastamonu, Sinop, Samsun, Ordu, Giresun, Trabzon, Rize, Artvin, Ardahan, Kars illerinin topraklarından geçer.

Yolun Samsun- Sarp Sınır kapısı arası (491 km), E70 uluslararası yolunun önemli bir parçasıdır. 3 parça ve 27 kısımdan oluşan yolun toplam uzunluğu 1453 km'dir.

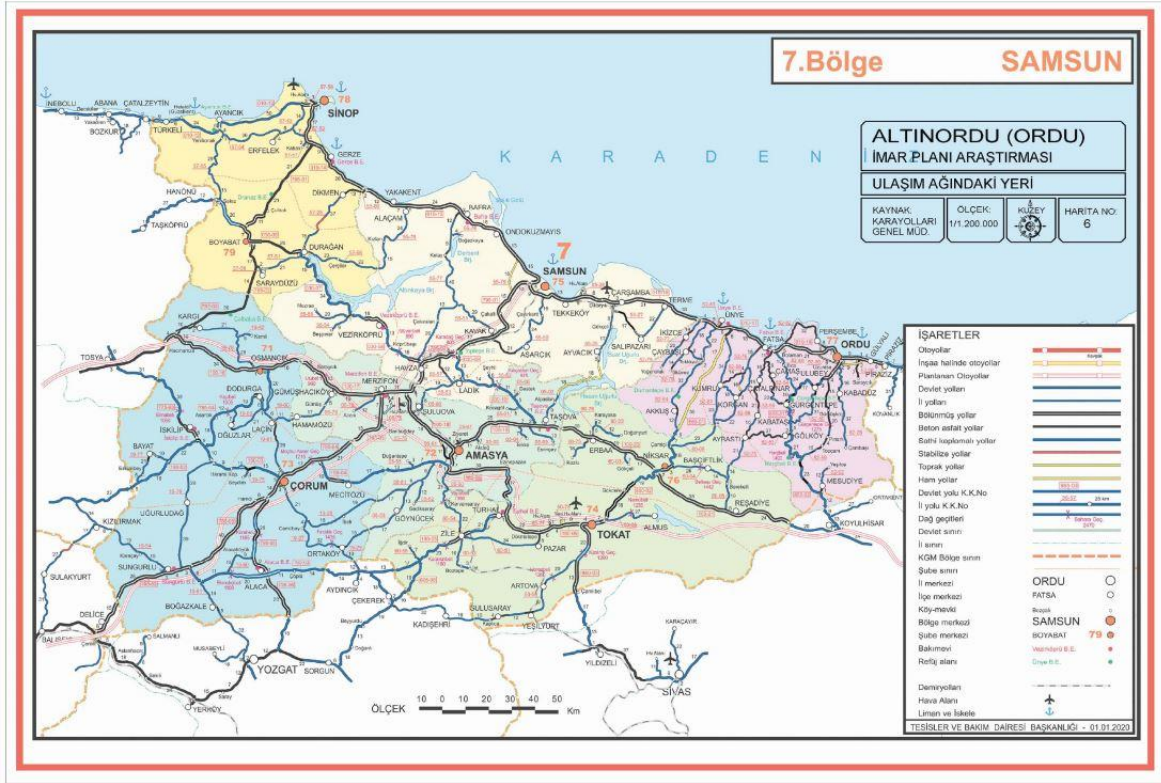
Karadeniz Sahil Yolu D010 Devlet yolunun, Sinop'tan başlayıp Sarp Sınır Kapısı'nda sona eren 648 kilometrelik bir kısmını kapsar. Yapılış amacı, Karadeniz Karayolu'nu güvenli ve kısa hale getirmek, ticareti ve turizmi artırmaktır. Karadeniz Sahil Yolu, Sinop'tan Sarp'a kadar, 7 il, 64 ilçe, 17 bucak merkezi, 10 liman, 4 havaalanı ve birçok yerleşim birimine hizmet vermektedir.

Nefise Akçelik Tüneli, Türkiye'nin en uzun 2. tüneldir. Ordu sınırları içindeki Bolaman mevkinde bulunan ve Fatsa ilçesi ile Ordu il merkezini birbirine bağlayan tünel, sahil yolu mesafesinin daha az zamana çekilmesi için yapılmıştır. Tünelin uzunluğu 3778 metredir.

Önceleri yaklaşık 4 saat olan Samsun-Giresun yolu, bu tünel vasıtasıyla 2 - 2,5 saat arasına düşmüştür. Tünel, adını yapımında emeği geçen ve tamamlandığını göremeden hayatını kaybeden inşaat mühendisi Nefise Akçelik'ten alır.

Karadeniz'e kıyısı olan diğer iller gibi Ordu için de Karadeniz Yolu kentin omurgasını oluşturmaktadır. Ordu kent makroformunu doğrudan etkileyen sahil yolu, kentin çizgisel gelişmesinde etkili olmuştur.

Harita 6: Ulaşım



1.2.3.2. Demiryolu

Ordu ilinde demiryolu bulunmamaktadır.

1.2.3.3. Havayolu

Ordu-Giresun Havalimanı, Ordu'nun Gülyalı ilçesi ile Giresun'un Piraziz ilçeleri arasında inşa edilmiş sivil kategorideki havalimanıdır. 22 Mayıs 2015'te hizmete açılmıştır. Türkiye'de ve Avrupa'da deniz üzerine inşa edilen ilk ve tek havalimanıdır. Yılda 3 Milyon yolcu taşıma kapasitesine sahiptir.

Son açıklanan verilere göre Ordu-Giresun Havalimanı'nı 2019 yılı Ocak ayında iç hatlarda 91 bin 709, dış hatlarda 472, toplamda ise 92 bin 181 yolcu kullandı. 2020 yılının aynı döneminde iç hat yolcu sayısı 81 bin 895, dış hat yolcu sayısı 694, toplamda ise 82 bin 589 olarak açıklanmıştır.

Ordu-Giresun Havalimanı dışında bölgede önemli havalimanları Samsun Çarşamba Havalimanı ve Trabzon Havalimanıdır.

1.2.3.4. Denizyolu

Bir kıyı kenti olmasına karşın Ordu'daki denizcilik faaliyetleri neredeyse sadece balıkçılıkla sınırlıdır. Sanayinin gelişmemiş olması, İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerindeki sanayileşmiş kentlere olan uzaklığı ve ulaşım sorunu nedeniyle bugüne kadar önemli bir ticaret limanı yapılmasına gereksinim duyulmamıştır. Altınordu İlçesinde şehir merkezinin kuzeybatısında rıhtımda bulunan iskele ve Melet Irmağı girişinde bulunan yat limanı deniz içi ulaşımında kullanılmaktadır.

Daha çok dökme yük gemilerinin giriş-çıkış yaptığı Fatsa İskelesi, Fatsa Limanı ve Ünye Limanı olmak üzere bir iskele ve iki küçük liman bulunmaktadır. Bu limanlarda daha çok balıkçı gemileri tarafından barınak olarak kullanılmaktadır. Ancak Ordu-Giresun

Havalimanının uçuşlara açılması ve Karadeniz-Akdeniz yolu inşaatının yakın bir gelecekte tamamlanacak olması, Organize Sanayi Bölgelerinin giderek büyümesi ve sanayi üretiminin artması yakın gelecekte bir uluslararası liman ihtiyacını ortaya çıkaracaktır.

1.2.3.5. Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Ordu ili Ankara'ya 566 km, İstanbul'a 886 km, İzmir'e 1.145 km, Samsun'a 152 km, Giresun'a 44 km, Tokat'a 219 km, Sivas'a ise 314 km uzaklıktadır.

İlde ana ulaşım, doğu-batı yönünde kıyı şeridinde paralel olarak uzanan devlet karayolu ile sağlanmaktadır. Bu yol, "Doğu Karadeniz Sahil Yolu Projesi" ile bölünmüş yol olarak geliştirilerek standardı yükseltilmiştir. İlin doğu-batı yönünde geçen sahil yolundan başka kuzeyden güneye, İç Anadolu Bölgesi ve Akdeniz Bölgesi ile irtibatı "Karadeniz-Akdeniz Yolu ile sağlanmaktadır.

Tablo 19: Ordu İlçelerinin Kent Merkezine (Altınordu) Olan Mesafeleri

İL- İLÇELER	MESAFE
Ordu - Akkuş	136 km
Ordu - Aybastı	92 km
Ordu - Çamaş	59 km
Ordu - Çatalpınar	61 km
Ordu - Çaybaşı	105 km
Ordu - Fatsa	42 km
Ordu - Gölköy	64 km
Ordu - Gülyalı	14 km
Ordu - Gürgentepe	49 km
Ordu - İkizce	91 km
Ordu - Kabadüz	21 km
Ordu - Kabataş	82 km
Ordu - Korgan	78 km
Ordu - Kumru	75 km
Ordu - Mesudiye	113 km
Ordu - Perşembe	15 km
Ordu - Ulubey	22 km
Ordu - Ünye	64 km

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü | 2024

Harita 7: Önemli Merkezlere Uzaklıklar



Tablo 19’da Altınordu’nun diğer ilçelere olan mesafelerine yer verilmiştir. Ordu kent merkezine en yakın ilçeler arasında doğuda Gülyalı, güneyde Ulubey ve Kabadüz, batıda ise Perşembe ilçeleri yer almaktadır.

Güneybatıda Akkuş, güneydoğuda Mesudiye, batıda Çaybaşı ilçeleri merkeze en uzak ilçeler arasındadır.

Ordu merkez ilçe konumunda yer alan Altınordu İlçesi, Ordu İlinin doğu kıyısında yer almakta olup ağırlık merkezinden uzak konumdadır. Dolayısı ile ilçeler arasındaki mesafeler 100 km’nin üzerine çıkmaktadır. Ünye ve Fatsa ilçeleri çizgisel kent gelişiminde 100.000’nin üzerindeki nüfusları ile alt merkez konumundadırlar.

1.3. Çevresel Yapı

Doğu Karadeniz’in kapısı konumundaki Ordu, tarihi yapılarının yanı sıra doğal güzellikleriyle de dikkat çekmektedir. Mavi ve yeşilin kucaklaştığı kıyıları, bitki örtüsü, çam ormanları, uçsuz bucaksız yaylaları ile doğaseverlere hitap edecek birçok güzelliğe sahip olan şehir, özellikle bahar ve yaz aylarında yoğun ziyaret almaktadır.

Karadeniz Bölgesi’nin birçok şehri gibi Ordu da doğal güzellikleriyle hayranlık uyandırmaktadır. Milli parkı, vadileri, yaylaları, nehirleri ve adası ile dikkat çeken şehir, aynı zamanda el değmemiş plajlarıyla yaz aylarında da ilgi odağı haline gelmektedir.

1.3.1. Doğal Kaynaklar

Boztepe



Görsel 1: Boztepe Seyir Terası

Karadeniz ve Ordu manzarasına sahip olan Boztepe, denizden 530 metre yüksekliktedir. Ziyaretçilerine Karadeniz'in ve Ordu'nun eşsiz doğal güzelliklerini, kuşbakışı olarak sunan tepe, şehrin en çok ziyaret edilen noktalarının başında gelmektedir.

Bölgeye özel araç haricinde 2011 yılında hizmete açılan teleferikle çıkış imkânı bulunmaktadır. Şehir merkezine 8 km mesafede yer alan Boztepe'ye özel araçla ulaşım oldukça kolay olsa da, Karadeniz manzarası eşliğinde, yemyeşil ağaçların arasından ulaşım imkânı sunan teleferik daha çok tercih edilmektedir.

Çambaşı Yaylası



Görsel 2: Çambaşı Yaylası

Ordu şehir merkezine 60 km uzaklıkta bulunan Çambaşı Yaylası, Kabadüz İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1991 yılında Turizm Bakanlığı tarafından yayla turizmi bölgesi ilan edilmiş olup, 72 obası ile Türkiye'nin en geniş yaylası olma ünvanına sahiptir. 1850 metre rakıma sahip olan yaylanın şifalı suları bulunmaktadır.

Çambaşı Yaylası'nda piknik alanları, konaklama tesisleri ve restoranlar hizmet vermektedir. Ziyaretçilerini eşsiz doğası ile kendisine hayran bırakan yayla, neredeyse tüm doğa sporlarını yapmaya elverişli alanlara sahiptir. Kuzuların ve atların özgürce dolaşabildiği yaylada alabalık üretim tesisleri de yer almaktadır.

Perşembe Yaylası



Görsel 3: Perşembe Yaylası

Sadece Ordu'nun değil, Türkiye'nin de eşsiz güzellikleri arasında yer alan Perşembe Yaylası, 1991 yılında Bakanlar Kurulu'nun kararıyla Turizm bölgesi ilan edilmiştir. Dünya Mirası Listesi'ne dahil edilmesi içinse çalışmalar devam etmektedir.

Ordu'nun Aybastı İlçesi'ne 17 km, Akkuş İlçesi'ne ise 12 km mesafede yer alan Perşembe Yaylası 1500 metre yüksekliğe kurulmuştur. Doğal güzellikleri ile dikkat çeken yaylada, yeşil alanlar içerisinde dinlenme, yamaç paraşütü yapma ve safari gibi imkanlar sunulmaktadır.

Her yıl Temmuz ayında düzenlenen şenliklerde ise güreş müsabakaları, at yarışları, sosyal ve kültürel etkinlikler, folklor gösterileri ve çeşitli yarışmalar yapılmaktadır.

Çiseli Şelalesi ve Karga Tepesi'nin yanı sıra, Perşembe Yaylası, kümbetler başta olmak üzere birçok tarihi esere de ev sahipliği yapmaktadır.

Yason Burnu



Görsel 4: Yason Burnu (Klise)

Perşembe’de yer alan Yason Burnu, bir yarımada olma özelliği taşımaktadır. Son birkaç yıldır hem yerli hem de yabancı turistlerin ilgi odağı haline gelmesine rağmen, turizm bölgesi olmamasından dolayı bölgeye herhangi bir yatırım yapılmamaktadır.

Bu duruma rağmen, ziyaretçi artışı hızla devam eden yarımada Perşembe’ye 20, şehir merkezine 35 ve havaalanına 100 km mesafede yer almaktadır. Ulaşımına elverişli yollar üzerinde yer almaktadır. Doğal güzellikleri ve çevresindeki tarihi kalıntılar ile dikkat çeken yarımada aynı zamanda su sporlarına oldukça elverişlidir. Dalgıçların Karadeniz’de en çok tercih ettiği bölgeler arasında yer almaktadır.

Gaga Gölü



Görsel 5: Gaga Gölü

Fatsa İlçesi sınırları içerisinde yer alan Gaga Gölü, yeşil doğası ile gören herkesi etkisi altına alan, Batı Karadeniz Bölgesi'nin sayılı doğal göllerinden biridir.

Meşebükü – Yassıtaş köyleri arasında kalan Gaga Gölü, Fatsa – Aybastı Karayolu'nun 8. km'sindedir. 4,5 metre derinliğe sahip olan göl, bölgenin diğer göllerine göre oldukça derindir.

Herhangi bir akarsu tarafından beslenmeyen Gaga Gölü, sazan, kerevit ve yerel balıklara ev sahipliği yapmaktadır.

Ulugöl Tabiat Parkı



Görsel 6: Ulugöl Tabiat Parkı

Gölköy mevkiinde yer alan Ulugöl, yeşil ile mavinin buluştuğu, şehrin huzur dolu, dinlenme amaçlı tercih edilen noktalarından biridir. Haruniye ve Süleymaniye köyleri arasında kalan Ulugöl, ilçe merkezine 17 km mesafededir.

Krater gölü özelliğine sahip olan Ulugöl, aynı zamanda şehrin en büyük gölü olma unvanını da taşımaktadır. Meşe ve gürgen ağaçlarıyla kaplı göl çevresi piknik ve kamp alanı olarak tercih edilmektedir. Bu amaçlar için tercih edilmesinden dolayı bölgede WC, su gibi konaklama ihtiyaçları için düzenleme yapılmıştır.

İlkbahar, yaz ve sonbahar aylarında ziyaretçilerine birbirinden güzel doğa manzaraları sunan bölgenin en hareketli olduğu dönem Temmuz ayıdır. Bu ayda Ulugöl Şenlikleri düzenlenmektedir.

Çiseli Şelalesi



Görsel 7: Çiseli Şelalesi

Ordu'ya 26 km uzaklıkta yer alan Karaoluk Köyü sınırları içerisinde olan Çiseli Şelalesi, Ordu'nun en çok ziyaret edilen doğal güzellikleri arasında yer almaktadır. Sadece şehrin değil, Türkiye'nin de en güzel şelaleleri arasında Çiseli Şelalesi de geçmektedir.

Karaoluk Köyü'nün meşhur mavi ladin ağaçları ve çam ağaçlarının arasında kalan şelalenin geniş bir göleti de bulunmaktadır. Yaz aylarında, bu gölette yüzelebilmektedir. Şelalenin çevresi ise oldukça geniş piknik alanlarına sahiptir.

Şehir merkezine oldukça yakın mesafede olmasına rağmen, dar ve bol virajlı yolu nedeni ile ulaşımı biraz zor olmakla birlikte, sunduğu doğal güzelliklerden dolayı yoğun ziyaret almaktadır.

Turnasuyu Vadisi



Görsel 8: Turnasuyu Vadisi

Doğu Karadeniz'in yeni keşfedilen doğal güzelliklerinden biri olan Turnasuyu Vadisi, şehir merkezine oldukça yakın mesafede yer almaktadır. Yeni ortaya çıkan yürüyüş yolları ile doğa yürüyüşlerine olanak sunan vadinin parkur uzunluğu 6 km'dir.

Vadinin içerisinde bulunan Turnasuyu Deresi, kayalık yatağı ve çevresini saran yemyeşil doğası ile dört mevsim bereketini korurken, Karadeniz'e dökülen yolu boyunca rengarenk çiçeklere ve birbirinden farklı bitkilere ev sahipliği yapmaktadır. Başta su kefalı olmak üzere çok sayıda tatlı su balığı ve tatlı su canlısı bu derede yaşamaktadır.

Toplam 4 etaptan oluşan Turnasuyu Vadisi'nin güzergahı, doğa yürüyüşlerinin tercih edilen noktaları arasında yer almaktadır. Bu yürüyüşler 4 – 5 günde tamamlanmaktadır. Turnalık Yaylası'nda çam ormanları ise vadinin yürüyüş yolunun bitiş noktası olarak belirlenmiştir.

Özellikle doğa yürüyüşleri konusunda deneyimli kişilerin tercih ettiği parkurlara sahip olan bölge, el değmemiş doğal güzellikleri, kaya mezarları, asma köprüleri ve tarihi kalıntıları ile gören herkesi kendisine hayran bırakmaktadır.

Vadinin alt kısmında yer alan Saraycık Beldesi, kamp alanı olarak düzenlenmiştir. Hem doğa gezilerine hem de konaklamaya imkan sunan vadinin en dikkat çeken özelliklerinden biri de, som balığı olarak adlandırılan alabalıkların yumurtlama alanı olmasıdır.

Ordu şehir merkezinden Saraycık Beldesi'ne ulaşım oldukça kolaydır. Özel araç ile ulaşım seçeneğinin haricinde, şehir terminalinden, beldeye düzenli olarak dolmuş seferleri yapılmaktadır. Şehir merkezinden 18 km uzaklıkta yer alan vadiye ulaşım özel araçla yaklaşık olarak 20 dakika sürmektedir.

Çaka Plajı



Görsel 9: Çaka Plajı

Ordu'nun Perşembe İlçesi'ne 10 dakika mesafede yer alan Çaka Plajı, bembeyaz kumlarından dolayı Beyaz Kum Plajı olarak da anılmaktadır. Bu plaj, sadece Ordu'nun değil Karadeniz'in de en güzel plajları arasında yer almaktadır.

Ordu şehir merkezi ve Perşembe İlçesi'nden hareket eden dolmuşlarla plaja ulaşım sağlanabilmektedir. Özel araçla ulaşım ise eski plaj yolu tercih edilmelidir.

Çaka Plajı, beyaz kumları ve temiz denizi ile yaz aylarında hem yöre halkı hem de turistler tarafından yoğun olarak ziyaret edilmektedir. Bölgede yeme – içme ihtiyaçlarının karşılanabileceği tesisler de hizmet vermektedir.

Melet Nehri



Görsel 10: Melet Nehri

Ordu'nun Mesudiye İlçesi'nde yer alan Melet Nehri, Antik Çağ'da Melanthios adı ile anılmıştır. Bölgeyi çevreleyen dağların arasında yer alan küçük akarsuların oluşturduğu bir nehirdir.

Melet Nehri'nin kuzeye akan bölümünde Konacık Kaya Mezarları ve Kaleköy Kalesi başta olmak üzere birçok tarihi yapı yer almaktadır. Hem doğal güzellikler hem de tarihi yapılar açısından oldukça zengin olan bölgede, balık ve pide restoranları da hizmet vermektedir.

Asarkaya Milli Parkı



Görsel 11: Asarkaya Milli Parkı

Ordu'nun Ünye İlçesi'nde yer alan Asarkaya Milli Parkı, ziyaretçilerine doğa ile iç içe bir gün geçirme imkanı sunmaktadır. Çeşitli sporları yapmaya elverişli alanların yanı sıra, piknik ve dinlenme alanlarının da bulunduğu milli park, hem yöre halkının hem de şehri ziyarete gelen turistlerin en çok tercih ettiği doğal alanları içerisinde yer almaktadır.

1.3.2. Doğal Sit Alanları ve Tabiat Varlıkları

1.3.2.1. Doğal Sit Alanları

Gaga Gölü

Ordu ili, Fatsa ilçesi, Sefaköy ve Yassıtaş Köyü sınırları içerisinde bulunan Gaga Gölü ve çevresi Trabzon Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kurulu'nun; 08.08.1995 tarih ve 2218 sayılı kararı ile tescil edilmiş olup, 06.10.1999 tarih ve 3500 sayılı kararı ile 1. ve 3. derece doğal sit alanı ilan edilmiştir.

Gaga Gölü, Orta Karadeniz Bölgesi'nde, Ordu ili Fatsa ilçe merkezinin 10 km güneydoğusundadır. Göl, tipik bir hidrografik havza özelliğindeki Bolaman Çayı'nın batısında yer alır. Göl, 40°58.407'N-37°30.262'E koordinatlarında, 67 m rakımda, 69320 m² büyüklüğünde, ortalama derinliği 15 m, çanağının boyutu 200 x 250 m olan küçük bir göldür. Gaga gölü, Bolaman Çayı ile batısındaki Yassıtaş mevki arasında, yaklaşık 6 km²'lik bir alanı etkileyen heyelan sonucu, kayarak, çok arızalı, girintili-çukuntulu bir. Göl, heyelan enkazının oluşturduğu çukurluğun sularla dolması sonucunda oluşmuştur. Oluşum şekliyle Gaga Gölü, Karadeniz Bölgesi'nde örnekleri görülen tipik heyelan setti göllerinden farklıdır (Akkan ve

Gürgen, 1993). Gaga Gölü'nün girişi ve çıkışı yoktur, yağışlarla ve yeraltı kaynak suları ile beslenmektedir. Gölden açılan bir kanal vasıtasıyla fazla su tahliye edilmektedir. Gaga Gölü, yağışlı sezonlarda taşmakta, kurak sezonlarda ise su seviyesi azalmaktadır.

Kurul Kayalıkları

Ordu ili, Merkez ilçe, Bayadı Köyü sınırlarında bulunan Kurul Kayalıkları, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından I. Derece arkeolojik ve doğal sit alanı ilan edilmiş olup, 13/04/2002 gün ve 409 sayılı karar ile I. derece doğal sit ve 3. derece doğal sit alanı olarak son şeklini almıştır.

Ordu merkeze 13 km. mesafedeki Bayadı köyü sınırlarında bulunan sivri bir kaya üzerine kurulmuş antik bir yerleşme alanıdır. Arkeolojik olarak önem arz etmektedir. Yapılan çalışmalarda 2 metre kalınlığında duvar ortaya çıkarılmış, kurul kayalıklarının aslında kale olduğu düşünülmektedir. Bu alanda dehliz kazısı yapılmış 250 –300 adet merdiven gün ışığına çıkarılmıştır. Kaya üzerinde piknik alanları mevcuttur. Kazı esnasında bulunan pişmiş topraktan çatı kiremitleri duvar örgüsü seramik parçaları incelenmiş MÖ. V ve IV. yüzyılda yerleşme yapıldığı tespit edilmiştir.

Yason Burnu

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Çaytepe köyü sınırlarında bulunan kilise ve kilisenin bulunduğu yarımada, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.05.1991 tarih ve 1017 sayılı kararı ile 2. derece doğal ve arkeolojik sit alanı ilan edilmiş, 18.03.2004 tarih ve 866 sayılı kararı ile 1. derece arkeolojik ve 2. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmiş ve son halini almıştır.

Eski Ordu-Samsun karayolu üzerindedir. Yason burnunun önü taşlık olmakla beraber, burada gemiler durabilmektedir. Yason adı, Argonotlar'la beraber burada karaya çıkan Yason'dan kalmıştır. Burunun alt tarafında 'Panaya' adında eski manastır/kilise vardır. Çaytepe sınırları içinde olan yarımada üzerindeki kilisenin adı Jason's Church diye de bilinir.

Gençağa Kalesi

Ordu ili, İkizce ilçesi, Ağcakale Köyü sınırları içerisinde yer alan Gençağa Kalesi, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04.08.1998 tarih ve 3243 sayılı kararı ile 1. derece doğal ve arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir.

Kale, sarp bir kaya kütlesi üzerinde yer almaktadır. Fazla hasar görmemiştir. 13. yüzyılda Hacıemiroğulları Beyliği zamanında yapılmıştır. Temaşa imkanı yüksek bir kaledir. Ordu-İkizce arası 92 km, İkizce-Ünye arası 30 km dir. Ulaşım asfalt yolla kolaylıkla sağlanmaktadır.

Boğazcık Köyü Mağarası

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Boğazcık Köyü sınırları içerisinde bulunan mağara Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09 .06 .2001 tarih ve 180 sayılı kararı ile 2. derece arkeolojik ve doğal sit alanı olarak tescil edilmiştir.

Perşembe İlçesi Boğazcık köyü Bahçeköy mahallesinde olan Boğazcık mağarası, mağara turizmi adına önemli bir yer teşkil etmektedir. Çaka mahallesinden güneye ayrılan stabilize yoldan mağaraya ulaşılır. Yatay olarak gelişmiş, başlangıçta kaynak, daha sonra geçit konumu almış, fosil bir mağaradır. 300 m. derinliğe sahiptir. Girişi geniştir ve birkaç metre aşağıya inildiğinde 50 kişinin rahatça oturabileceği bir hol mevcuttur. Mağara içinde genç sayılabilecek sarkit ve dikitler oldukça ilgi çekicidir. Ulaşımının kolay olması ve kendine has özellikleri nedeniyle turizme açılacak konumdadır.

1.3.2.2. Tabiat Varlıkları

Ordu ili, Ünye ilçesi, Yazkonağı Köyü sınırları içerisinde bulunan Yazkonağı Mağarası Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 15.10.2005 tarih ve 356 sayılı kararıyla tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir. Mağara yaklaşık olarak 900 metre uzunluğundadır. Mağara içerisinde sarkıt-dikit oluşumları gözlemlenmektedir.

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Çamarası Köyü sınırları içerisinde, Kirazlık Evliyası adıyla anılan alan üzerinde bulunan ağaçlar Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.10.1999 tarih ve 3509 sayılı kararıyla tescil edilmiştir. Samsun KTVKKBK'nun 14.04.2011 tarih ve 3044 sayılı kararıyla kuruyan bazı ağaçların tescili kaldırılmıştır. Alanda son olarak 3 adet gürgen ve 3 adet meşe olmak üzere toplam 6 adet tescilli ağaç bulunmaktadır.

Ordu ili, Gülyalı ilçesi, Turnasuyu Köyü'nde Mezarlık alanında bulunan meşe ağacı, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.05.2005 tarih ve 289 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Gündoğdu köyü, Hanehavlisi Mahallesi 119 ada 1 parselde kayıtlı meşe ağacı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 17.05.2011 gün ve 3097 sayılı kararıyla tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Fatsa ilçesi, Mustafa Paşa Mahallesi, Hükümet Caddesi 3 ada 1 parselde yer alan 3 adet çınar ağacı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.1993 gün ve 1571 sayılı kararıyla tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Fatsa ilçesi, Mustafa Paşa Mahallesi, Reşadiye Caddesi ile Meydan Sokak yol ayrımında yer alan 2 adet çınar ağacı Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.04.1993 gün ve 1571 sayılı kararıyla tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Çatalpınar ilçesi, Tikenoğlu Mahallesi, Mezarlık içinde bulunan ihlamur ağacı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.05.2006 tarih ve 728 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Gökçöy ilçesi, Özlü Köyü sınırları içerisinde bulunan mezarlık ve mezarlık alandaki ağaçlar Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.10.1999 tarih ve 3517 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Ünye İlçesi, Çamurlu Mahallesi, 337 ada 1 parseldeki (Cumhuriyet Meydanı) Çınar ağacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 24.06.1983 tarih ve A- 4387 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Merkez İlçesi, Saraycık Beldesi Poturlu mahallesi 6 pafta 960 parselde bulunan 2 adet saplı meşe ağacı, Samsun Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 28.08.2012 tarih ve 38 sayılı kararı ile anıt ağaç olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Merkez İlçesi, Bayadı Köyü, Orta Mahalle, Köyiçi Mevkii 37 pafta, 202 no.lu parselde bulunan ihlamur ağacı, Samsun Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 21.09.2012 tarih ve 42 sayılı kararı ile anıt ağaç olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Yumrutaş Köyü sınırları içerisinde, Sinan Dede Evliyası diye anılan tepe üzerinde yer alan meşe ağacı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.04.2005 tarih ve 191 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili, Perşembe ilçesi, Efirli Köyü sınırları içerisinde yer Kafkas İhlamur Ağacı Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.02.2007 tarih ve 1063 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

Ordu ili Akkuş ilçesi, Damyeri Köyü, 195 ada 56 parselde (Köy mezarlığı) bulunan kayın ağacı, Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.01.2011 tarih ve 2927 sayılı kararı ile tabiat varlığı olarak tescil edilmiştir.

2. KENTİN MEKAN OLUŞUMU

2.1. Tarihsel Gelişim

Ordu, Hitit tabletlerine göre M.Ö. 17. yy.'da Kaşkalar'ın ülkesi ve Hitit hâkimiyetinde bir bölge olarak belirtilmektedir. Hititler'in MÖ 1700-1200 arasında bölgeye hâkim olmalarını müteakiben Frigler MÖ 1200-670 arasında, daha sonra da Kimmerler MÖ 676-546 arasında bölgeye hâkim olmuşlar, söz konusu dönemde Miletoslular, yörenin kıyı kesiminde ticaret kolonileri kurmuşlardır.

Ordu'nun ilk kurulduğu yer, Bozukkale adı verilen küçük Kayaburnuna çok yakındır olan ve bugün Kirazlıman Mahallesi'nde Ayartamı (Kotyora) denilen mevkiidir ki, Yunanlı komutan ve yazar Ksenophon "Onbinlerin Dönüşü" adlı eserinde, onbin askeri ile savaş için gittiği İran'dan MÖ 401'de dönerken burada 48 gün kadar kaldığını, ancak yöre sakinlerinin kendilerine iyi davranmadığını belirterek, yöre halkı olarak Kolhlar, Halibler, Mosinoikler ve merkezleri Ünye olan Tibarenler'den bahsetmiştir.

Ordu yöresinde Kimmerler'den sonra hâkimiyet MÖ 547-334 dönemi itibarı ile Med ve Persler'in eline geçti. Mithridates'in kurduğu Pontus Satraplığı MÖ 280-MS 63 tarihleri arasında yaklaşık 350 yıllık bir ömür sürdü ve VI. Mithradates'in oğlu Pharnakes'in bölgeye hâkim olmasının ardından bölgeye Pharnakia denildiği bilinmektedir. Pharnakes, 25 yıl boyunca Romalılara direnmesine rağmen sonunda teslim olmuş ve böylece bu kıyılar Roma ve Bizans hâkimiyetine geçti.

Ordu ve yöresi, 1207-1461 yılları arasında Trabzon Rum Devleti'nin yönetiminde kaldı. Söz konusu devleti 1461'de Fatih Sultan Mehmet ortadan kaldırdı. Ancak, Ordu ve yöresi, Osmanlılar tarafından değil, 1270'lerden 1380'lere kadar uzanan süreç içerisinde Hacıemiroğulları Beyliği'nin mücadeleleri sonunda fethedildi. Hacıemiroğulları 1396'da bütün varlıklarıyla bölgeye bölükler halinde yerleştiler ve Ordu Türk boylarının hâkimiyetine girmiş oldu.

Ordu'nun ilk kuruluş yeri olan Kotyora, halkının MÖ II. yy.'da Pontus Kralı I. Farnak tarafından Giresun'a nakledilmesiyle birlikte sönmüştür. Ordu'nun ikinci kuruluş yeri, bugünkü Eskipazar'dır. Hacı Emiroğulları Beyliği tarafından 14. yy. ortalarında başkent ve aynı zamanda kışlak olarak kurulan Bayramlı Kazası (Eskipazar) yaklaşık 400 yıl kadar canlılığını korumuştur. Eskipazar'ın o tarihlerdeki adı Ordu'dur. Ordu Türkçe bir kelime olup Divan-ı Lugati't-Türk'de şehir, başşehir, saray, sahil şehri ve askeri birlik anlamlarına gelmektedir.

Hacıemiroğulları Beyliği ve Ordu, 1427'de Osmanlı Devleti'ne ilhak edilmiş ve Fatih Sultan Mehmet tarafından 1455'te hazırlattırılan Tahrir Defteri'ne göre Ordu ve yöresinin resmi adı Vilayet-i Canik-i Bayramlı olarak kayıtlara geçmiştir. Ordu şehri bugünkü yerinde XVII. yüzyıl sonunda teşekkül etmeye başlamıştır. Ordu'nun ilk sakinleri arasında Türklerin yanı sıra az sayıda Rum ve Ermeniler de vardı. Sonraları Batum, Balkan, Selanik ve Kafkas kökenli topluluklar da Ordu'ya göç edip yerleşmişlerdir.

Tarihsel süreçte Şarkikarahisar (Şebinkarahisar), Erzincan, Canik ve Trabzon Vilayetleri'ne bağlı büyük ve önemli bir kaza merkezi olarak idari teşkilattaki yerini koruyan Ordu, 1920'de 6 nahiyesi, 318 köyü ve 180 bin nüfusu ile Trabzon Vilayeti'nin en gelişmiş Kaza Merkezi haline gelmiştir.

4 Nisan 1921 tarih ve 69 sayılı “Ordu Müstakil Livası Teşkiline Dair Kanun” ile merkezi Ordu Livası olmak üzere Canik Sancağı’na bağlı olan Fatsa Kazası da Ordu’ya bağlanmış ve müstakil Ordu Livası teşkil edilmiştir. “Sancak” adı “vilayet” olarak 1923’te değiştirilerek, bugünkü mülki taksimatta Ordu Vilayeti olarak yerini almıştır. (Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı|2021)

Büyük Ordu Yangını

Katırcıoğlu Mustağa Ağa’nın Belediye Başkanı olduğu 1883 senesinde Ordu’da büyük bir yangın olayı yaşanmıştır.

Aylardan temmuzdur. Yaz ayı olduğu için, fırınlarda sık olarak kadayıf dökümü yapılmaktadır. Pavli adlı bir Rum da geceleri kadayıf dökmekteydi. O temmuz gecesinde Pavli yine böyle kadayıf dökerken, kıvılcımlar birden bire fırının çatısını tutuşturur. Derken, yangın başka binalara da sıçrar. Gece başlayan yangın söndürülemez. Çünkü Belediye’nin itfaiye teşkilatı yoktur. Üstelik yapıların çok büyük kısmı, hartama çatılı ve ahşap malzemelidir. O gece başlayan talihsiz yangın, ertesi gün öğleye kadar devam etmiş, ne kadar ahşap bina varsa hepsi yanıp kül olmuştur.

Yalnız, Orta ve Yalı Camileri yanmamıştır. Çünkü bunların etrafı boş olduğundan yangın buralara sirayet edememiştir.

Ayrıca, Şadırvan civarında bulunan birçok yapı, Rum ve Ermenilerin olup taşandır. O nedenle yangında kısmen zarar görmüştür.

Osmanpaşa Şadırvanı da taş olduğundan yangından etkilenmemiştir.

Çarşı merkezi, hemen hemen tümüyle yanmıştı. Adeta Ordu şehri yok olmuştu.

Şehri yeniden kurmak gerekmekteydi. Bunun için Belediye Başkanı Mustafa Ağa, çok büyük güçlüklerle karşı karşıya kalmıştı.

Ardından Belediye Başkanı olan Felekzade Süleyman Ağa, şehri bütün baskılara rağmen yeniden inşa etmek için, büyük gayret gösterir. Caddelerin genişletilmesine karşı çıkanlara karşı amansız bir mücadele verir.

Eğer o günkü Ordu, böyle bir yangın geçirmeseydi ve ahşap da olsa zamanın binaları korunsaydı, şimdiki Ordu hem otantik kalacak, hem de turizm için büyük bir şans olacaktı.

1875’lerden itibaren Ordu şehrinde sıtma hastalığı tüm Orduluların korkulu rüyası haline gelmişti. Birçok insan, bu nedenle hayatını yitirmekteydi. Bunun üzerine, Kaza erkânı ve zenginler, yaz aylarında Çambaşı Yaylası’na çıkmaya ve eylül-ekim aylarında da şehre dönmeye başlamışlardı.

Bir başka önemli hadise ise şöyledir:

Şair Tıflı Efendi, yaylada Şu’un-i Dâhiliye (İç Haberler) adıyla el yazma bir gazete çıkarmıştır. Bunun ne kadar sürdüğü bilinmediği gibi, bu el yazma gazeteden günümüze maalesef bir tek nüsha bile kalmamıştır.

Çambaşı Yaylası, dünyada ilk ve tek gazete çıkarılması ve kaza merkezi olması bakımından tektir.

1939 senesinde meydana gelen Erzincan depremi de Ordu’yu ikinci kez büyük yıkıma uğratmıştır.

2.2. Tarihsel Çevre

2.2.1. Kentsel Sit Alanları

Tablo 20: Ordu İli Kentsel Sit Alanları

Adı	Kentsel Sit Alanı Kategorisi	Yeri
Ünye Kentsel Sit alanı	-	Ünye/ ORDU
Ordu Taşbaşı Kentsel Sit Alanı	-	Altınordu

Kaynak: Ordu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 2023

Ünye Kentsel Sit Alanı, Ünye ilçe merkezinde, Kaledere ve Hamidiye Mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Bu mahalleler, 19. yüzyıl ve 20. yüzyıla ait yapıların yoğun olduğu bölgelerdir. Merkezin eski yerleşim yeri olan bölge, Ünye'nin kültürünü, tarihini ve sivil mimarlık özelliklerini yansıtan bir bölgedir. Süleyman Sarayı'na ait koruma duvarı, Çifte Hamam, Eski Hamam, Saray Camii ve birçok konak kentsel sit alanının içinde kalmaktadır. Hükümet meydanında yer alan asırlık çınar ve tarihi yapıdan devşirme yöntemi ile gelen sütunlar da sit alanı içerisindedir.

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Kirazlıman mevkiinde bulunan 24 hektarlık alan Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 20.10.1979 tarih ve A-1976 sayılı kararı ile kentsel sit alanı olarak ilan edilmiştir. Kentsel Sit Alanının güneyi Aziziye, orta bölümü Zafer-i Milli ve kuzeyi Taşbaşı Mahallelerinin sınırları içerisinde kalmaktadır. Ordu kentinin ilk yerleşim alanı olarak kullanılan ve kentsel sit alanı ilan edilen bölge Ordu kentinde merkezi bir konumda yer almaktadır. Kentsel sit alanının güneyinde ticaret merkezi, doğusunda Samsun-Ordu-Trabzon karayolu ve Karadeniz, batısında ise konut alanları bulunmaktadır.

2.2.2. Arkeolojik Sit Alanları

Tablo 21: Ordu İli Arkeolojik Sit Alanları

Adı	Arkeolojik Sit Alanı Kategorisi	Yeri
Bolaman Bucağı	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Fatsa
Kale	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Fatsa
Yapraklı Köyü	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Fatsa
Kale	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Fatsa
Gençağa Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	İkizce
Bozukkale	-	ORDU-Merkez
Cotyora Antik	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	ORDU-Merkez
Melatios Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Mesudiye
Faldaca Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Mesudiye
Arukmusa Yerleşmesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Mesudiye
Eriçok Tepesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Mesudiye
Kaleköy Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Mesudiye

Kurul Kayası	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	ORDU-Merkez
Tarihi Mezarlık	-	Perşembe
Kilise	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Perşembe
Çakmaklı Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Ünye

Kaynak: Ordu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 2024

2.2.3. Doğal Sit Alanları

Tablo 22: Ordu İli Doğal Sit Alanları

Adı	Doğal Sit Alanı Kategorisi	Yeri
Bolaman Bucağı	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Fatsa
Gençağa Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	İkizce
Kurul Kayası	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	ORDU-Merkez
Kilise (Yason Burnu)	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Perşembe
Gaga Gölü	Kesin Korunacak Hassas Alanlar, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları	Fatsa

Kaynak: Ordu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 2024

2.2.4. Kültürel Miras Kapsamına Giren Alanlar

Tablo 23: Ordu İli Kültürel Miras Kapsamına Giren Alanlar

Adı	Yeri
Büyük Hamam	Eskipazar Köyü/ ORDU
Küçük Hamam	Eskipazar Köyü/ ORDU
Cami	Eskipazar Köyü/ ORDU
Hazire	Eskipazar Köyü/ ORDU
Çeşme	ORDU- Merkez
Çeşme	Kirazlımanı Mah. / ORDU
Çeşme	Saray Mah. / ORDU
Hamam	Düz Mah. / ORDU
Köprü	ORDU- Merkez
Hamam	Selimiye Mah. / ORDU
Kilise	Düz Mah. / ORDU
Cami	Saray Mah. / ORDU
Kilise	Taşbaşı Mah. / ORDU
Cami	Aziziye Mah. / ORDU
Kurul Kayası	Bayadı Köyü / ORDU
Türbe Kalıntısı	Kale Köyü / ORDU

Kaya Mezarları	Büben Köyü / ORDU
Kaya Mezarları	Delikkaya Köyü / ORDU
Kaya Mezarları	Konacık Köyü / MESUDİYE
Kaya Mezarları	Eskiköy / MESUDİYE
Kaya Mezarları	Kale Köyü / MESUDİYE
Kilise	Kışla Mah. / MESUDİYE
Yason Kilisesi	Çaytepe Köyü / PERŞEMBE
Hazire	Efirli Köyü / ORDU
Şadırvan	Tekkiraz / ÜNYE

Kaynak: Ordu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 2024

2.2.5. Doğal Miras Kapsamına Giren Alanlar

Tablo 24: Ordu İli Doğal Miras Kapsamına Giren Alanlar

Adı	Sit Derecesi	Yeri
Kurul Kayası	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	Ordu-Merkez
Bolaman Bucağı	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Fatsa
Gaga Gölü	Kesin Korunacak Hassas Alanlar, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları	Fatsa
Gençağa Kalesi	Kesin Korunacak Hassas Alanlar	İkizce
Yason Burnu (Klise)	Nitelikli Doğal Koruma Alanları	Perşembe

Kaynak: Ordu İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | 2024

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

3.1. Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

Deniz kenarından güneye doğru yükselen Doğu Karadeniz sıra dağları nedeniyle oldukça engebeli olan Ordu'nun %83'ü dağlarla, %16'sı yaylalarla kaplıdır. Ordu'nun en önemli dağları Canik Dağları ile Karagöl Dağıdır. Kıyıda 48 km içerideki Karagöl Dağı (3105 m) ilin en yüksek noktasını oluştururken, bu dağın tepelerinden Göndeliç 2789 m, Seyir Tepesi 2103 m yükseltilerine sahiptir.

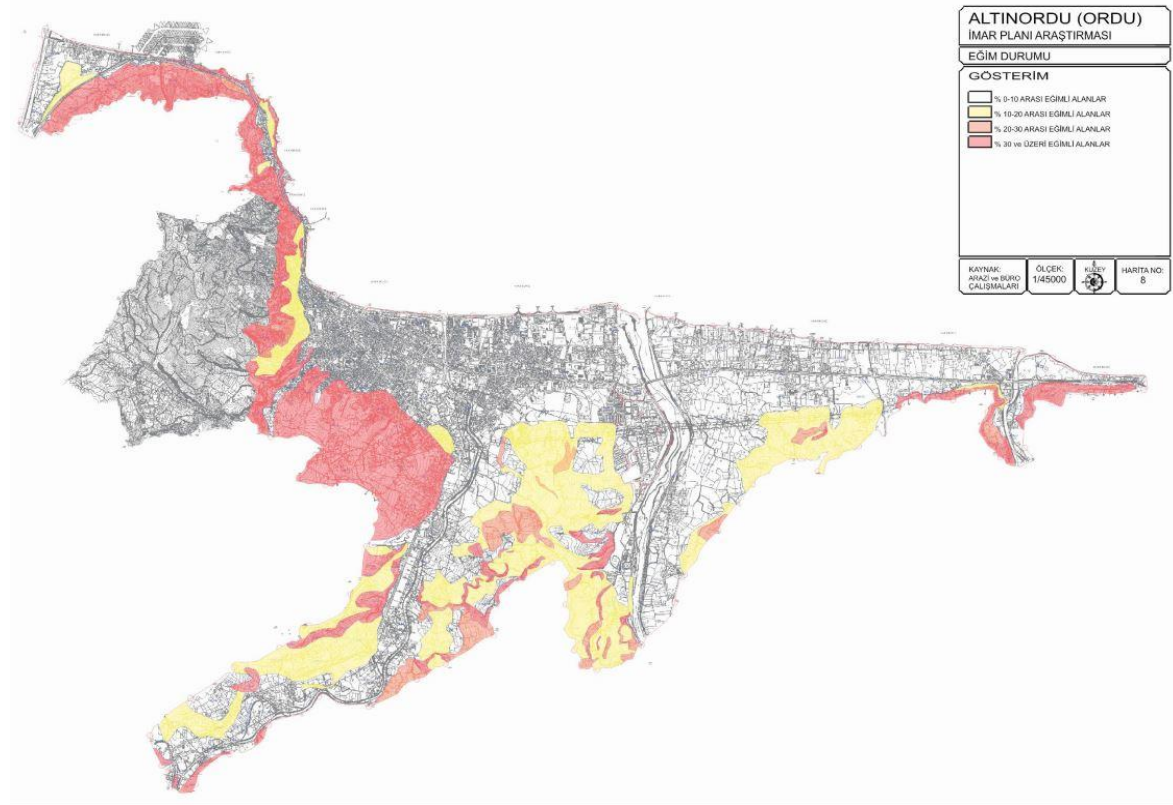
Dağların bol yağış alan kuzey yamaçlarında oluşan akarsular, derin vadilerin oluşmasını sağlamıştır. Ordu'nun en önemli akarsuları; Tumasuyu, Melet Irmağı (157 km), Akçova Deresi, İlica Deresi, Bolaman kmağı, Elekçi Deresi, Curi Deresi, Ceviz Deresi ve Akçay Deresi'dir. Göller bakımından Karagöl Dağı'na adını veren ve bu dağın 3000 m'ye ulaşan yerindeki krater gölü, Gököy'e 16 km uzaklıktaki "Ulu Göl", Fatsa'ya 15 km uzaklıktaki "Gaga Gölü" sayılabilir.

Ordu ili sınırları içerisinde kalan, Üst Kretase-Tersiyer dönemine ait volkano-tortul, magmatik, sedimanter, sokulum kaya birimleri ile Kuvaterner yaşlı güncel çökeller yer alır. Bölgede Oligosen-Alt-Orta-Miyosen döneminde karasal koşullar egemen olmuştur. Bu dönemde karasal şekillenme egemen olmuş, bölge aşındırılarak düzleştirilmiş ve peneplen

alanına dönüştürülmüştür. Üst Miyosen-Pliyosen döneminde ise bölge tektonik hareketler ile yükseltilmiş, önceleri dönemsel, sonra iç-dış olay ve süreçlerle yarılarak plato niteliği kazanmıştır. Çalışma alanında yer alan kaya birimleri üzerinde, bu genel aşınım evre ve süreçlerinin izlerini görmek mümkündür. Düzleşme evreleri tektonik etkinliğin yavaşladığı dönemleri yansıtmaktadır. Düzleşme dönemlerinin izlerini taşıyan morfolojik ünitelerin günümüzdeki konumu ve dağılımında, birimlerin kaya türü ve yapısal özellikleri etkili olmuştur. Jeomorfolojik üniteler, yüksek kotlardan aşağı kotlara doğru bir sıralanma sunarlar. Bu üniteler; Aşınım Yüzeyi, Eksüme (Sıyrılmış) Yüzeyler, Yapısal Yüzeyler, Yamaç Zonu ile Vadi Tabanları-kıyı kuşağıdır (Ateş vd.,2004).

Bölgede tektonizmanın aşınımından daha etkili olduğu evrelerde, yapısal üniteler de gelişmiştir. En belirgin olan Yapısal Yüzeyler, Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun oluşumu ile aynı dönemde etkin olan, volkanizmanın ürünleri (lav-tüf)'dir. Ayrıca araştırma alanında Würm Glasiyasyonunun oluşumuna imkan veren yüksek kesimlerde bulunmaktadır. Bu alanlar günümüzde "Periglasiyal Morfojenetik Bölge" karakterindedir. Dolayısıyla periglasiyal morfojenetik bölge şekilleri gelişmiştir (Ateş vd.,2004). İnceleme alanında topoğrafya % 0 — 10, % 10 — 20, % 20 — 30 ve > % 30 egim aralığında yayılım göstermektedir. (Kaynak: Ordu İli Altınordu İlçesi İmar Planına Esas Jeoloji – Jeoteknik Etüt Raporu|2020)

Harita 8: Eğim Durumu



3.2. İklim

Ordu ilinde tipik Karadeniz iklimi hüküm sürer. Kışlar ılık yazlar ise serin geçer. Sâhilden içeriye indikçe kara iklimi görülür. Canik Dağları kuzeyden gelen soğuk kuzey rüzgârlarına set olur. Bu rüzgarların getirdiği yağmur bulutlarının Ordu içinde yağmura dönmesinde rol oynar. Isı senede en fazla 10 gün 0°C'nin altına düşer. Karın yerde kalma müddeti 10 günü geçmez. Senenin 150 günü yağışlı geçer.

Tablo 25: Ordu İli İklim Verileri|Ölçüm Periyodu (1959-2022)

ORDU	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ortalama Sıcaklık (°C)	7	7	8.2	11.4	15.7	20.4	23.2	23.5	20.3	16.2	12.2	9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10.9	11.1	12.2	15.3	19.3	24.1	26.8	27.4	24.4	20.2	16.5	13.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4	4	5.2	8.3	12.5	16.7	19.6	20.1	16.9	13.1	8.9	6
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.5	3.1	3.4	4.4	5.6	6.9	6.3	6.1	5.2	4.1	3.4	2.5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	14.4	13.76	15.4	14.16	13.48	11.25	9.75	9.87	11.9	14.3	12.95	14.3
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	104	83.3	82.6	66.5	56.7	70.6	64.9	70.3	84.3	131	121.1	113.7
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25.8	28.3	32.8	36.8	35.6	37.3	37.1	36.4	36.4	34.2	32.4	29.7
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7.2	-6.7	-4.7	-1.4	3.4	8.4	12.6	13	8.2	2.5	-1.5	-3.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü | 2024

1959 – 2022 yılları arasında yapılan ölçümlere göre Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından verilere göre en düşük sıcaklık -7,2 derece ile ocak ayında, en yüksek sıcaklık ise 37,3 derece ile haziran ayında ölçülmüştür. Son 60 yıllık verilere bakıldığında ortalama en düşük sıcaklık ocak ve şubat aylarında 6,9 derece, en yüksek sıcaklıklar temmuz ve ağustos aylarında 23 derece olarak ölçülmüştür.

Ortalama yağış miktarı en yüksek 131,2 mm. ile Ekim ayında görülmüştür. Aylık ortalama yağışlı gün sayıları 10 ile 15 gün arasındadır. Günlük ortalama güneşlenme süreleri ise mevsimlere bağlı olarak 2,5 ile 7 saat arasında değişmektedir. En yüksek güneşlenme süreleri haziran, temmuz ve ağustos aylarında görülürken en düşük güneşlenme süreleri ocak, şubat ve mart aylarında görülmektedir.

3.3. Bitki Örtüsü

Ordu il toprakları yaz ve kış yemyeşildir. Kıyıların ılık ve bol yağışlı olması, bitki örtüsünün zengin olmasını temin etmektedir. Kıyı şeridi 1500 m yüksekliğe kadar meyve ağaçları, ormanlar ve fundalıklarla kaplıdır. Ordunun Karadeniz kıyısında Akdeniz bitkilerine rastlanır. Geniş fındık bahçeleri yanında incir, mandalina, portakal ve limon gibi meyvelerle mersin ve defne ağaçları oldukça çoktur.

Ordu il merkezi, dağların denize dik olarak indiği melet vadisinin oluşturduğu alüvyon ovasına 500 rakımlı Boztepe'nin eteklerine kurulmuştur. İl merkezinden denize dökülen ve en büyük akarsu olan Melet Irmağı'nın doğu kısmında doğu ladini, yüksek kısımlarında ise karaçam, ibrelî meşçereleri bulunmaktadır. Melet Havzası'nın batı kıyısından itibaren tarım arazileri dışında kızılâğaç, kestane, gürgen ve doğu kayını küçük meşçereler halinde bulunmaktadır.

Tarım arazilerinde ise genellikle ağaççık formunda fındık bitkisi bulunmaktadır. Şehir kıyı ile birlikte doğu-batı doğrultusunda uzanan, yüksekliği 3000 metreyi geçen aşılması güç Doğu Karadeniz dağ sıralarının kıyıda sıkıştırdıkları dar bir bölge ve küçük bir körfezin kenarında kurulmuştur. Ordu ili genel olarak ılıman bir iklime sahip olup, kışları ılık, yazları ise nispeten

serin geçer. Yılın bütün aylarında mevsime uygun yağışlar mevcuttur.

Akarsu bakımından zengin olup, tüm kanyonlarda ırmak, dere türü akarsular bulunmaktadır. En önemli ırmakları Melet Irmağı, Bolaman Çayı, Elekçi Irmağı, Turna suyudur. Bitki örtüsü ladin, çam (karaçam), kızılçam, kayın, gürgen, meşe, kestane ormanlık arazilerde bazen büyük, bazen küçük meşcereler oluşturmaktadır. Karadeniz maki formuna uygun bitki grupları orman vasfı bozulmuş arazilerde mevcuttur. Tarım arazilerinde yoğunlukla fındık bitkisi hakimdir.

3.3.1. Orman Durumu

Giresun Orman Bölge Müdürlüğü; 1960 yılında Giresun Orman Başmüdürlüğü olarak kurulmuş olup 1986 yılında bugünkü ismini almıştır.

Bölge Müdürlüğü bünyesinde; Giresun İlinde 5 adet (Giresun, Espiye, Dereli, Tirebolu, Şebinkarahisar), Ordu İlinde 4 adet (Ordu, Ünye, Akkuş, Mesudiye) ve Sivas İlinde ise 1 adet (Koyulhisar) olmak üzere toplam 10 adet İşletme Müdürlüğü hizmet vermektedir.

Bölge Müdürlüğünde 1 adet Fidanlık Müdürlüğü (Ordu) ve Fidanlık Müdürlüğüne bağlı 2 adet Fidanlık Şefliği (Ordu ve Tirebolu) hizmet vermektedir.

Tablo 26: Ordu İli Orman Varlıkları

İşletme Şefliği	Normal Orman (Ha)	Bozuk Orman (Ha)	Toplam Orman (Ha)	Ormansız Alan (Ha)	Genel Alan (Ha)
Ordu	10.252,80	1.022,90	11.275,70	44.311,30	55.587,00
Dibektaş	6.272,60	921,9	7.194,50	14.933,60	22.128,10
Gölköy	7.422,20	770,7	8.192,90	8.412,00	16.604,90
Ulubey	9.838,90	963,8	10.802,70	22.418,10	33.220,80
Çambaşı	8.321,30	1.992,60	10.313,90	21.470,20	31.784,10
Perşembe	2.796,80	117	2.913,80	18.258,60	21.172,40
Gürgentepe	5.138,70	705,2	5.843,90	13.919,70	19.763,60
Toplam	50.043,30	6.494,10	56.537,40	143.723,50	200.260,90

Kaynak: Orman Genel Müdürlüğü | 2024

Ordu Orman İşletme Müdürlüğü İl Merkezindedir. Ordu, Perşembe, Çambaşı, Dibektaş, Gölköy, Gürgentepe, Ulubey, Sarpdere, Kabadüz olmak üzere 9 Adet Orman İşletme Şefliği, 1 Adet Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nden oluşmaktadır. 200.260,9 Ha Genel alana sahip Ordu Orman İşletme Müdürlüğü'nün bu alan üzerinde 56.537,4 Ha Ormanlık alanı vardır.

3.4. Jeolojik Durum, Deprem, Akarsular, Taşkın Durumu

3.4.1. Jeolojik Durum

İller Bankası A.Ş. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığının talebi üzerine Ordu İli, Altınordu İlçesi sınırları içerisinde yer alan 4123 ha alanda hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.12.2020 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda;

3.4.1.1. Bölgenin Genel Jeolojisi

Ordu İl sınırları içinde kaya ve güncel (kuvaterner yaşlı) çökellerden oluşan birimler

yayılm göstermektedir.

Jeoloji haritasında yer alan formasyonlar, Üst Kretase-Kuvaterner zaman aralığını temsil eden çökel kayalar, magmatik kayalar, sokulum kayaları ve güncel çökellerden oluşur. Bu birimler yaşlıdan gence doğru tanıtılmıştır.

Mesozoyik

Mesudiye Formasyonu (Km)

Ordu il sınırları içerisinde tüfit, aglomera, andezitik-bazaltik lav, çakıltası, kumtaşı, silttaşı, pelajik kireçtaşı aralanmasından oluşan birim ilk kez Terlemez ve Yılmaz (1980) tarafından Mesudiye formasyonu adı verilerek tanıtılmıştır. Formasyonu oluşturan litolojiler birbiriyle yanal ve düşey geçişlidir (Ateş vd.,2004).

Tüfit; sarımsı gri, koyu gri, yeşil, kahve renkli, ince-orta tabakalı, bazen belirsiz tabakalı, orta tutturulmuş, yer yer küresel ayrışmalıdır. Aglomeralar; koyu gri, siyah kahve renkli, kalın tabakalı, yer yer tabakalanmasız, küt köşeli-köşeli-yuvarlak andezit, bazalt çakıllı, bazen bloklu, tüf ile tutturulmuştur. Andezitik-bazalt lavlar kahverengimsi, koyu gri renkli, orta-iri feldispatlı, sık eklemli, çatlaklı, sütunsal soğuma yapıları yer yer gaz boşlukludur. Killi kireçtaşı, pelajik kireçtaşı, kırmızı pembe, açık gri renkli, laminalı, ince-orta tabakalı, keskin köşeli kırıklı; sık çatlaklı, eklemlidir. Çatlak ve eklemli kalsit dolguludur. Kumtaşı-silttaşı gri, boz, yeşilimsi gri, sarımsı gri renkli, volkanik elemanlı, ince-orta-kalın tabakalı, eklemli, çatlaklı, orta tutturulmuştur. Araştırma alanında formasyonun tabanı gözlenmemektedir. Terlemez ve Yılmaz (1989-Ye- göre Senomaniyen-Kampaniyen yaşındadır (Ateş vd.,2004).

Kapanboğazi Üyesi (Kmk)

Araştırma alanı dışında, Serdar vd (1984), Yoldaş vd (1985) tarafından Kapanboğazi formasyonu olarak tanımlanan birim, Aktimur vd (1989) tarafından üye mertebesine indirgenmiştir. Araştırma alanında ise Terlemez ve Yılmaz (1980) Nebişeyh kireçtaşı üyesi, Keskin vd (1998) Kapanboğazi üyesi adı ile incelemiştir (Ateş vd.,2004).

Mesudiye formasyonunun çeşitli düzeylerinde mercek ve ara düzey şeklinde gözlenen birimi, kiltası, killi kireçtaşı ara katkılı mikritik kireçtaşından oluşur. Kırmızı, pembe, bordo renkli olan kireçtaşı; ince-orta tabakalı, sert, keskin köşeli kırıklı, sık eklemli, çatlaklı, eklem ve çatlakları kalsit dolguludur. Kiltası; kırmızı bordo renkli, laminalı, ince tabakalı, gevşek tutturulmuştur. Killi kireçtaşı; kırmızı, sarımsı gri renkli, laminalı, ince tabakalı, keskin köşeli, kırıklı, orta-sıkı tutturulmuştur. Senomaniyen- Kampaniyen yaşındadır (Ateş vd.,2004).

Çatak Formasyonu (Kça)

Bazalt, andezit lavları ile piroklastlardan oluşan istif, Güven (1993) tarafından Çatak formasyonu adı verilerek incelenmiştir. Formasyon Kızıllıhisar, Karaoluk, Yavaşköy, Refahiye, Ohtamış köyleri arasında yüzeylenir. Formasyon genellikle andezit, bazalt, piroksen andezit lavlarından oluşur (Ateş vd.,2004).

Bazalt; gri, siyah, koyu yeşil, mor renkli, sık çatlaklı, eklemli, sert, sağlam, dayanımlı, breşik, bazen kompakt görünümlü, iri plajiyoklastlıdır. Kloritleşmenin yanı sıra, serisitleşme ve kaolenleşme de yaygındır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Andezitik lavlar; koyu gri, kahverenkli, sık çatlaklı, eklemli, sert, sağlam, dayanımlı, yer yer sütunsal soğuma yapılarıdır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004). Piroksen andezitler; yeşilimsi gri, siyah renkli, çatlaklı, eklemli, sert, sağlam, dayanımlıdır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Genellikle andezitik olan tüfler; gri, sarı, yeşil renkli, yer yer ince, orta tabakalı, tabakalanma çoğu yerde seçilememektedir. Aglomeralar; koyu gri, kahverenkli, genellikle

tabakalanmasız, yer yer orta kalın tabakalıdır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Çatak volkanitlerinin yaşı, Santoniyen-Kampaniyen kabul edilmiştir (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Demircili Formasyonu (Kd)

Gürgentepe kuzeyinde Kemalpaşa, Yeşilyurt, Yassıbahçe, Kabakçioğlu köyleri çevresinde ve arasında yüzeyleyir. Formasyon genellikle düzgün, paralel, devamlı tabakalı kumtaşı, silttaşı, killi kireçtaşı, kiltası, tüfit ile aglomera lav aralanmalıdır. Birim çoğunlukla kumtaşı silttaşından oluşur. Kumtaşı- silttaşı; sarımsı gri, yeşil gri renkli, ince-orta-kalın tabakalı sık eklemlili, orta-sıkı tutturulmuş, bazen ayrışmalı dağılgandır. Kiltası; sarımsı gri, yeşil, gri renkli, laminalı, ince tabakalı, gevşek tutturulmuştur. Killi kireçtaşı seyrek olarak izlenir. Açık gri, yeşilimsi bej renkli, ince-orta tabakalı, köşeli kırıklı, orta sağlam-sağlam dayanımlıdır. Tüfit; killi kireçtaşı-kiltası ile aralandığı kesimlerde beyaz, açık gri renkli, ince-orta tabakalı, orta-sıkı tutturulmuştur. Aglomeralarla geçişli olan seviyeleri sarımsı gri, yeşil gri renkli, orta-kalın tabakalı gevşek, orta tutturulmuştur. Aglomera düzeyleri; koyu gri, koyu yeşil renkli, tabakalanmasız, yer yer orta-kalın tabakalı, gevşe-orta-sıkı tutturulmuştur. Seyrek olarak izlenen lavlar; sarımsı kahve, yeşil kahve renkli, sık çatlaklı eklemlidir. formasyon Üst Kretase yaşındadır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Çağlayan Formasyonu (Kç)

Birim, Güven (1993) tarafından Çağlayan formasyonu olarak tanıtılmıştır (şekil 5.4). Çağlayan formasyonu; aglomera, tüfit, bazaltik-andezitik lav, kumtaşı, silttaşı, çakiltası, kiltası, killi kireçtaşı, kireçtaşından oluşur. Bu seviyeler çoğu yerde aralanmalı, yanal ve düşey yönde birbiriyle geçişlidir. Formasyon içinde daha yaygın izlenen aglomeralar koyu gri, kahverenkli, kırmızı, yeşilimsi gri renkli, tabakalanmasız, yer yer kalın tabakalı, çoğunlukla andezit, bazalt, seyrek olarak çört, volkanik kumtaşı çakıllı ve blokludur. Tüfitler sarımsı gri, sarımsı yeşil renkli, ayrışmış seviyeleri mor, pembe renkli, yer yer andezit, bazalt çakıl serpintili, ince-orta-kalın tabakalı, bazen masif görünümlü, çoğunlukla gevşek tutturulmuştur. Aglomera ve tüfler yer yer çok ayrışmış olarak izlenir. Çakiltası, kumtaşı, silttaşı; sarı, sarımsı gri, yeşil, koyu yeşil renkli, eklemlili, orta-kalın tabakalı, kumtaşı-silttaşı seviyeleri düzgün, paralel devamlı tabakalıdır. Taneleri volkanik kökenli, orta yuvarlak, kötü-orta boylanmah, kumtaşı seviyeleri yer yer küresel ayrışmalıdır. Andezitik bazaltik lavlar; formasyonun değişik düzeylerinde gözlenir. Andezitler koyu gri, gri, kahverenkli, sık eklemlili, çatlaklı, sert, sağlam, dayanımlı, bazen ışınal, sütünsal soğuma yapılıdır. Bazaltlar koyu gri, siyah kahve renkli, sık eklemlili, çatlaklı, sert- sağlam, dayanımlı, yer yer sütünsal soğuma yapılı, bazen gaz boşlukludur. Formasyonun yaşı Santoniyen-Kampaniyendir (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Kızılıkaya Formasyonu (Kk)

Kızılıkaya formasyonu, Kurulkaya ve çevresinde, Melet Irmağı Vadisi yamaçlarında, Susuz, Düzyataktepe, Kabataş İlçesi kuzeybatısı, Ünye güneydoğusu kale, Zindankaya, Kızılıkaya tepeleri ve çevresinde yüzeyleyir. Ordu İli genelinde yüzeyleyen dasit, riyodasit, tariandezit ve piroklastları Güven (1993) tarafından Kızılıkaya formasyonu adı ile tanıtılmıştır. Genellikle yeşilimsi gri, açık gri, sarımsı beyaz renkli dasit, riyodasit, trakiandezit ile dasitik-riyodasitik tüflerden oluşur. Dasit, riyodasit, trakiandezitlersert, sağlam dayanımlı olması nedeniyle topoğrafyada sivri tepeler oluşturan morfolojisi ile belirgindir. Dasitler, açık yeşil, bej, gri, beyaz renkli, sık çatlaklı, eklemlili, yer yer sütünsal eklemlidir. Hidrotermal olarak yoğun ayrışan seviyelerinde silisleşme, serisitleşme, killeşme ve kloritleşme gözlenir (Çınar

vd, 1987). Dasitik tüfler, sarımsı gri renklidir. Yoğun ayrışmaya bağlı olarak çatlak ve eklem sistemleri seçilememektedir. Formasyon içinde yer yer açık gri, beyaz renkli riyodasit, riyodasitik tüfitler gözlenir. Tüfler; beyaz, açık gri renkli olup hidrotermal ayrışma sonucu killeşmiştir. Kızılkaya formasyonunun yaşı, Santoniyen-Kampaniyendir (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

Tirebolu Formasyonu (Kt)

Formasyon ilk kez Güven (1993) tarafından tanımlanarak adlandırılmıştır. Ünye güneyinde Asarkaya, Alageriş tepeleri ve çevresi ile Elekçi Irmağı arasında Çatalpınar İlçesi kuzeyinde yüzeyleyir. Trakiandezit-dasitik-riyodasitik tuf ve breşlerden oluşur. Trakiandezitler gri, beyaz, yeşilimsi, pembe gri renkli, sert, sağlamdır. Bu litolojiler dayanımlı olmaları nedeniyle sarp yamaçlı, sivri tepeler oluştururlar. Trakiandezit tüfler; sarımsı, pembe renkli, ayrışan kesimleri beyazımsı gri, açık kırmızı renkli, sert, yer yer bantlı, bazen de breşik yapılıdır. Tüfler hidrotermal alterasyon sonucunda bentonitleşmiştir. Ayrıca killeşme, serisitleşme, silisleşme yaygındır. Dasitler; pembe beyazsarımsı bej, açık gri renkli, bazen sütünsal eklemlidir, yer yer hidrotermal olarak ayrışmıştır. Bu kesimlerde yaygın olarak bentonitleşme gözlenir. Tirebolu formasyonu Santoniyen-Kampaniyen yaşlı Çağlayan formasyonu üzerinde geçişli olarak yer alır. Üzerine Maestrihtiyen-Paleosen yaşlı Akveren formasyonu gelmektedir. Statigrafik konumu itibariyle yaşı, Kampaniyen olmalıdır (Keskin vd. 1998; Ateş vd. 2004).

İğdir Kireçtaşı (KTi)

Ordu il güneydoğusunda il sınırına yakın Çatalkaya, Çal tepeleri arasında sınırlı alanda gözlenir. İlk kez Terlemez ve Yılmaz (1980) tarafından adlandırılmıştır. Kireçtaşı; kumlu-killi kireçtaşından oluşan birim beyazımsı, açık gri, krem, bazen pembemsi renkli, ince-orta, yer yer kalın tabakalı, sık çatlaklı, eklemli, yer yer çatlak ve eklemli kalsit dolgulu, sağlam dayanımlıdır. Terlemez ve Yılmaz (1980)'e göre Maestrihtiyen yaşlıdır (Ateş vd. 2004).

Akveren Formasyonu (KTa)

Formasyon ilk kez Badgley ve Gaule (1959) tarafından tanımlanmıştır Güneyde Gököy, Aybastı, Korgan, Kumru ilçeleri çevresinde ve arasında Ulubey, Çamaş, Tekkiraz hattının kuzeyinde, Karadeniz'e bakan yamaçlarda, çevre topoğrafyasına göre genellikle daha düşük kotlardaki senklinallerde korunmuş olarak yüzeyleyir. En iyi gözleendiği yerler Ordu, Perşembe, Fatsa Çevresi ve Fatsa-Ünye arasındadır. Formasyon kumlu kireçtaşı, killi kireçtaşı, tüflü kireçtaşı, kireçtaşı, kumtaşı ardalanması ile tüfit, aglomera ve kıltaşı-çamurtaşı aradüzeylerinden oluşur. Oldukça geniş bir alanda yayılım sunar. Yanal ve düşey yönde fasiyes değişimleri vardır (Ateş vd. 2004). Formasyonun ayırtlanamayan kesimleri; killi kireçtaşı, aglomera ara katkılı kumlu kireçtaşı, kireçtaşı, kumtaşı, siltaşı, tüfit ve kıltaşıdan oluşur. Bu seviyelerde yaygın kayma-oturma yapıları gözlenir. Sarımsı gri, gri, kızıl bordo renkli, orta-kalın tabakalı, sert, sağlam dayanımlı olan kumlu kireçtaşı-kireçtaşı, eklemli, çatlaklı, çatlaklar boyunca yaygın erime boşlukludur. Kumlu kireçtaşlarının yüzeylendikleri alanlarda karstlaşmaya bağlı olarak dolinler gelişmiştir (Ateş vd. 2004).

Kumtaşı- siltaşı; gri, yeşil renkli, düzgün, ince-orta, bazen çok kalın tabakalı, yer yer birimin kendisine ait killi kireçtaşı bloklı, çakıllıdır. Kıltaşı; sarımsı gri, kızıl, bordo renkli, laminalı, ince tabakalıdır. Tüfit açık gri, sarımsı beyaz renkli, ince-orta tabakalıdır. Killi kireçtaşı; yeşilimsi gri, açık gri renkli, laminalı, ince tabakalı, keskin köşeli kırıklıdır. Birkaç metre kalınlığında, seyrek olarak ara düzey şeklinde izlenen aglomera; bordo, kahve koyu yeşil renkli, çeşitli boylarda, köşeli, küt köşeli, andezit-bazalt çakıllı, tuf çimento ile gevşek

tutturulmuştur (Ateş vd. 2004). Seyrek olarak gözlenen çakıltası, orta-kalın tabakalı, karbonat çimento ile gevşek-orta tutturulmuştur. Keskin vd (1998)'ne göre yaşı Üst Kretase- Paleosen'dir (Ateş vd. 2004).

Tersiyer

Gölköy Formasyonu (Tpg)

Birim, Terlemez ve Yılmaz (1980) tarafından Gölköy formasyonu adı verilerek tanıtılmıştır. Gölköy İlçesi çevresinde ve Gölköy-Aybastı ilçeleri arasında yüzeylenir. Kireçtaşı, kumlu kireçtaşı, killi-tüflü kireçtaşı, tüfit, kumtaşı araldanması ile aglomera aradüzeylerinden oluşur. Kireçtaşı; sarımsı gri renkli, orta-kalın tabakalı, ince taneli, sert, dayanımlı, çatlaklı, eklemlidir. Kireçtaşı ve kumluk kireçtaşı, erime boşluklu ve erime yüzeylidir. Tüflü ve killi kireçtaşı düzeyleri; açık gri, sarı, gri renkli, ince-orta tabakalıdır. Tüfit; gri, açık gri, mavimsi renkli, ince-orta tabakalı, bazen çarpaz tabakalı, bazen serpintili lav çakıllı, kireçli, yer yer aglomera ara katkılı, az kumludur. Kumtaşı; gri, sarımsı_1 gri renkli, orta-kalın tabakalı, çoğunlukla volkanik elemanlı, taneleri orta derecede yuvarlak, kötü boylanmalıdır. Kumtaşı, karbonat çimento ile orta-sıkı tutturulmuştur. Terlemz ve Yılmaz (1980)'e göre yaşı Paleosen'dir (Ateş vd. 2004).

Kumru Formasyonu (Tek)

Kumru İlçesi, Erikçeli, Dereköy ile Korgan İlçesi, Yeşilalan, Karapınar Köyleri ve çevresinde, ayrıca Yeşilce Beldesi çevresinde ve Gölköy-Aybastı arasında yüzeylenir. Formasyon adlanması Keskin vd (1998) tarafından yapılmıştır. Formasyon; kumtaşı, kumlu kireçtaşı, marn, silttaşı ve karbonatlı kumtaşı araldanmasından oluşur. Birim, karbonatlı kumtaşı ara seviyeli çakıltası ile başlar. Kumru formasyonu, Akveren Formasyonu üzerinde uyumsuz olarak yer alır. Üzerine ise Tekkeköy formasyonu geçişli olarak gelmektedir. Yaşı Alt-Orta-Eosen'dir (Ateş vd. 2004).

Tekkeköy Formasyonu (Tet)

Formasyon İkizce, Çaybaşı, Tekkiraz, Kumru arasında uzanan hattın güneyinde, Akkuş İlçesi dolaylarında oldukça geniş bir alanda yüzeylenir. İlk defa Yoldaş vd (1985) tarafından adlandırılmıştır. Aglomera, tüfit, andezitik-bazitik lavdan oluşur. Birimin tabanında, bu seviyeler ile kumtaşı, silttaşı, kiltası araldanmalı olarak izlenir. Formasyonun egemen litolojisi olan aglomeralar, inceleme alanı güneyinde çok geniş alanlarda yayılım gösterir. Tekkeköy formasyonu, Akveren formasyonu üzerinde uyumsuz olarak yer alır. Kumru formasyonu ile dereceli geçişlidir. Keskin vd (1998)'e göre yaşı Orta-Üst Eosen'dir (Ateş vd. 2004).

Bacaktepe Formasyonu (Teb)

Ordu güneyi, Ulubey, Gölköy arasında ve çevresinde yüzeylenir. Koyu gri, yeşil renkli, sert, sık çatlaklı, eklemli, yer yer sütünsal eklemli, sağlam-çok sağlam dayanımlı, genellikle andezit dayklarından oluşur. Araziye domsal yapısı ile belirgindir. Çınar vd (1987)'e göre Tersiyer, Keskin vd (1998)'e göre ise Eosen veya daha gençtir (Ateş vd. 2004).

Emirler Formasyonu (Tee)

Ordu güneyi, Ulubey, Gölköy arasında ve çevresinde yüzeyler. Siyah, koyu gri renkli, sert, sık çatlaklı, eklemli, yer yer sütünsal eklemli, sağlam-çok sağlam dayanımlı, bazalt dayklarından oluşur. Bazaltların yaşı Çınar vd (1987)'e göre Tersiyer, vd (1998)'e göre ise Eosen veya daha gençtir (Ateş vd. 2004).

Işiktepe Formasyonu (Tei)

Ordu güneyi, Ulubey, Gölköy arasında ve çevresinde yüzeyler. Yeşil gri renkli, sık

eklemlı, çatlaklı, sert, orta sağlam-sağlam dayanımlı, dasitik dayklardan oluşur. Yaşı Çınar vd (1987)'e göre Tersiyer, vd (1998)'e göre ise Eosen veya daha gençtir (Ateş vd. 2004).

Canik Volkaniti (Tmplc)

Ordu İli güney sınırlarında, Mesudiye güneyi, Gököy-Aybastı hattının güneyinde, Canik Dağlarında geniş yayılım sunar. Birim, bazalt ve tüften oluşur. Egemen litoloji bazalttır. Volkanitlerde hidrotermal ayrışmaya bağlı olarak killeşme gelişmiştir. Mesudiye, Gököy ve Tekkeköy formasyonları üzerinde uyumsuz olarak yer alır. Yaşı, (Keskin vd 81998)'e göre Üst Miyosen-Pliyosendir (Ateş vd. 2004).

Erdembaba Volkaniti (fplQe)

Volkanitler; Ordu İli'nin güney kesiminde, Mesudiye İlçesi güneyi, Sarıca, Güneyce, Balıklı, Esatlı Köyleri çevresinde ve arasında yüzeylenir. Erdembaba volkaniti; dasitik bileşimli lav- aglomera-tüfit ile bazaltik-andezitik-trakiandezitik lav akıntularından oluşur (Uysal vd, 1995). Volkanitler, kendinden yaşlı birimleri açısız uyumsuz olarak örter. Yaşı, Terlemez ve Yılmaz (1980)'a göre olası Miyosen-Pliyosendir. Uysal vd (1995)'e göre Pliyosendir.

Kuvaterner

Traverten (Qtr)

Gököy İlçe merkezinde gözlenir. Gözenekli, erime boşluklu, düzensiz tabakalı, karbonat yumrulu, gevşek-orta tutturulmuştur (Ateş vd. 2004).

Etek Çökelleri (QE)

Kıyı birimleri ve vadi tabanlarından yüksek eğimli, bu birimlerle yamaç geçişinde temel kayaların eteklerinde izlenen birikim yelpazesi morfolojisindeki çökellerdir (Ateş vd. 2004).

Akarsu Çökelleri (QA)

Akarsu sekisi çökelleri, akarsu taşkın alanı çökelleri ve akarsu kanal çökellerinden oluşur.

Denizel Lagüner Çökeller (QD)

Ordu İli'nin Karadeniz kıyı kesiminde (72 km) denizel lagüner çökel alanları bulunmaktadır. Kıyı olay ve süreçlerin etkisinde oluşan bu alanlardaki birimler, denizel kıyı düzlüğü çökelleri, eski lagün çökelleri, eski kıyı kordonu ve oku (set) çökelleri ve denizel plaj çökelleridir (Ateş vd. 2004).

3.4.1.2. Yapısal Jeoloji

Çalışma alanı, Doğu Pontid tektonik birliğinde yer almaktadır. Üst Kretase bölgede kuzey- güney yönlü sıkışma tektoniği etkisinde kalmıştır. Bu tektonizmaya bağlı olarak bölgede, doğu- doğu batı uzanımlı ana kıvrım sistemleri, normal, ters faylar ve bindirmeler oluşmuştur (Şengör ve Yılmaz, 1983).

Ordu İl sınırları içerisinde kalan alanda, Doğu Pontidlerde olduğu belirtilen doğu-batı uzanımlı ana kıvrım sistemleri gözlenememektedir. Çalışma alanının güneyinde, genellikle Mesudiye formasyonu içerisinde yerel, küçük ölçekli birkaç antiklinal ve senklinal Ateş vd (2004) tarafından haritalanmıştır. Çalışma alanında tektonik yapılar genellikle çalışma alanının Karadeniz'e bakan yamaçların sahile yakın kesimlerinde gözlenir. Bu kesimde de çoğunlukla Akveren formasyonunun yayılım gösterdiği alanlarda seçilebilmektedir. Akveren formasyonu, çevreye göre daha düşük kotlardaki senklinalerde korunmuş olarak yer alır. Bu formasyonda oluşan kıvrım eksenleri daha çok kuzey-güney, kuzeydoğu-güneybatı yönünde gelişmiştir.

Faylar da yine benzer yönde uzanımlı olarak, daha çok Akveren formasyonu ile diğer formasyonların dokanağında gözlenir. Tektonik hatların en önemlileri Çamaş İlçesi kuzeyinde, Akveren ve Çağlayan formasyonlarını, batı devamında Akveren ve Tirebolu formasyonlarını sınırlayan normal faydır. Ayrıca Karaköy doğusundan başlayarak, kuzey - güney yönde Bolaman doğusundan Karadeniz'e kadar uzanan normal fay, Akveren ve Çağlayan formasyonlarını sınırlandırmaktadır (Ateş vd. 2004).

Çalışma alanı çevresindeki önemli faylardan biri de Turnasuyu Irmağı'nın Karadeniz'e boşaldığı kesiminin doğusunda başlayan faydır. Melet Irmağı Vadisi'ni izleyerek Yolbaşı Köyü'ne doğru batıya yönelir. Bu köyün güneyinde Akveren formasyonu ile Çağlayan formasyonunu sınırlar. Akoluk güneyinden Demircili formasyonu ve Bakacaktepe andezitlerini sınırlayarak Gürgentepe yönünde uzanmaktadır. Normal fay özellikleri göstermektedir.

Çalışma alanında günümüzde etkin olan, deprem üreten fay bilinmemektedir. Çalışma alanını etkileyerek deprem üreten aktif fay, Ordu İli sınırı dışında, Ordu İli'nin yakın güneyinde yer alan Kuzey Anadolu Fayı'dır.

Ünye doğusunda Kozyama Deresi ile Tabakhane Deresi arasında uzanan oblik fayın Akveren formasyonu ile Denizel Kıyı Düzlüğü Çökellerini sınırlandırdığı, yer yer de bu çökelleri kestiği gözlenmiştir. Yine Ünye batısında, Curi Irmağı doğusunda başlayıp, Akçay'a kadar, kıyıya paralel uzanan oblik fay, denizel sekileri kesmektedir. Bu fayın Ateş vd (2004) tarafından aktif-yarı aktif olabileceği belirtilmiştir (Ateş vd. 2004).

Ordu İli ve çevresinde, sınırlı alanlarda bindirmeler gözlenir. Bunlardan en önemlileri Keskin vd (1998) tarafından haritalanan Mir Köyü çevresindeki bindirmelerdir. Bu alanın güneybatısında da Üst Kretase yaşlı Yazıcı üyesi, Kozmandağı üyesine bindirmiştir.

3.4.1.3. İnceleme Alanı Jeolojisi

İnceleme alanında Çağlayan formasyonu (Kç) ve Akveren formasyonuna (Kta) ait birimler ile Kuvatemer yaşlı Alüvyon (Qal) çökeller gözlenmektedir.

Çağlayan Formasyonu (Kça)

Çalışma alanında Çağlayan formasyonuna ait; aglomera, tüfit, bazaltik-andezitik lav, kumtaşı, silttaşı, çakıtaşı, kıltaşı, killi kireçtaşı, kireçtaşlan yüzeylenmektedir. Bu seviyeler çoğu yerde ardalanmalı, yanal ve düşey yönde birbiriyile geçişlidir.

Aglomeralar; formasyon içinde daha yaygın izlenen aglomeralar koyu gri, kahverenkli, kırmızı, yeşilimsi gri renkli, tabakalanmasız, yer yer kalın tabakalı, çoğunlukla andezit, bazalt, seyrek olarak çört, volkanik kumtaşı çakıllı ve blokludur.

Tüfitler; sarımsı gri, sarımsı yeşil renkli, ayrıışmış seviyeleri mor, pembe renkli, yer yer andezit, bazalt çakıl serpintili, ince-orta-kalın tabakalı, bazen masif görünümlü, çoğunlukla gevşek tutturulmuştur. Aglomera ve tüfler yer yer çok ayrıışmış olarak izlenir.

Çakıtaşı, kumtaşı, silttaşı; san, sarımsı gri, yeşil, koyu yeşil renkli, eklemli, orta-kalın tabakalı, kumtaşı-silttaşı seviyeleri düzgün, paralel devamlı tabakalıdır. Taneleri volkanik kökenli, orta yuvarlak, kötü-orta boylanmalı, kumtaşı seviyeleri yer yer küresel ayrıışmalıdır. Andezitik bazaltik lavlar; formasyonun değişik düzeylerinde gözlenir. Andezitler koyu gri, gri, kahve renkli, sık eklemli, çatlaklı, sert, sağlam, dayanımlı, bazen ışınal, sütunsal soğuma yapılıdır. Bazaltlar koyu gri, siyah kahve renkli, sık eklemli, çatlaklı, sert- sağlam, dayanımlı, yer yer sütunsal soğuma yapılı, bazen gaz boşlukludur.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında SK-3 nolu kuyuda 0.50m bitkisel

toprak biriminden sonra 0.50-5.00 m arası, SK-6 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-10.00 m arası, SK-9 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-12.50 m arası, SK-12 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-3.00 m arası, SK-67 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-4.00 m arası, SK-79 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-11.00 m arası, SK-80 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-6.00 m arası Çağlayan Formasyonuna ait çakıl-kum-kil-silt malzeme, SK-3 nolu kuyuda 5.00-11.50 m arası, SK-4 nolu kuyuda 0.50-10.00 m arası, SK-5 nolu kuyuda 0.50-6.00 m arası, SK-6 nolu kuyuda 10.00-15.00 m arası, SK-7 nolu kuyuda 0.50-6.00 m arası, SK-8 nolu kuyuda 0.50-6.00 m arası, SK-9 nolu kuyuda 12.50-14.50 m arası, SK- 12 nolu kuyuda 3.00-13.50 m arası, SK-14 nolu kuyuda 4.00-15.00 m arası, SK-67 nolu kuyuda 4.00-10.00 m arası, SK-78 nolu kuyuda 0.30-5.00 m arası, SK-79 nolu kuyuda 11.00-15.00 m ara . S -8 nolu kuyuda 6.00-11.00 m arası Çağlayan Formasyonuna ait andezit, bazalt, tüf, kıltaşı-kumtaşı birimler belirlenmiştir.

Akveren Fromasyonu (KTa)

Çalışma alanında formasyona ait kumlu kireçtaşı, killi kireçtaşı, tüflü kireçtaşı, kireçtaşı, kumtaşı ardalanması ile tüfit, aglomera ve kıltaşı-çamurtaşı birimleri yüzeylenmektedir. Oldukça geniş bir alanda yayılım sunar. Formasyonun ayırtlanamayan kesimleri; killi kireçtaşı, aglomera ara katkılı kumlu kireçtaşı, kireçtaşı, kumtaşı, silttaşı, tüfit ve kıltaşından oluşur. Bu seviyelerde yaygın kayma-oturma yapıları gözlenir. Sarımsı gri, gri, kırmızı bordo renkli, orta-kalın tabakalı, sert, sağlam dayanımlı olan kumlu kireçtaşı-kireçtaşı, eklemli, çatlaklı, çatlaklar boyunca yaygın erime boşlukludur. Kumtaşı- silttaşı; gri, yeşil renkli, düzgün, ince-orta, bazen çok kalın tabakalı, yer yer birimin kendisine ait killi kireçtaşı blokları, çakıllıdır.

Kıltaşı; sarımsı gri, kırmızı, bordo renkli, laminalı, ince tabakalıdır. Tüfit; açık gri, sarımsı beyaz renkli, ince-orta tabakalıdır.

Killi kireçtaşı; yeşilimsi gri, açık gri renkli, laminalı, ince tabakalı, keskin köşeli kırıklıdır. Birkaç metre kalınlığında, seyrek olarak ara düzey şeklinde izlenen aglomera; bordo, kahve koyu yeşil renkli, çeşitli boylarda, köşeli, küt köşeli, andezit-bazalt çakıllı, tüf çimento ile gevşek tutturulmuştur.

Seyrek olarak gözlenen çakıltaşı, orta-kalın tabakalı, karbonat çimento ile gevşek-orta tutturulmuştur

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında SK-16 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-17 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-18 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-19 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-10.00 m arası, SK-21 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-22 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-5.00 m arası, SK-29 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-31 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-33 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-10.00 m arası, SK-50 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-51 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.0 m arası, SK-53 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-2.00 m arası, SK-54 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-2.00 m arası, SK-55 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-2.70 m arası, SK-56 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-1.20 m arası, SK-57 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-58 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-59 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-2.00

m arası, SK-63 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-1.00 m arası, SK-66 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-1.00 m arası, SK-77 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası Akveren formasyonuna ait çakıl-kum-kil-silt malzeme, SK-10 nolu kuyuda 0.50-6.00 m arası, SK-13 nolu kuyuda 0.50-8.00 m arası, SK-15 nolu kuyuda 0.50-10.00 m arası, SK-22 nolu kuyuda 5.00-15.00 m arası, SK-23 nolu kuyuda 0.50-7.00 m arası, SK-24 nolu kuyuda 0.50-7.00 m arası, SK-25 nolu kuyuda 4.00-10.00 m arası, SK-26 nolu kuyuda 1.00-6.00 m arası, SK-27 nolu kuyuda 1.00-7.00 m arası, SK-28 nolu kuyuda 1.00-6.00 m arası, SK-30 nolu kuyuda 0.00-5.00 m arası, SK-32 nolu kuyuda 2.00-6.00 m arası, SK-34 nolu kuyuda 0.00-5.00 m arası, SK-53 nolu kuyuda 2.00-8.00 m arası, SK-54 nolu kuyuda 2.00-8.00 m arası, SK-55 nolu kuyuda 2.70-7.00 m arası, SK-56 nolu kuyuda 1.20-7.00 m arası, SK-59 nolu kuyuda 2.00-8.00 m arası, SK-60 nolu kuyuda 0.50-6.00 m arası, SK-61 nolu kuyuda 6.00-10.00 m arası, SK-62 nolu kuyuda 4.00-10.00 m arası, SK-63 nolu kuyuda 1.00-6.00 m arası, SK-65 nolu kuyuda 6.00-11.00 m arası, SK-66 nolu kuyuda 1.00-6.00 m arası Akveren formasyonuna ait Kıltaşı, Granit, bazalt, tüf, andezit, aglomera birimler belirlenmiştir.

Kuvaterner

Alüvyon (Qal)

Çalışma alanı içinde genellikle büyük dere vadilerinde izlenir. Alüvyon Civil ırmağının batısı ile Turnasuyu ırmağı havzası arasında 9 km uzunluğunda ve ortalama 2 km genişliğinde denize paralel bir yayılım göstermektedir. Akarsuların getirdiği az tutturulmuş veya tutturulmamış kum, volkanik ve volkano sedimanter kökenli çakıl, kayaç parça ve bloklarından oluşmaktadır. Civil ırmağı vadi tabanında kum-çakıl yer yer bloklu çakıl şeklinde istiflenmiştir. Kalınlığı 15 metrenin üzerindedir. Melet ırmağının vadi tabanında alüvyon genellikle kum-çakıl, yere yer siltli, killi, kum-çakıl şeklinde istiflenmiştir. Turnasuyu ırmağının vadi tabanında genel olarak üst seviyeleri iri bloklu, çakıl tabana doğru bloklu, kum-çakıl şeklinde istiflenmiştir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında SK-1 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-2 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-8.00 m arası, SK-11 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-11.00 m arası, SK-14 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-4.00 m arası, SK-20 nolu kuyuda 0.00-10.00 m arası, SK-25 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-4.00 m arası, SK-32 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-2.00 m arası, SK-35 nolu kuyuda 0.10m bitkisel toprak biriminden sonra 0.10- .0 m arası, SK-36 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-37 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-38 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-39 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-40 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-41 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-42 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-43 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-44 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-45 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-46 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-47 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-48 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-49 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-52 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-61 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-6.00 m arası, SK-62 nolu kuyuda 0.50m dolgu biriminden sonra 0.50-4.00 m arası. SK-64 . nolu kuyuda 0.50m bitkisel

toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-65 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-6.00 m arası, SK-68 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-6.00 m arası, SK-69 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-70 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-71 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-72 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-73 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-74 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-75 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası, SK-76 nolu kuyuda 0.50m bitkisel toprak biriminden sonra 0.50-15.00 m arası Alüvyona ait Çakıl-kum-kil-silt birimler ile temsil edilmektedir.

Yeraltı Suyu Durumu

Bölgede yüzeyleyen formasyonlar, oldukça kırıklı ve çatlaklıdır. Açılan sondajlarda gözlenen yeraltı suyu seviyeleri 0.50-6.00 m. aralığında değişmektedir. İnceleme alanında yer alan alüvyal düzlüklerde ve akarsuların yakınında açılan sondaj kuyularında yeraltı suyu gözlenmiştir. Yeraltı suyunun yüksek olduğu saha, özellikle doğudan batıya Turna, Melet ve Civil akarsuları arasında yer alan alüvyonal düzlüklerde yoğunlaşmaktadır.

Yüzey Suları

Çalışma alanında; Melet, Turnasuyu ve Civil ırmakları bulunmaktadır. Ayrıca, Akçaova Çayı, Bülbül Deresi ve bu derelere bağlı yan dereler ile mevsimlik akış gösteren dereler mevcuttur. Melet Irmağı havzasının yıllık ortalama debisi $20.96 \text{ m}^3/\text{sn}$ 'dir. Turnasuyu Irmağı havzasının yıllık taşkın akım verimi $1.323 \text{ m}^3/\text{sn}/\text{km}^2$ 'dir. Civil Irmağı havzasının yıllık taşkın akım verimi $3.346 \text{ m}^3/\text{sn}/\text{km}^2$ 'dir. Akçaova Deresi havzasının yıllık taşkın akım verimi $3.25 \text{ m}^3/\text{sn}/\text{km}^2$ 'dir.

İçme ve Kullanma Suları

Bölgede içme ve kullanma suyu Belediye şebekelerinden karşılanmaktadır. Belediye, içme ve kullanma suyunu Melet Irmağından ve keson kuyularından almaktadır. Melet Irmağı üzerinde belediyenin su arıtma tesisi bulunmaktadır. Ayrıca her mahallede su depoları yer almakta olup buradan dağıtım yapılmaktadır.

3.4.1.4. Deprem Durumu

İnceleme alanlarının da içinde olduğu Ordu İli Merkez İlçesi Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi ($g > 0.1$) ile ($g 0.2$) arasında kalan alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde belirtilen (2018) hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

Bir bölgenin depremselliğinin belirlenmesindeki amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedendir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir.

Bu alanda zaman zaman can kaybına neden olan büyük depremler olmuştur. Gelecekte de büyük depremlerin olma olasılığı fazladır. Yapılaşma esnasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uygulanmalıdır.

Tarihsel ve Aletsel Dönem Deprem Aktivitesi

Çalışma alanı ve çevresini tarihsel ve aletsel dönemde etkilemiş depremler, 100 km yarıçapında bir dairenin içine düşecek şekilde belirlenerek, depremlerin oluş zamanı, koordinatları, büyüklükleri, şiddetleri ve hasar istatistikleri verilir.

Çalışma alanında tarihsel dönemde meydana gelmiş depremlere ait veriler B.Ü.

Kandilli Rasathanesi (UDİM) Ulusal Deprem İzleme Merkez, İnternet sitesinden temin edilerek bulunmuştur.

İnceleme alanı merkez olmak üzere 100 km'lik yarıçap içinde (40.98) K - (37.87) D koordinatları arasında kalan bölgede 1900 - 2020 tarihleri arasında meydana gelen, yüzey dalgası büyüklüğü Ms 4.5 ve üzeri olan depremler T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı (1900'den günümüze M2:4.5 güncel depremler) veri tabanından ve B.Ü. Kandilli Rasathanesi (UDİM) Ulusal Deprem İzleme Merkezi temin edilerek kullanılmıştır.

Aletsel dönemde ise; inceleme alanı merkez olmak üzere (40.98) K - (37.87) D koordinatları arasında kalan bölgede, büyüklüğü Ms 2: 4.5 olan 16 deprem meydana gelmiştir. İnceleme alanı çevresinde meydana gelmiş depremlerden en yüksek magnitüdü olanı 1929.05.18 tarihinde 40.20 K - 37.90 D koordinatlarında XM=6.1 büyüklüğünde olan Günışık - Koyulhisar (Sivas) depremidir.

3.4.1.5. Afet Durumu

Heyelan

MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde aktif ve eski heyelan alanları bulunmaktadır.

Su Baskını

Taşkın, aşırı yağış veya ani kar erimesi sonucu artan yüzey sularının, akarsu yataklarına sığmayarak, çevresindeki az eğimli alanlara yayılmasıyla gerçekleşen su basması olayıdır.

Yörenin iklimi, jeolojik morfolojik özellikler, yer altı suyunun yüksek olması, drenaj özellikleri, yamaç erozyonu, yatak yükünün artması taşkınların oluşmasını sağlayan doğal etkenlerdir. Bu doğal süreçlerin dışında, insan kaynaklı, yanlış planlama, projelendirme ve arazi kullanımından kaynaklanan taşkınlarda oldukça yaygındır. Araştırma alanı ve çevresinde bulunan Cıvil Irmağı, Melet Irmağı, Turnasuyu Irmağı, Bülbül Deresi ve Akçaova Çayının vadi tabanları taşkın tehlikesi taşıyan alanlardır.

Planlama öncesinde inceleme alanı içerisindeki tüm akar dereeler ve kuru dere yatakları için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.

Çığ

İnceleme alanında daha önce yaşanmış herhangi bir çığ olayı belirlenmemiştir.

Diğer Doğal Afetler (Çökme, Tasman, Karst/aşma, Tusunami, Tıbbi Jeoloji v.b.) Mühendislik Problemleri

İnceleme alanında Çökme, Tasman, Karstlaşma, Tusunami, Tıbbi Jeoloji v.b. Mühendislik Problemleri beklenmemektedir.

3.4.1.6. Çalışma Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanında yapılan sondaj, jeolojik, jeoteknik ve jeofizik çalışmalar neticesinde elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu kapsamda inceleme alanı için yapılan tüm bu çalışmalardan elde edilen veriler değerlendirilmiş olup inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar (ÖA)

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-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.

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.

Önlemler Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

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 kıltaşı-kumtaşı-andezit-aglomera-bazalt- tuf birimlerdir.

İnceleme alanının oluşturan formasyonlar % 10-20, % 20- 30, >% 30 eğim aralığında yayılım göstermektedir.

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 "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk paftasında "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 tilin 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 oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.) 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 etkilenen 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 taşıtırılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- İnceleme alanı içinde ve alan dışından bu alanı etkileyebilecek stabilite ve kaya tehlikesi bertaraf edilmeden yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Yapı temelleri Yol Dolgusu ve bitkisel toprak birimi hafr edildikten sonra jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmamalı veya taşıtırılmalıdır.
- İnceleme alanının bulunduğu bölge sismik olarak aktif olduğundan her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulması zorunludur.

Afete Maruz Bölge (AMB)

İnceleme alanında, Ordu İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.08.2020 tarih ve

116517 sayılı yazısına göre inceleme alanı içerisinde meydana gelen kütle hareketlerinden dolayı Bakanlar Kurulu Kararı ile afete maruz bölge kapsamına alınmış alanlar bulunmaktadır. Bu alanlarda çalışma kapsamında herhangi bir yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmamış olup sınırları aynen korunmuştur. Bu alanlar ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk- paftalarında "AMB" simgesiyle gösterilmiştir.

3.4.1.7. Sonuç Ve Öneriler

- Bu çalışma ile Ordu İli, Altınordu ilçesi sınırları içerisinde yer alan 21 adet 1/5000 ölçekli 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-9-05-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 ölçekli halihazır harita paftalarında sınırları belirtilen toplam 4.123,15 hektar büyüklüğündeki alan için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
- İnceleme alanında, arazi ve sondaj çalışmaları kapsamında derinlikleri 5,00-15,50 m arasında değişen toplam 920,50 m derinlikte 80 adet jeoteknik sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca çalışma alanına ait zeminlerin elastik-dinamik parametrelerinin belirlenmesi ve tabaka kalınlıkları ile deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirleyebilmek için; jeofon aralığı 5,0 - 6,0 m ve ofset mesafesi 2.5- 3.0 m olacak şekilde 40 profil sismik kırılma, 6 hatta toplam 60 noktada elektrik özdirenç (rezistivite) ölçümü 20 noktada Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
- İnceleme alanı için 17/08/2016 tarihinde 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'niirt Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Karamame'nin 7. maddesi uyarınca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33 Maddesi uyarınca "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin" Planlama Bölgesi 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu (E-47, E-48, F-37, F-38, F-39, 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, G-42, 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 bulunmaktadır. Bu planda inceleme alanı "Kentsel Yerleşme Alanı, Sanayi Alanı, Tarım Arazisi, Bölgeye Özel Ürün Alanı, Üniversite Alanı" olarak yer almaktadır. Ordu Belediyesinde yapılan incelemelerde, Ordu İli için İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 01.01.1953, 14.04.1969, 13.02.1984 ve 26.10.1987 yıllarında yapılmış dört adet imar planı çalışması bulunmaktadır. 1/2000 ve 1/5000 ölçekli sayısal halihazır haritaları Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Bu planlarda çalışma alanı konut, ticaret, osb, park alanı v.b. olarak belirlenmiştir. 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır. İnceleme alanı içerisinde genellikle 1-6 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır.
- Ordu İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.08.2020 tarih ve 116517 sayılı yazısına göre inceleme alanları içerisinde 7269 sayılı kanunun 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile alınmış afete maruz bölge kararı bulunmaktadır. Afete maruz bölge kararı alınmış lokasyonlar Yerleşime Uygunluk Haritasında işaretlenmiştir.
- İnceleme alanında topografya %0-10, %10-20, %20-30 ve >%30 eğim aralığında yayılım göstermektedir.
- İnceleme alanında Çağlayan formasyonu (K.ç) ve Akveren formasyonuna (Kta) ait birimler ile Kuvaterner yaşlı Alüvyon(Qal) çökeller gözlenmektedir.

- İnceleme alanında yer alan Alüvyona ait birimlerde Kıvamlılık İndeksi değeri minimum 1.28, maksimum 1.41 olarak hesaplanmış olup Kıvamlılık İndeksi sınıflamasına göre "Çamur, Çok Yumuşak, Yumuşak, Yarı Sert, Sert, Yan Katı (Çok Sert)" olarak tanımlanmıştır.
- İnceleme alanında yer alan Alüvyona ait birimlerde Sıkışma İndeksi değeri minimum 0.11, maksimum 0,57 olarak hesaplanmış olup Sıkışma İndeksi sınıflamasına göre sıkışabilirlik derecesi "Düşük-Orta-Yüksek sıkışabilir" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yer alan Çağlayan Formasyonuna ait birimlerde Sıkışma İndeksi değeri minimum 0,16, maksimum 0,35 olarak hesaplanmış olup Sıkışma İndeksi sınıflamasına göre sıkışabilirlik derecesi "Düşük-Orta-sıkışabilir" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yer alan Akveren Formasyonuna ait birimlerde Sıkışma İndeksi değeri minimum 0.23, maksimum 0, 60 olarak hesaplanmış olup Sıkışma İndeksi sınıflamasına göre sıkışabilirlik derecesi "Orta-Yüksek sıkışabilir " olarak tanımlanmıştır.
- İnceleme alanında Alüvyona ait birimlerden alınan zemin Karotu ve SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde Plastise İndeksi oranı; minimum 6, maksimum 35 olarak belirlenmiş olup Plastiklik derecesi "Az Plastik- Plastik" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Çağlayan Formasyonuna ait birimlerden alınan zemin karotu ve SPT numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde Plastise İndeksi oranı; minimum 10 maksimum 29 olarak belirlenmiş olup Plastiklik derecesi "Az Plastik- Plastik" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Akveren Formasyonuna ait birimlerden alınan zemin karotu ve S numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde Plastise İndeksi oranı; minimum 13, maksimum 42 olarak belirlenmiş olup Plastiklik derecesi "Az Plastik- Plastik-Çok Plastik " olarak belirlenmiştir.
- İnceleme alanında Alüvyona ait kohezyonsuz birimlerin SPT-N30 değerleri 2- R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Çağlayan Formasyonuna ait kohezyonsuz birimlerin SPT-N30 değerleri 7-R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Gevşek - Orta Sıkı - Sıkı - Çok Sıkı" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Akveren Formasyonuna ait kohezyonsuz birimlerin SPT-N30 değerleri 4-R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Gevşek-Orta Sıkı- Sıkı-Çok Sıkı" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Alüvyona ait kohezyonlu birimlerin SPT-N30 değerleri 2- R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Yumuşak-Orta-Katı-Çok-Katı-Sert" olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Çağlayan Formasyonuna ait kohezyonlu birimlerin SPT-N30 değerleri 7-R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Orta-Katı-Çok- Katı-Sert" -olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Akveren Formasyonuna ait kohezyonlu birimlerin SPT-N30 değerleri 4 - R olup, buna göre rölatif sıklık durumu irdelendiğinde "Orta-Katı-Çok-Katı-Sert" olarak belirlenmiştir.
- İnceleme alanındaki Çağlayan Formasyonuna ait Kiltası, andezit, bazalt, tüf birimlerde yapılan karotlu – sondajlarda RQD -değerlerine bakıldığında %0'dır. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin " Çok Zayıf kaya sınıfında olduğu görülmektedir. İnceleme alanındaki Akveren Formasyonuna ait andezit, bazalt, aglomera, kiltası,kumtaşı birimlerde yapılan karotlu sondajlarda RQD değerlerine bakıldığında % (0-25)- (25-50)-(50-75) - (75-90) - (90-100) değerleri arasında değişmektedir. Genel olarak RQD değerlerine göre kaya birimlerin "Çok Zayıf-Zayıf-

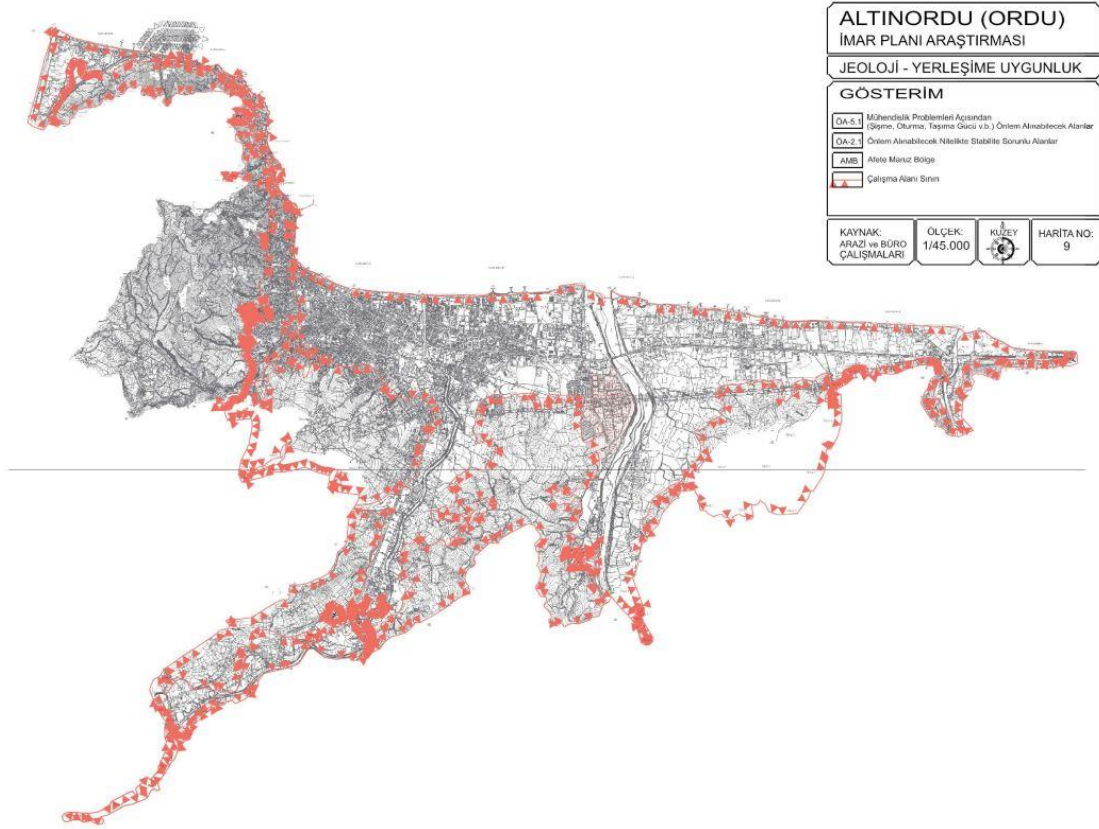
Orta-İyi-Çok İyi" kaya sınıfında olduğu görülmektedir. İnceleme alanındaki Çağlayan Foimasyonuna ait Kiltası, andezit, bazalt, tuf birimlerde yapılan karotlu sondajlarda Ayrışma derecelerine bakıldığında W4'tür. Genel olarak ayrışma derecelerine göre kaya birimlerin "Çok Ayrışmış" olduğu görülmektedir. İnceleme alanındaki Akveren Formasyonuna ait andezit, bazalt, aglomera, kiltası,kumtaşı birimlerde yapılan karotlu sondajlarda Ayrışma derecelerine bakıldığında W1-W2-W3-W4 arasında değişmektedir. Genel olarak ayrışma derecelerine göre kaya birimlerin "Taze (Ayrışmamış) – Az Ayrışmış- Orta Derecede Ayrışmış- Çok Ayrışmış" derecede olduğu görülmektedir.

- Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca hazırlanan ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayınlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" uyarınca inceleme alanında Alüvyon, Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait zemin birimlerde yapılan SPT deneylerinde elde edilen SPT-N30 değerleri 2-Refü olup bu birimler neticesinde "ZC-ZD-ZE" zemin sınıfı olarak, Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait kaya niteliğindeki birimler "ZB-ZC" zemin sınıfı olarak yorumlanabilir. İnceleme alanında, tüm MASW ve kırılma ölçümleri sonucunda elde edilmiş olan Vs30 hız değeri 301- 785 m/sn olduğundan "ZB, ZC ve ZD" zemin sınıfı olarak yorumlanabilir.
- İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalardan elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri 252 -785 m/sn aralığında olup Kohezyonlu zeminlerin Vs Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Katı-Çok Katı-Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalardan elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri 252-785 m/sn aralığında olup Kohezyonsuz zeminlerin Vs Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.
- İnceleme alanında Alüvyona ait birimlerden alınan zemin numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde; Plastise İndeksi oranı minimum 6, maksimum 35 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük-Orta" olup Likit Limit oranı minimum 22, maksimum 73 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük-Orta-Yüksek" olarak belirlenmiştir. Çağlayan Formasyonuna ait zemin numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde; Plastise İndeksi oranı minimum 10, maksimum 29 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük-Orta" olup Likit Limit oranı minimum 28, maksimum 49 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük" olarak belirlenmiştir. Akveren Formasyonuna ait zemin numunelerinden yapılan Atteberg limitleri analizleri sonuçları değerlendirildiğinde; Plastise İndeksi oranı minimum 13, maksimum 42 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük-Orta-Yüksek" olup Likit Limit oranı minimum 35, maksimum 77 olarak belirlenmiş ve şişme potansiyeli "Düşük-Orta-Yüksek" olarak belirlenmiştir.
- Alüvyona ait birimlerin Labaratuvar Şişme Basıncı değerleri 70-150 KN/m² aralığında, Şişme Yüzde oranları %2.50- 9 aralığında, LL%=22-73 aralığında olup, Chen_1975'e göre Şişme Derecesi "Düşük-Orta-Yüksek", Çağlayan Formasyonuna ait birimlerin Labaratuvar Şişme Basıncı değerleri 0-50 KN/m², Şişme Yüzde oranları %0- 3 aralığında, LL%=28-49 aralığında (Ill!P, _Qheı:ı_1975 'e göre Şişme Derecesi "Düşük-Orta", Akveren Formasyonuna ait birimlerin Labaratuvar Şişme Basıncı değerleri 20-200 KN/m², Şişme Yüzde oranları %1- 8 aralığında, LL%=35-77 aralığında olup, Chen_1975'e göre Şişme Derecesi "Düşük-Orta-Yüksek", tir.

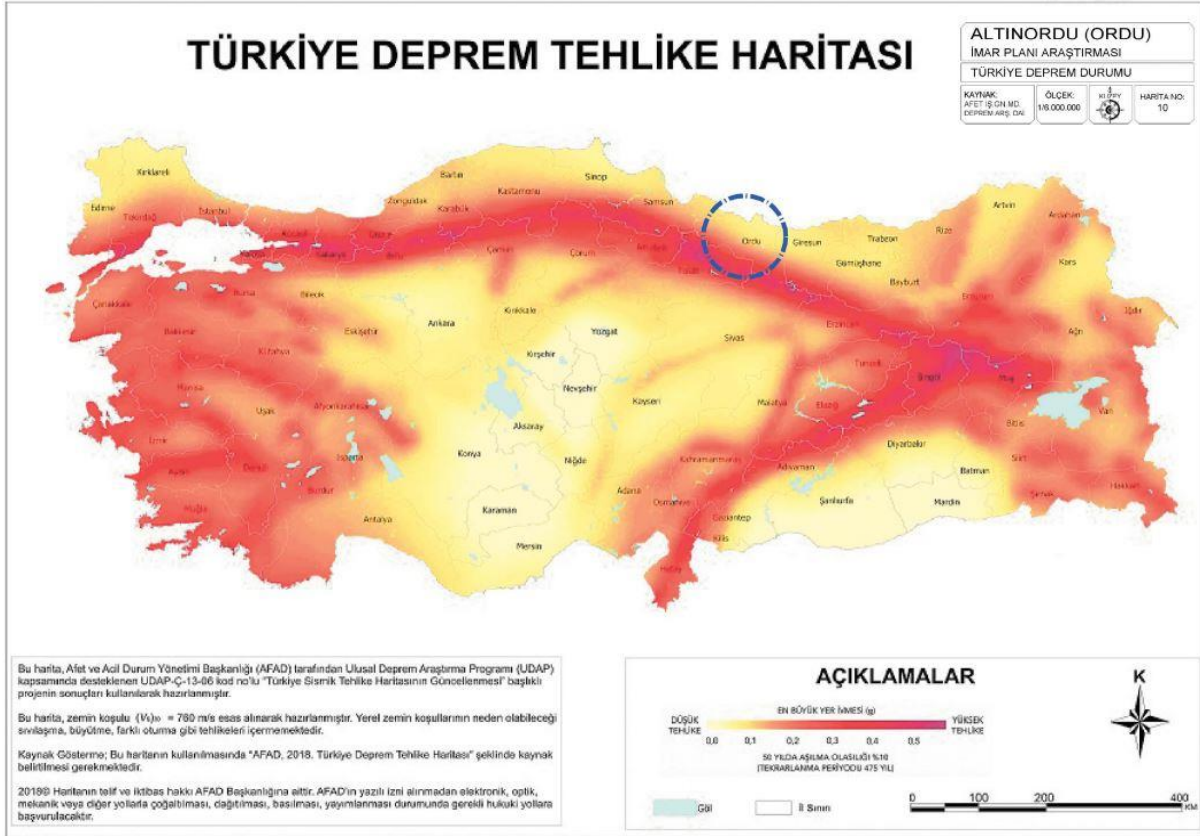
- Bölgede yüzeyleyen formasyonlar, oldukça kırıklı ve çatlaklıdır. Açılan sondajlarda gözlenen yer altı suyu seviyeleri 0.50-6.00 m aralığında değişmektedir. İnceleme alanında yer alan alüvyonal düzlüklerde ve akarsuların yakınında açılan sondaj kuyularında yer altı suyu gözlenmiştir. Yer altı suyunun yüksek olduğu saha, özellikle doğudan batıya Turna, Melet ve Civil akarsuları arasında yer alan alüvyonal düzlüklerde yoğunlaşmaktadır.
- İnceleme alanlarının içinde olduğu Ordu İli Merkez İlçesi Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi ($g > 0.1$) ile ($g < 0.2$) arasında kalan alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde belirtilen hükümlerin uygulanması gerekmektedir.
- İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu, zemin hakim titreşim periyodu Alüvyon, Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait titreşimlerde 0.25-0.63 sn olarak belirlenmiştir. Bu değerlendirme sonucunda zemin büyütmesi değeri Çağlayan Formasyonu ve Akveren Formasyonuna ait birimlerde 0.76-3.84 olarak hesaplanmıştır. Spektral büyütme göre tehlike düzeyi "A(Düşük- B(Orta))" sınıfına girmektedir. Burada yapılacak yapıların, olası bir deprem sırasında rezonansa girmemesi için, irtikrotremör çalışması sonucunda elde edilen parametreler hesaplamalarda mutlaka kullanılmalıdır.
- İnceleme alanının oluşturan formasyonlar %0-10, %10-20, %20- 30, >%30 eğim aralığında yayılım göstermektedir. Eğimin >%10 olduğu bu alanlarda zemin ve kaya birimlerin bozmuş birimlerde kazı yapılması durumunda oluşacak şevde kama tipi kaymalar şeklinde stabilite sorunları gelişebileceği gibi eğim, litoloji ve yağışlara bağlı olarak kontrolsüz ve derin kazı çalışmalarında stabilite ve kaya düşmesi problemleri ile karşılaşılabilir. Çalışma alanımızda alüvyon birimlerin yüzeylendiği alanlarda, özellikle bu alanlar içerisinde Şahincili mahallesi ve Toki çevresinde ciddi derecede kütle hareketleri olduğu gözlenmiştir. Bu kütle zeminlerdeki oturma ve şişmenin olduğu hareketlerinin nedeni olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılan SK-13, SK-16, SK-17, SK-18, SK-19, SK-50 ve SK-77 nolu sondaj kuyularından alınan numuneler üzerinde yapılan deneyler sonucunda alüvyon birim içerisindeki killerin şişme derecesi orta-yüksek olarak belirlenmiştir. Yeraltı suyunun da etkisiyle şişen bu kil birimler, üzerine gelen yapı yükünün etkisiyle içerisinde bulunan suyu zamanla dışarıya vermesi sonucu zeminde düşey yönde bir hareket olmaktadır. Birimlerin bu özelliklerinden dolayı bu alanlarda ciddi derecede oturma problemleri olağandır. Diğer bir doğal problemde heyelandır. Çalışma alanının eğimli olması, mevsimsel olarak çok yağış alması ve yeraltı su seviyesinin yüzeye yakın olmasından dolayı üst kesimlerdeki ayrılmış zeminlerin bünyelerine su alarak alt taraftaki sağlam, bozlaşmamış zemin üzerinde duraylılığını kaybederek kaymasıdır. Bu tür kütle hareketleriyle ilgili alınabilecek önlemler 12. Bölümde detaylı olarak verilmiştir. Ayrıca analiz yapılan hatlar boyunca jeofizik ölçümlerde yapılan tespitlere göre ayrılmış zon kalınlığının yüksek olması da duraysızlığın dairesel gelişebileceğini göstermektedir. Bu nedenle, zeminlerin şev duraylılığı ile ilgili analizlerde yakın sondajlardan alınan numunelerden elde edilen laboratuvar sonuçları ve arazi deneylerinden elde edilen sonuçlar kullanılarak ve A-A', B-B', C-C', D-D , E-E', F-F' ve G-G' hadan boyunca HS-jeotek programı kullanılarak şev stabilitesi analizleri yapılmıştır (Sönmez 2004). Bu şev stabilitesi analizleri duraysızlık beklenen zonlar belirlenmiştir.
- MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanı sınırları içerisinde aktif ve eski heyelan alanları bulunmaktadır.

- Taşkın, aşırı yağış veya ani kar erimesi sonucu artan yüzey sularının, akarsu yataklarına sığmayarak, çevresindeki az eğimli alanlara yayılmasıyla gerçekleşen su basması olayıdır. Yörenin iklimi, jeolojik morfolojik özellikler, yer altı suyunun yüksek olması, drenaj özellikleri, yamaç erozyonu, yatak yükünün artması taşkınların oluşmasını sağlayan doğal etkenlerdir. Bu doğal süreçlerin dışında, insan kaynaklı, yanlış planlama, projelendirme ve arazi kullanımından kaynaklanan taşkınlarda oldukça yaygındır. Araştırma alanı ve çevresinde bulunan Cıvil Irmağı, Melet Irmağı, Turnasuyu Irmağı, Bülbül Deresi ve Akçaova Çayının vadi tabanları taşkın tehlikesi taşıyan alanlardır. Planlama öncesinde inceleme alanı içerisindeki tüm akar dereler ve kuru dere yatakları için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ'yi görüşü alınmalı ve planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)" hükümlerine aynen uygulanması gerekmektedir.
- Ordu İli, Merkez İlçesi mücavir alan sınırları içerisinde yer alan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli paftalarda sınırları belirtilen alanın yerleşime uygunluk durumunun ulamasında ve zemin etüt raporu yerine hiçbir şekilde kullanılamaz.

Harita 9: Jeolojik Yapı



Harita 10:Türkiye Deprem Durumu



3.4.2. DSİ Durumu

Melet Irmağı

Melet Irmağı, Ordu şehir merkezinin doğusundan Karadeniz'e dökülen ırmak. Sivas ili, Koyulhisar ilçesi, Ortakent köyü sınırlarından doğar. Koyulhisar'dan sonra Mesudiye, Kabadüz, Ulubey ve Ordu merkezden geçerek Karadeniz'e ulaşır. 160 km uzunluğu ile Ordu'nun en büyük ve en uzun nehridir.

Melet Irmağı, Doğu Karadeniz ile Orta Karadeniz Bölümlerinin sınırını oluşturur. Karadeniz'e ulaştığı noktada üzerine Ordu merkezinin yerleştiği küçük deltayı oluşturur. Deltanın D-B genişliği 56 km, K-G uzunluğu 74 km kadardır. Doğu Karadeniz akarsular, denize bakan yamaçlardan doğar, kısa bir mesafe sonra denize dökülür. Melet Çayı bunun tersine sahil dağlarının arkasından doğar. Üzerinde 122 m yüksekliğe sahip Topçam Barajı kurulmuştur.

Civil Deresi

Civil Deresi Ulubey tarafından doğup yaklaşık 25 km. uzunluğa sahiptir. Ordu il merkezinden denize dökülmektedir. Yörenin en ünlü deresi olmasının sebebi ise merkezde bulunan ve iki yakayı birleştiren bir yapıya sahip olmasıdır.

Turnasuyu Deresi

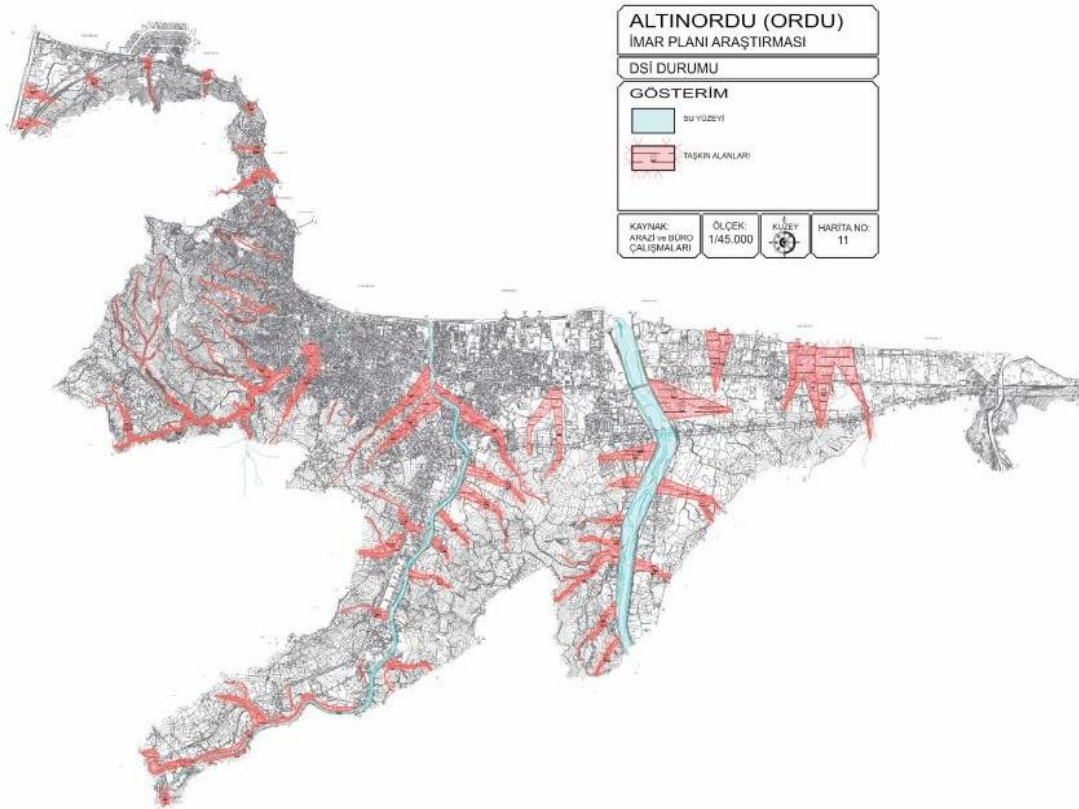
Turnasuyu Deresi, Ordu topraklarında bulunan, Giresun Dağları'ndan doğan, adını verdiği Turnasuyu yerleşiminden Karadeniz'e dökülen akarsudur.

Çambaşı Yaylası'ndan kaynağını alan Karasay Deresi, Pelitli köyü yakınlarında Seyit Deresi ile birleşerek Turnasuyu adını alırlar. Kuzeye doğru akan dere, Ortaköy yakınlarında

batıdan Dūdükük Deresini alır. Doğudan Divane Deresi, batıdan Melet Irmağı havzaları ile komşudur. Havza alanı 278 km², uzunluğu 56 km, ortalama akım 200 l/sn'dir. Kaynak ile ağız arasında 1900 m kot farkı bulunur.

100 yıllık maksimum debisi 364 m³/sn olan akarsuyun kıyı oyuntusu ve taşkın tehlikesi bulunur. Akarsu havzasında ağızdan, kaynağa doğru bulunan köyler; Turnasuyu, Saraycık, Emeköy, Zaferköy, Osmaniye, Alınca, Alisayvan, Erenli, Hürriyet, Cumhuriyet, Ortaköy, Gerce, Bahariye, Aydınlık, Pelitli, Yokuşdibi, Döngeri'dir.

Harita 11: DSİ Durumu



3.5. Maden Kaynakları

Orta Karadeniz Bölgesinde bulunan Ordu İli jeolojik konumu ile zengin bir metalojenik kuşak içerisinde yer alır. Metalik cevherleşmelerin yanı sıra endüstriyel hammaddeler açısından da zengin ve çeşitli maden yataklarına sahip olduğu söylenebilir. Çok sayıda maden yatağı ve zuhurun bulunduğu Ordu ilinde araştırmaların çoğu Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğüne yapılmış ve halen yapılmaktadır.

Genelde volkanik kayaların egemen olduğu bölgede metalik madenlerden bakır, kurşun, çinko, altın, gümüş ve mangan esaslı zenginleşmeleri temsil eder. Cu-Pb-Zn-(Au- Ag) yatak ve zuhurları volkanik kayalar içinde damar tip cevherleşmeler şeklindedir. En önemli yatak ve zuhurların başında Ordu İli'nin Fatsa ilçesindeki Altıntepe sahası gelir. Saha, yüksek süfitli epitermal altın cevherleşmesi olup silika alterasyonunun egemen olduğu geniş zonlardan oluşur.

Yatakta 1.87 gr/ton Au tenörlü 1.191.377 ton görünür, 1.39 gr/ton Au tenörlü 5.355.577 ton muhtemel rezerv hesaplanmıştır. Son yapılan çalışmalarda farklı yerlerde 18 gr/ton'a ulaşan Au değerleri elde edilmiştir. Çalışmalar özel şirket tarafından sürdürülmektedir. Bunun

dışındaki önemli altın cevherleşmeleri Sayaca ve Akoluk sahalarıdır. Sayaca altın sahasında 1.2 gr/ton Au tenörlü 17.000 ton görünür rezerv tespit edilmiştir. Ulubey-Akoluk sahasında ise 0.99 gr/ton Au tenörlü 1.100.278 ton görünür+muhtemel altın rezervli, 50.47 gr/ton Ag tenörlü 1.279.675 ton gümüş rezervi, % 2.94 tenörlü 594.488 ton Zn-Pb-Cu rezervi tespit edilmiştir.

Sahanın potansiyeli tespit edildikten sonra Genel Müdürlüğümüz tarafından “Maden İşleri Genel Müdürlüğüne” devredilmiştir. Ayrıca Akoluk sahasında daha önceki çalışmalarla da 1.09 gr/ton Au ve 19.81 gr/ton Ag tenörlü 1.047.994 ton görünür+muhtemel Au-Ag rezervi tespit edilmiştir. Fatsa-Zavi Köy sahasında %0.32 Cu tenörlü 1.926.000 ton muhtemel+mümkün rezerv ortaya konmuştur. GölköyŞihman sahasında %16-22 Cu+Pb+Zn tenörlü 116.500 ton görünür, 249.600 muhtemel rezerv hesaplanmıştır. Kumru-Gümüşdere sahasında % 24.45 Zn, % 7.97 Pb, % 0.95 Cu tenörlü 36.000 ton görünür, 100.000 ton mümkün rezerv belirlenmiştir. Gölköy-Çetilli kurşun-çinko-bakır yatağında % 0.14-0.15 Cu, % 1.8-2.4 Zn ve % 1.2-1.7 Pb tenörlü 1.510.851 ton görünür+muhtemel+mümkün rezerv mevcuttur. 2007 yılı çalışmaları kapsamında Gölköy-Çetilli sahasında Cu, Pb, Zn dışında altın varlığı da tespit edilmiştir. UlubeyAkoluk Altın-Antimuan-İllit sahasında 1.04-1.24 gr/ton Au ve 18.8-22.8 gr/ton Ag tenörlü toplam 780.325 ton görünür, 267.669 ton muhtemel rezerv belirlenmiştir. Bölgedeki bilinen mangan cevherleşmeleri ise volkano-tortul kayalar içerisinde, mercek şeklinde genelde küçük boyutlu ve düşük rezervlidir. Başlıca, Ulubey-Akoluk mangan zuhuru ortalama %36 Mn tenörlü, 20 bin ton rezerve sahiptir. Merkez-Yündalan Yaylası Fe cevherleşmesi için % 40-59 tenörlü 750.000 ton görünür+mümkün muhtemel+mümkün rezerv öngörülmektedir.

Fatsa-Akkaya kükürt yatağında %15.86 kükürt (S) tenörlü 16.464 ton görünür, 206.740 ton muhtemel, 76.056 ton mümkün rezerv tespit edilmiştir. Bilinen bentonit sahaları ise genelde volkano-sedimenter bir istif içerisinde bulunur. Ünye Hatıpli bentonit yatağı, Ünye Kavaklar ve Tavkutlu bentonit yatağında 743.000 ton mümkün, 2.564.000 ton muhtemel bentonit rezervi vardır. Mesudiye-Çavdar bentonit sahasında 80.000 ton mümkün rezerv, Ünye-Fatsa-Keşköy bentonit sahasında 460.000 ton mümkün rezerv, Ünye-Fatsa-Emineli bentonit sahasında 421.800 ton mümkün rezerv, Ünye-Fatsa-Ahizetli bentonit sahasında 128.000 ton mümkün rezerv varlığı tespit edilmiştir, Ünye Hatıpli bentonit yatağında rezerv tespiti yapılmamıştır ve tüm bu bentonit yatakları ağartma toprağı ve kedi altlığı (Ca-bentonit) olarak işletilmekte ve ihraç edilmektedir. Seramik ve kağıt sanayinde kullanılan kaolen minerali için Ulubey-Akoluk sahasında 223.000 ton görünür, 148.000 muhtemel rezerv ve Ulubey-Sayaca sahasında 1.932.000 ton görünür rezerv mevcuttur.

Ordu İli ve yakın çevresinde özel şirketlerin ve MTA Genel Müdürlüğünün maden aramaya yönelik çalışmaları devam etmektedir.

MTA Genel Müdürlüğünün enerji hammaddelerine yönelik yaptığı çalışmalar sonucunda Aybastı-Gölköy ilçeleri arasında kömür oluşumlarına rastlanmış, Fatsa-Ilıca ile Kumru sahalarında da jeotermal alanlar tespit edilmiştir. Fatsa-Ilıca jeotermal alanında 48°C sıcaklık, 1.2 lt/sn debide 1 adet kaplıca kaynağı bulunmaktadır. Fatsa jeotermal alanında 1985 ve 1992 yıllarında 2 adet jeotermal amaçlı sondaj açılmış ve bu sondajlarda 598 m ile 397.4 m derinliğe ulaşılmış ve 23°C ve 26°C sıcaklıklı düşük debili (0.05 lt/sn) jeotermal akışkan elde edilmiştir.

ALTIN (Au)

➤ Ulubey-Akoluk altın sahası

Tenör : 1.04 gr/ton Au ve 19.81-50.47 gr/ton Ag

Rezerv : 2.148.282 ton görünür+muhtemel altın rezervi.

➤ **Sayaca Sahası**

Tenör : 1.2 gr/ton Au

Rezerv : 17.000 ton görünür rezerv.

BAKIR-KURŞUN-ÇINKO (Cu-Pb-Zn)

➤ **Fatsa-Zavi Köy Sahası**

Tenör : % 0.32 Cu

Rezerv : 1.926.000 ton muhtemel + mümkün rezerv.

➤ **Gölköy-Şihman Sahası**

Tenör : % 16-22.6 Cu+Pb+Zn,

Rezerv : 116.500 ton görünür, 249.600 muhtemel rezerv.

➤ **Gölköy-Çetilli Sahası**

Tenör : % 0.14-0.15 Cu, % 1.8-2.4 Zn ve % 1.2-1.7 Pb 1.510.851 ton

Rezerv : 1.510.851 ton görünür+muhtemel+mümkün rezerv.

➤ **Kumru-Gümüştöre Sahası**

Tenör : % 24.45 Zn, % 7.97 Pb, % 0.95 Cu,

Rezerv : 36.000 görünür, 100.000 mümkün rezerv

BENTONİT (Ben)

➤ **Ünye-Fatsa-Kavaklar Sahası**

Kalite : Ağartma toprağı

Rezerv : 743.000 ton mümkün rezervi vardır. Yatak işletilmektedir.

➤ **Mesudiye-Çavdar Sahası**

Kalite : Ağartma toprağı

Rezerv : 80.000 ton mümkün rezerv.

➤ **Ünye-Fatsa-Keşköy Sahası**

Tenör : Ağartma toprağı

Rezerv : 460.000 ton mümkün rezerv. Yatak işletilmektedir.

➤ **Ünye-Fatsa-Emineli Sahası**

Tenör : Ağartma toprağı

Rezerv : 421.800 ton mümkün rezerv. Yatak işletilmektedir.

➤ **Ünye-Fatsa-Ahizetli Sahası**

Tenör : Ağartma toprağı

Rezerv : 128.000 ton mümkün rezerv. Yatak işletilmektedir.

➤ **Ünye-Fatsa-Tavkutlu-Gölcüğe Sahaları**

Tenör : Ağartma toprağı

Rezerv : 812.000 ton mümkün rezerv.

DEMİR (Fe)

➤ **Merkez-Yündalan Yaylası**

Tenör : % 40-59 Fe, % 8-30 SiO₂

Rezerv : 750.000 ton görünür+muhtemel+mümkün rezerv.

KAOLEN (Kao)

➤ **Ulubey-Akoluk ve Sayaca Illit Sahaları**

Kalite : Zenginleştirildikten sonra seramik ve kağıt sanayinde kullanılabilir.

Rezerv : Akoluk sahasında 223.200 ton görünür, 148.000 ton muhtemel; Sayaca sahasında ise 1.932.000 ton görünür rezerv.

KÜKÜRT (S)

➤ **Ordu-Fatsa-Akkaya Sahası**

Tenör : % 15.86 (ortalama)

Rezerv : 16.464 ton görünür, 206.740 ton muhtemel, 76.056 ton mümkün rezerv.

MANGANEZ (Mn)

➤ **Ulubey-Akoluk Sahası**

Tenör : % 36 Mn

Rezerv : 3.000 ton görünür+muhtemel rezerv.

LİNYİT

Gölköy-Aybastı'da orijinal kömürde kalori değeri 5054 Kcal/kg olan linyit sahası bulunmaktadır.

Ancak saha ekonomik değildir.

JEOTERMAL

Fatsa ilçesi sarmaşık'da 48°C sıcaklıkta, 1, 2 lt/sn debili kaynak vardır. Sondajlarda 23-26°C sıcaklık ve 0, 1 lt/sn debi ölçülmüştür. Kaplıca olarak işletilen kurulu tesis bulunmaktadır. Kumru ilçesi Yalnızdam'da ise 27 °C sıcaklıkta, 0, 04 lt/sn debili kaynak vardır (MTA, 2005).

3.6. Çevre Sorunları Yönünden Durum

Hava Kirliliği

Ordu ilinde hava kalitesi üzerinde etkili olan kaynaklar; sanayi, ısınma ve motorlu araçlardan kaynaklanmaktadır. Bu kaynaklardan, motorlu araç ve sanayi kaynaklı hava kirliliğinin hava kalitemiz üzerindeki etkisi yıl içerisinde pek değişmese de ısınma kaynaklı hava kirliliğinin hava kalitesi üzerindeki etkisi yaz ve kış dönemlerinde çok büyük farklılık göstermektedir.

Hava kalite istasyonunun aylık verileri incelediğinde de açıkça görüleceği üzere hava kirlilik değerleri kış döneminde yükseliş göstermektedir. Bu durumun sebebi kuşkusuzdur ki ısınma kaynaklı hava kirliliğidir.

Bu kirliliğin temel nedenleri; kalitesiz katı yakıt kullanımı, doğalgazın kullanımının yeterince yaygınlaşmaması, yapıların ısı yalıtımsız olması, bireysel ısınmanın daha yaygın olması, yakma tekniklerinin yanlış tatbik edilmesi ve baca temizliğinin düzenli yapılmamasıdır.

Su Kirliliği

Ordu İli genelinde onüç adet atıksu arıtma tesisi mevcut olup, iki adet de derin deniz deşarjı yapan ilçemiz mevcuttur. İl merkezinde AB ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ortak çalışması yapılarak atıksu arıtma tesisi faaliyete geçmiştir. Bölge dağlık bir bölge olması dolayısıyla iç kesimlerdeki yerleşmelerin çoğunda kanalizasyon hizmeti verilememektedir. Bu yerlerde meskenlere ait fosseptik çukurlar yaptırılarak atıksu uzaklaştırılma işlemi yapılmaktadır. Mevcut arıtmalardan çıkan arıtma çamurları daha çok susuzlaştırılarak toprakta kullanılmaktadır.

➤ Endüstriyel Kaynaklar

Ordu İlinde endüstriyel kaynaklı atıksular Ordu OSB’de Büyükşehir Belediyesi ile anlaşarak kanalizasyon sistemine verilmiştir. Bu konuyla ilgili olarak bağlantı kontrol izin belgesi bulunmaktadır. İldeki bir diğer OSB bölgesi de Fatsa’da bulunmakta olup tesislerden kaynaklı atıksular da Derin Deniz Deşarjı ile sonlanan Fatsa Belediyesi kanalizasyonu bağlanmıştır. Ayrıca ilde bazı tesislerden (hazır beton, kırma eleme ve yıkama) kaynaklanan atıksular geri dönüşümle yeniden kullanılmaktadır. Küçük ölçekli tesislerde atıksu çöktürme havuzları bulunmaktadır. Ayrıca İlde 25 adet atıksu deşarj konulu çevre izni bulunan tesis bulunmaktadır.

➤ Evsel Kaynaklar

Ordu İlinde evsel kaynaklı atıksuların alıcı ortama verilmesi durumu daha çok köylerde ve beldelerde görülmektedir. Özellikle yaz aylarında köyde yaşayan nüfus fındık tarımı nedeniyle fazla olmaktadır. Bu nedenle fosseptik şikayetleri bu aylarda yoğunluk göstermektedir. İlgili Müdürlükler tarafından şikayete dayalı olarak söz konusu yerlerde inceleme yapılmakta ve insanlara fosseptik yapımı konusunda bilgilendirme yapılmaktadır. Kent merkezinde atıksular kanalizasyon sistemine bağlanmış durumdadır. Ayrıca Ordu Büyükşehir Belediyesi’nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve AB delegasyonu ile ortak olarak yürüttüğü atıksu arıtma tesisi faaliyete alınmıştır. Ayrıca Ordu Belediyesi’ne ait derin deniz deşarjı da bulunmaktadır.

Toprak Kirliliği

Tarımsal ilaç olarak adlandırılan Pestisitler, biyolojik olarak zararlılara karşı etkili fakat hayvanlara, özellikle insanlara karşı az zehirli ya da zehirsiz olması istenir. Bugüne kadar yapılan, hâlihazırda kullanılan ilaçlardan çok azı bu niteliği taşır. Büyük çoğunluğu hem kontrol ettiği zararlılara karşı hem de insan ve memelilere karşı çok zehirlidirler. Bunların bir kısmı hem uygulandıkları bitki, toprak ve su ortamında uzun süre bozulmadan kalabilen, tüm canlıların vücudunda birikebilen zehirlerdir.

Tarımsal amaçla milyonlarca ton zehir milyonlarca dönüm araziye uygulanmaktadır. Bunların bir kısmı uygulandığı yerden başka yerlere gitmektedir. Toprağın pestisitlerle kirlenmesi, kullanılan maddeler kalıcı olduğu zaman önemli sakıncalar doğurur. Eğer bir pestisit bakteri, fungus, güneş ışığı ya da kimyasal yollarla yapısı bozulmamışsa zamanla toprakta birikerek bitkiler tarafından alınabilir. Ordu ili geneli arazilerin, çok eğimli olması ve diğer doğal nedenlerden dolayı, zararlı boyut diğer bölgelere oranla daha tehlikeli boyutlara ulaşmaktadır.

Madencilik faaliyetlerinin uzun yıllar devam etmesi sonucu rehabilitasyonları da gecikmektedir. Geçmiş yıllarda verilen ruhsatların süresi içinde veya dışında denetim yapılmaması nedeniyle eski ocak sahaları rehabilite edilmeden kaldıkları görülmektedir. Ancak son yıllarda İl genelinde maden ruhsat hukuku sona eren sahalar ile ilgili olarak Orman Bölge Müdürlüğü yapmış oldukları rehabilite çalışmaları (dolgu çalışmaları, ağaçlandırma vb.) devam etmektedir.

4. SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI

Küçük Asya olarak da anılan Anadolu'nun Asya ile Avrupa arasındaki kuzey köprüsü ya da kuzey şeridi konumunda olan Karadeniz bölgesinin orta bölümünde yer alan ve insanlık tarihinin en eski devirlerinden bu yana çeşitli kavim ve kültürlerle ev sahipliği yapmış Ordu, eski ismiyle Kotyora, tarihi derinliği, çok kültürlü yapısı ve tabii güzellikleriyle bugünün Türkiye'sinin en güzide köşelerinden birisidir.

Ordu halk kültürü pek çok kültürün etkileşim noktasında başka bir deyişle kavşak noktasında bulunan bir coğrafi güzelliğin çok renkli ve çok sesli değerlerine sahiptir. Alevi, Sünni, Türk, Gürcü, Ermeni gibi pek çok etnik ve dini renge ev sahipliği yapmış Ordu, yazılı, sözlü, kayıtlı, kayıtsız, halk kültürünün emsalsiz örneklerine ev sahipliği yapmakla öne çıkmaktadır.

Zengin ve köklü bir tarihi geçmişe sahip olan Ordu ili, derin tarihi birikimini kültür ve sanat etkinlikleriyle günümüze taşıyan illerden biridir. Kültür – Sanat faaliyetlerinin ülkemiz genelinde yeniden dirildiği, sanat topluluklarının ilk tohumlarının atıldığı ve meyvelerini kısa zamanda halka sunulduğu illerin başında gelmektedir.

Ordu ilinin resim sanatıyla bağı çok eskilere dayanır. İnsanların duygu düşünce izlenimlerini dışa vurmanın en etkili yollarından biri olan Resim sanatı yetenekli insanlarımızın fırçasından kaleminden bizlere yıllar öncesine ait duygu düşünce ve izlenimleri aktarması bakımında çok önemlidir. Resim sanatının salt bireysel kendini ifade etmesi yönü dışında toplumsal yaşantının günümüze geleceğe aktarılmasında bir belge niteliği de taşımaktadır. Eserin yapılmış olduğu zaman mekân ve kültürel yapı hakkında bizlere ışık tutması bakımından her zaman resim sanatı milli kültürün gelecek nesillere aktarılmasında hep öncelikli sanat dalları arasında görülmüştür.

4.1. Aile Yapısı

Ailede toplumsal normlar çok önemlidir. Örf, âdet, teamül, gelenek, görenek ve töre toplum yapısını belirlediği gibi doğal olarak aile yapısını da belirlemektedir.

Eskiden kırsal yerleşimlerde çoğunlukla geniş aile tipi haneler görülürdü. Babaanne, dede, baba, amcalar, bekâr halalar, torunlar aynı evin içinde yaşamaktaydı. Kalabalık yaşam süren aile düzen kurmak, düzeni devam ettirmek amacıyla kurallar koyar ve bu kuralları uygularlardı. Mahallede gündelik hayat erken saatlerde başlardı. Sabah erkenden kalkılır genellikle gelin bazen de kaynana kahvaltıyı hazırlar bütün aile fertleri aynı sofrada buluşur, karnını doyururdu. Büyüklerin yönlendirmesi ile gün içinde neler yapılacağı konuşulur, görev dağılımı yapılırdı.

Sofraya oturulduğunda önce büyükler yemeğe başlardı. Sofra yer sofrası olup bütün aile dizlerinin üzerine çökerek sofrada yer alırdı. Tahta kaşıklarla, ortaya konan tabaktaki aştan bütün aile karnını doyururdu. Sofranın da kendisine has ritüelleri ve gelenekleri vardı.

Evde dede ve nene yoksa otoriteyi baba sağlardı. Çocuklar evde babalarının yanında ayak uzatmaz, gereksiz yere konuşamaz, saygısızlık yapamazlardı. Ailede biri hata yaptığında önce uyarılırdı. Eğer hatayı yapan kişi bu davranışı yapmaya devam ederse babaya söylenir ve ceza alırdı. Bu ceza dayak yemek, odun taşımak vb. olabilirdi. Uyarı ve cezalardan sonra evlat o davranışı bir daha tekrarlamazdı. Böylece geniş aile çekirdek aileden farklı olarak kendisine has kuralları ve işleyişi olan bir sosyal birim özelliği gösteriyordu.

Büyüklerin yanında tüm aile fertleri davranışlarına dikkat ederlerdi. Babanın, dedenin yanında çocuk sevilmezdi. Çocuk sevmek için büyüklerin olmadığı zamanlar ve yerler tercih edilirdi. Ayak uzatılmaz, geri laf söylenmez, bacak bacak üstüne atılmaz, eşler kendi aralarında konuşmazdı. Gelinler küçük çocuklarını emzirmek istediklerinde başka bir odaya giderler ve orada çocuğun karnını doyururlardı. Büyükler ateş yanan yerde önceden ocaklık denen yerlere yakın odalarda kalırlardı. Yaşça aralarında fark olan aynı aileye mensup bireylerin birbirleriyle ilişkilerinin en net şekilde görüldüğü bu aile tipi maalesef çok az hanede varlığını sürdürmektedir.

Evde oturmak için büyük bir oda olurdu ve bütün aile burada otururdu. Böylece evde güçlü bir bağ oluşurdu. Çünkü bütün aile bir ateş etrafında ısınır, sohbet eder, birlikte zaman geçirirlerdi. Ailede bireyler arasında sıkı bağlar oluşurdu. Bireylerin aile büyükleriyle beraber oturması onlara edep ve adap yönünden büyük faydalar sağlamıştır. Bunun yanında daha samimi ilişkiler kurulmuştur.

Eskiden birlikte yaşamak çok doğal karşılanırken, ayrı olmak tuhaf karşılanmaktaydı. Aileler büyükleriyle saygı çerçevesinde bir arada yaşamaktaydı. Çekirdek aile olarak ev kuranlar genelde büyükleriyle çeşitli sıkıntılar sonucunda ayrılmış ailelerdi. Bunlara örnek olarak; gelin kaynana anlaşmazlıkları, baba oğul arasında çıkan husumetler vb. gösterilebilir. Bazen de sorun yokken erkeğin maddi durumu, evli çocuğun gurbete gitmesi ve orada kendisine yeni bir düzen kurup eşini, çocuklarını yanına almasıyla da çekirdek aileler oluşurdu. (Kaynak: Karadeniz.gov.tr|2024)

4.2. Eğitim Durumu

Ordu ilinde 2021-2022 eğitim-öğretim yılı itibariyle okul öncesi, ilkökul, ortaokul ve orta öğretim kademelerindeki toplam 823 resmi ve özel okuldaki 8.711 derslikte, 195.107 öğrenci ve 14.520 öğretmen ile eğitim-öğretim faaliyetlerine devam edilmektedir.

İldeki okullaşma oranlarına bakıldığında okul öncesi okullaşma oranı Ordu ilinde %65,22 iken; ilkökul okullaşma oranı % 93,67; ortaokul okullaşma oranı %97,13; orta öğretim okullaşma oranı % 91,37'dır. İldeki okullaşma oranları; Türkiye geneli rakamlarla uyum göstermektedir. (Kaynak: Ordu İl Milli Eğitim Müdürlüğü |2023)

Ordu Üniversitesi, bünyesinde 13 Fakülte, 1 Yüksekokul, 10 Meslek Yüksekokulu ile 210 aktif bölümü barındırmaktadır. Ayrıca Fen Bilimleri, Sosyal Bilimler ve Sağlık Bilimleri Enstitüleri olmak üzere 3 enstitü bulunmaktadır.

Ordu Üniversite 2023-2024 akademik yılında ön lisansta 5.819, lisansta 9.775, yüksek lisansta 1877 ve doktora eğitim programında 238 toplamda 17.709 öğrenci öğrenim görmektedir. Aynı dönemde Ordu Üniversite 1399 akademik personel, 361 idari personel, 314 işçi olmak üzere toplam 1.600 akademik ve idari personel görev yapmaktadır. (Kaynak: <https://istatistik.yok.gov.tr|2024>)

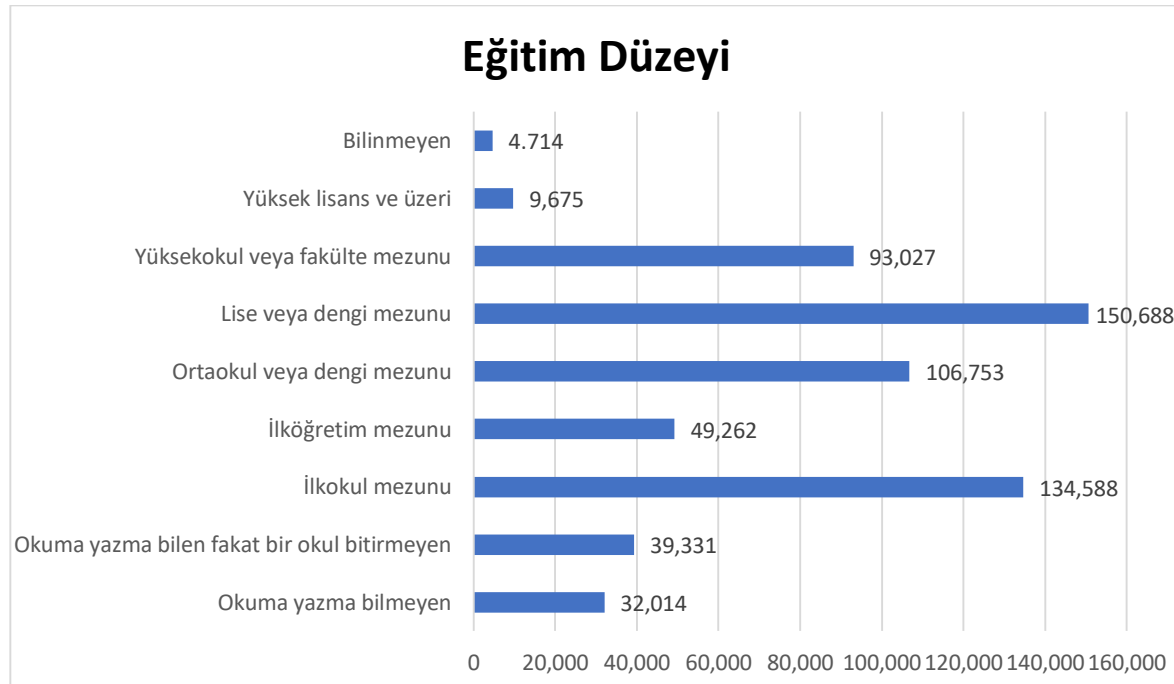
Tablo 27: Ordu İli 15 Yaş Üstü Eğitim Durumu|2022

Eğitim Düzeyi	Kişi Sayısı	Oran (%)
Okuma yazma bilmeyen	32.014	5,16
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	39.331	6,34
İlkokul mezunu	134.588	21,71
İlköğretim mezunu	49.262	7,94
Ortaokul veya dengi mezunu	106.753	17,22
Lise veya dengi mezunu	150.688	24,30
Yüksekokul veya fakülte mezunu	93.027	15,10
Yüksek lisans ve üzeri	9.675	1,56
Bilinmeyen	4.714	0,76
Toplam	620.052	100

Kaynak: TÜİK| 2024

TÜİK tarafından hazırlanan 2022 yılı 15 yaş üstü eğitim durumu Tablo 27’de gösterilmektedir. İlkokul mezunlarının sayısı %21,71 oranla 134.588 kişi, ortaokul mezunlarının sayısı %17,22 oranla 106.753 kişi, lise mezunlarının sayısı %24,30 oranla 150.688 kişi olarak kayıtlara geçmiştir. Okuma yazma bilmeyenlerin sayısı ise %5,16 oranla 32.014 kişidir.

Grafik 2: Ordu İli Eğitim Durumu|2022



Kaynak: TÜİK| 2024

Grafik 2’de görüldüğü üzere ilkokul, ortaokul ve lise mezunları ile yüksekokul ve fakülte mezunlarının sayısı yoğunluktadır. Yüksek Lisans ve üzeri mezunlarının sayısı ise oldukça düşüktür.

4.3. Sosyal ve Kültürel Hizmetler Durumu

Kütüphane Durumu

Tablo 28: Ordu İli Kütüphane Listesi

İlçe	Kütüphane
Akkuş	Akkuş Mesude Efil İlçe Halk Kütüphanesi
Altınordu	Altınordu İlçe Halk Kütüphanesi
Altınordu	Ordu Çocuk Kütüphanesi
Altınordu	Ordu Gazi İl Halk Kütüphanesi Müdürlüğü
Aybastı	Aybastı İlçe Halk Kütüphanesi
Çamaş	Çamaş İlçe Halk Kütüphanesi
Çatalpınar	Çatalpınar İlçe Halk Kütüphanesi
Çaybaşı	Çaybaşı İlçe Halk Kütüphanesi
Fatsa	Fatsa İlçe Halk Kütüphanesi Müdürlüğü
Gölköy	Gölköy Mehmet Akif Ersoy İlçe Halk Kütüphanesi
Gülyalı	Gülyalı Güzide G. Taranoğlu İlçe Halk Kütüphanesi
Gürgentepe	Gürgentepe İlçe Halk Kütüphanesi
İkizce	İkizce İlçe Halk Kütüphanesi
Kabadüz	Kabadüz İlçe Halk Kütüphanesi
Kabataş	Alankent Halk Kütüphanesi
Kabataş	Kabataş İlçe Halk Kütüphanesi
Korgan	Korgan İlçe Halk Kütüphanesi
Korgan	Tepealan Halk Kütüphanesi
Kumru	Kumru İlçe Halk Kütüphanesi
Mesudiye	Mesudiye İlçe Halk Kütüphanesi Müdürlüğü
Mesudiye	Yeşilce Halk Kütüphanesi
Perşembe	Perşembe İlçe Halk Kütüphanesi
Ulubey	Ulubey İlçe Halk Kütüphanesi
Ünye	Tekkiraz Halk Kütüphanesi
Ünye	Ünye İlçe Halk Kütüphanesi Müdürlüğü

Kaynak: <http://earsiv.gov.tr/kutuphane-listesi|2024>

E-arşiv kayıtlarından alınan bilgilere göre Ordu ili sınırları içerisinde hizmet veren 25 adet kütüphane yer almaktadır. Tüm ilçelerde kütüphane bulunmaktadır.

Müze Durumu

Tablo 29: Ordu'da Bulunan Müzeler

Müze Adı	Mahalle Adı	Yer adı
Etnoğrafya Müzesi	Selimiye Mah.	Paşaoğlu Konağı

Fındığın Öyküsü Müzesi	Selimiye Mah.	Kahraman Sagra Konağı
Bilal Köyden Açık Hava Basın Müzesi	Düz Mahalle	

Ordu Paşaoğlu Konağı Etnografya Müzesi

Günümüzde müze olarak hizmet veren Paşaoğlu Konağı, İstanbullu bir usta tarafından yaptırılmıştır. Paşaoğlu Konağı, Kültür Bakanlığı, Anıtlar ve Müzeler Genel Müdürlüğü tarafından 1982 yılında kamulaştırıldıktan sonra, 18 Kasım 1987 tarihinde Paşaoğlu Konağı ve Etnografya Müzesi olarak hizmete açılmıştır. Müzenin birinci katında arkeolojik ve etnografik eserler sergilenmektedir. İkinci katta ise sofa, Paşa Nine odası, günlük oda, misafir odası, yatak odası, yüklük gibi düzenlemeler ile yöresel 19.yy konağının özellikleri yansıtılmaktadır.

Paşaoğlu Konağı, taş işçiliği dikkat çeken, iyi korunmuş bir sivil mimarlık örneğidir. Ordu'nun zengin eşraflarından Paşaoğlu Hüseyin Efendi tarafından 1896 yılında yaptırılmıştır. Konak, bahçesiyle beraber 625 metrekarelik bir alanı kaplar. Konağın taşları Ünye'den, ahşap malzemesi Romanya'dan getirilmiştir. Konak taş malzemesi ile ön plana çıkmıştır. Konak zemin katı ile birlikte üç katlı olarak inşa edilmiştir. Zemin katın girişi doğuda yer alırken, birinci katın girişi kuzeyde ve batıda yer almaktadır. Konakta birinci ve ikinci katı ayıran silme yer alır. Binanın dış köşelerinde kaideli ve başlıklı yarım sütunlar bulunmaktadır. Bu sütunlar, bitkisel konsollarla desteklenmektedir. Söve taşı ile çevrelenen üstü saçaklı pencereleri ile zengin taş işçiliği yapıda ön plana çıkar. Konağın birinci ve ikinci katında yer döşemesi ahşaptır. Tavanlarda ahşap kaplama görülmektedir. Tavanın ortasında baklava desenli motifler yer alır. Köşelerde madalyonlar içine çeşitli manzara resimleri yerleştirildiği görülmektedir. Bu katta banyoda çini kullanılmıştır. İşlemeli taş işçiliği bahçe duvarı, merdivenler, balkon ve çatı kenarlarında görülmektedir. Konağın bahçesinde fiskiyeli bir havuz bulunmaktadır. Ahşap örtü altında orijinal taş ocak yer alır. (Kaynak: <https://karadeniz.gov.tr> | 2024)

Bilal Köyden Açık Hava Basın Müzesi

Uzun yıllardır Düz Mahalle'de Türkiye'nin ilk köy gazetesini çıkartan Bilal Köyden'in büstü ile çürümeye terk edilmiş bir matbaa makinesinin sergilendiği park Ordu Gazeteciler Cemiyeti ve Ordu Belediyesi'nin işbirliğiyle "Bilal Köyde Açık Hava Basın Müzesi" haline çevrilmiştir. Müzenin içerisinde eski dönemlere ait gazete dizgi makineleri, hayatını kaybeden Ordulu gazetecilerle ilgili bilgiler ve özgürlük kürsüsü bulunmaktadır.

Fındığın Öyküsü Müzesi

Ordu'nun Altınordu ilçesi Selimiye Mahallesi'ndeki üç katlı tarihi Kahraman Sağra Konağı önce restore edildi. Tarihi konak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın katkılarıyla müzeye dönüştürülmüştür. Ordu'da Türkiye'de ilk olma özelliği taşıyan "Fındığın Öyküsü Müzesi" sinde Endüstriyel bir tarım ürünü olan fındığın serüveni anlatılmakta, fındıkla özdeşleşen yöredeki geleneksel yaşam gelecek nesillere aktarılmaktadır.

Gençlik Merkezleri

Ordu İl sınırları içerisinde Ordu Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü bünyesinde faaliyet gösteren 3 adet Gençlik Merkezi yer almaktadır.

- Ordu Gençlik Merkezi
- Ordu Fatsa Gençlik Merkezi
- Ordu Ünye Gençlik Merkezi

Akşam Sanat Okulları ve Halk Eğitim Merkezleri

Ordu il sınırları içerisinde Ordu İl Milli Eğitim Müdürlüğünün bünyesinde faaliyet gösteren Halk Eğitim Merkezleri, Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulları ile ilgili bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Akşam Sanat Okulları

- Akkuş Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu
- Çaybaşı Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu
- Fatsa Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu
- Korgan Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu
- Altınordu Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu
- Ünye Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulu

Halk Eğitim Merkezleri

- Akkuş Halk Eğitim Merkezi
- Aybastı Halk Eğitim Merkezi
- Çamaş Halk Eğitim Merkezi
- Çatalpınar Halk Eğitim Merkezi
- Çaybaşı Halk Eğitim Merkezi
- Fatsa Halk Eğitim Merkezi
- Gölköy Halk Eğitim Merkezi
- Gülyalı Halk Eğitim Merkezi
- Gürgentepe Halk Eğitim Merkezi
- İkizce Halk Eğitim Merkezi

5. EKONOMİK YAPI

Ordu ili tarım ağırlıklı bir ekonomiye sahiptir. İl ekonomisinde sanayi sektörü, tarım ve hizmet sektörlerine oranla daha küçük bir paya sahiptir ve sanayi sektörüne yönelik özel sektör yatırımları da gıda ürünleri imalatı, orman ürünleri ve mobilya sanayi, hazır giyim imalatı, madencilik ve toprağa dayalı sanayi, çimento ve hazır beton imalatı sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

Tarım sektörünün büyük ölçüde fındık üretimine dayalı olmasına bağlı olarak Ordu'da gıda sanayi yatırımlarının çoğu fındık kırma, işleme ve fındık mamulleri üretimine yöneliktir. Ordu ilinde 3'ü faaliyette (Ordu OSB, Fatsa OSB ve Ünye OSB) ve 1'i (Ordu 2. OSB) yapım aşamasında olmak üzere toplam 4 adet OSB bulunmaktadır. OSB'lerde toplam 108 işletmede yaklaşık 15 bin kişi istihdam edilmektedir.

SGK tarafından yayınlanan en son verilere göre Ordu ili genelinde 2022 yılı aralık ayı sonu itibarı ile imalat sanayi alanında faaliyet gösteren firma sayısı 1.886 ve bu alanda istihdam ise 25.456 kişidir. İstihdam açısından bakıldığında ise 217 firmada istihdam edilen 11.694 kişi ile hazır giyim/tekstil imalatı sektörünün ve firma sayısı olarak ise 5.667 kişinin istihdam edildiği 541 firma ile gıda ürünleri imalatı sektörünün ilin öne çıkan sektörleri olduğu görülmektedir. Ayrıca ilde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından desteklenen ve mobilya sektörü üzerine olan 1 adet Ar-Ge merkezi de bulunmaktadır. (www.doka.org.tr).

İlimizde sanayinin gelişmesine etki edecek ulaşım imkânlarının artırılması için yeni yatırımlarla Ordu-Giresun Havaalanı, Karadeniz sahil yolu projeleri hayata geçirilmiştir. Ayrıca devam eden Ordu İlinde başlayan Karadeniz'i Akdeniz'e bağlayacak yol projesiyle ve gittikçe önemi artan kültür ve turizm sektörü İlin ekonomik gelişmesine katkı sağlamaya başlamıştır.

İlimizdeki sanayinin gelişmesindeki engellerden bazıları;

- Coğrafi koşullara bağlı karma sanayi alanlarının oluşabileceği arazilerin olmaması,
- Ulaşım imkânlarının kısıtlı olması,
- Teknolojik altyapının yetersizliği,
- Mevcut sanayi alanlarının şehirleşme ile beraber şehrin içinde kalması sonucu genişletilememesi,

Sanayi sektöründe olumsuzluklara rağmen ekonomideki iyileşmeyle şehirleşmenin getirdiği etkiyle Ordu İlinde 1991 yılında Ordu Merkez Organize Sanayi Bölgesi ve 2001 yılında Fatsa İlçesinde Fatsa Organize Sanayi Bölgesi kurularak faaliyete başlamış ve doluluk oranları %100'e ulaşmıştır. İlimizde mevcut sanayi bölgelerine ilaveten İlimiz merkez ve Ünye ilçelerinde Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları yürütülerek merkezde 2. Organize Sanayi Bölgesi ve Ünye İlçesinde de Organize Sanayi Bölgesi alanıyla beraber Fatsa Organize Sanayi Bölgesi için ilave sanayi alanı oluşu sağlanarak Bakanlığımız yatırım programlarına alınmış ve kamulaştırma çalışmaları hızla devam ettirilmektedir.

İlimiz sanayi sektörü içerisinde İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından her yıl açıklanan "Türkiye'nin İlk 500 Sanayi Kuruluşu" sıralamasında İlimizden 2019 yılında 3 sanayi kuruluşu, yine "Türkiye'nin İkinci 500 Sanayi Kuruluşu" sıralamasında ise İlimizden 6 sanayi kuruluşumuz yer almaktadır.

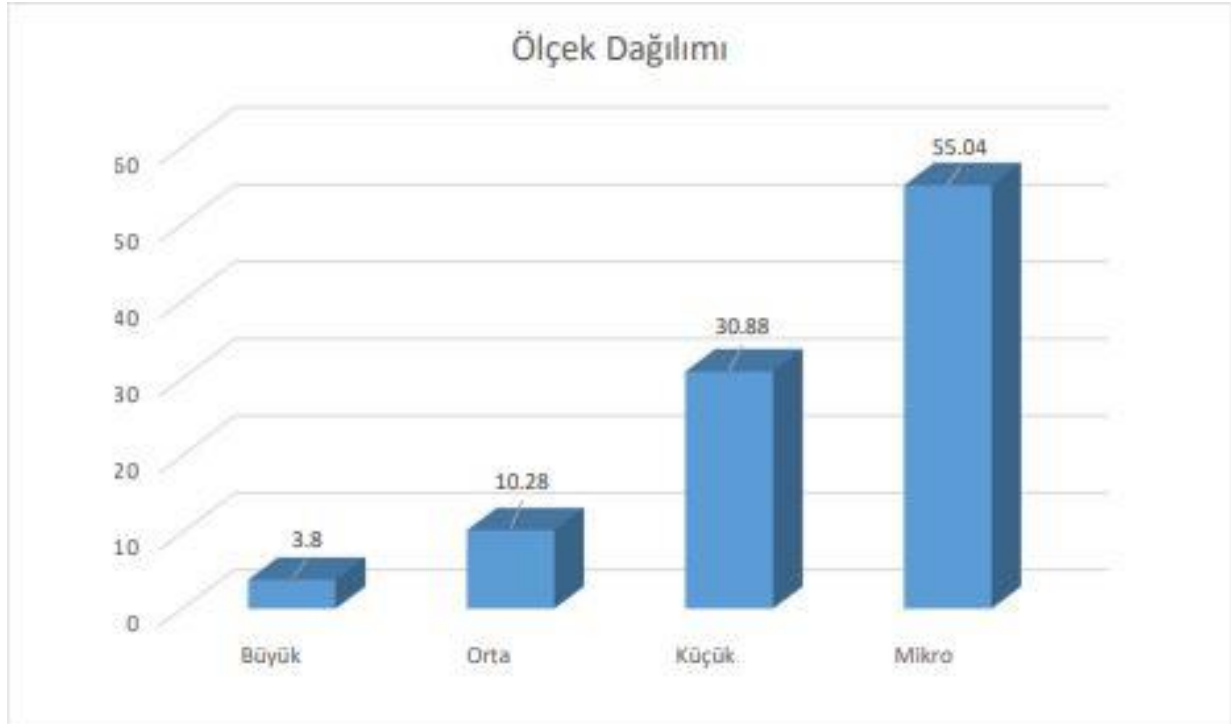
Ordu İlinde bulunan sanayi işletmelerinin çalışan sayısına göre;

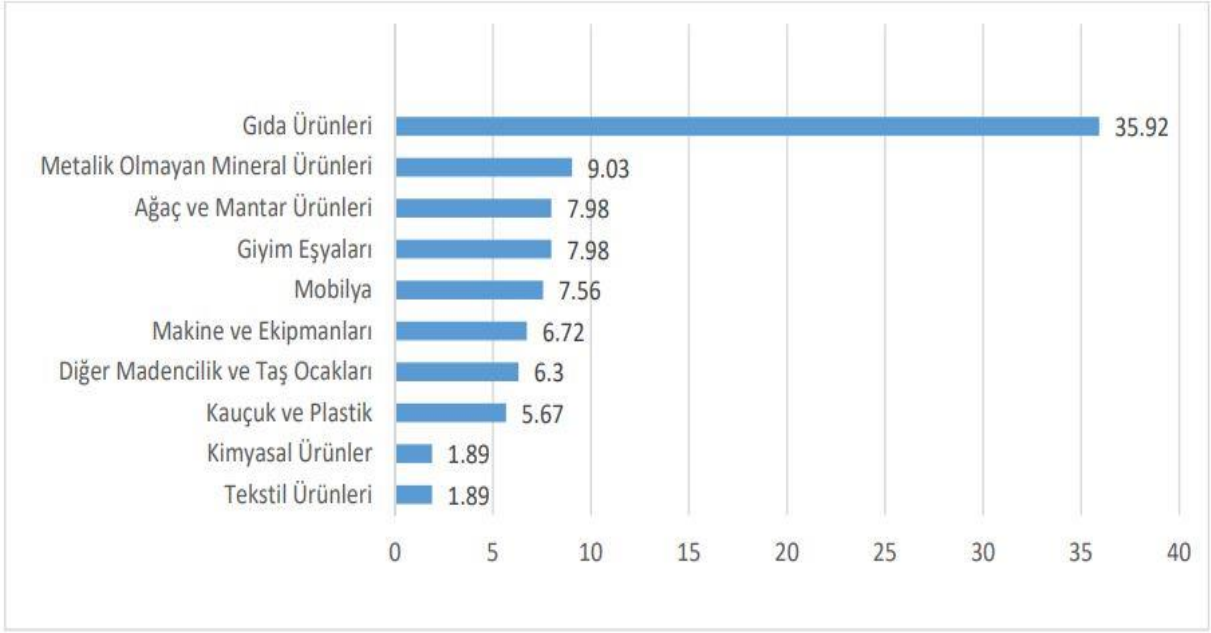
% 55,04 Mikro,

% 30,88 Küçük,

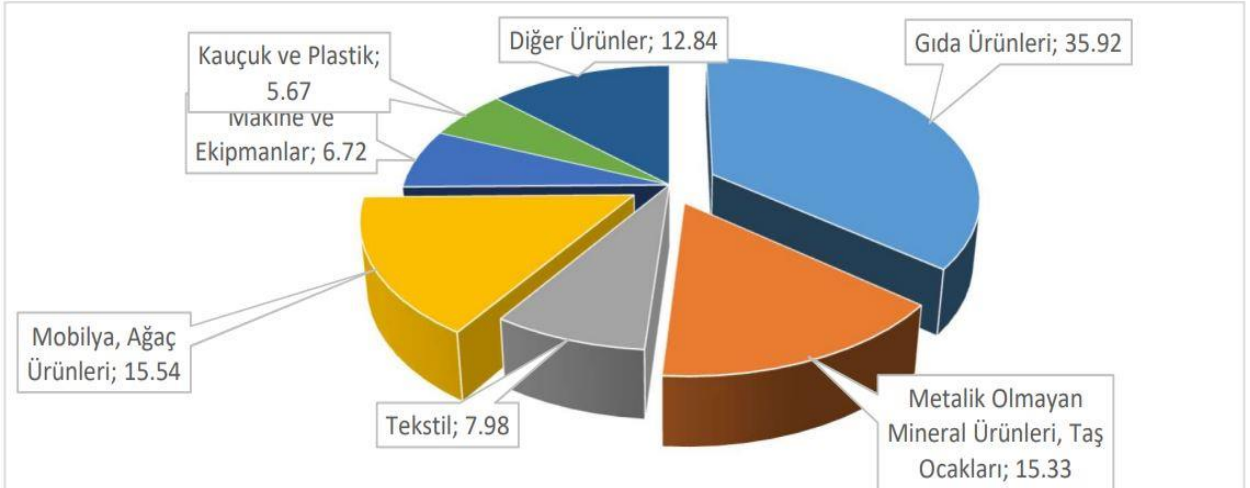
% 10,28 Orta,

% 3,8 Büyük ölçekli işletmelerden oluşmaktadır.





Ordu İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü)



Ordu İli Önde Gelen Sektörel Dağılım

İlde ihracatın yaklaşık %80' ini fındık ve fındığa dayalı ürünler teşkil etmektedir. Bunun dikey yapılanması bağlamında Fındık makineleri ihracatı yapılmaktadır.

İhracat: Kabuksuz Fındık, İç Fındık, Fındık ve Fındık Mamulleri, Bentonit, MDF(Sunta), Seramik Ürünleri, Çimento, Klinker, Bal, Alüminyum Profil, Dış Cephe Malzemesi (Politerm) Gofret, Fındık Kreması v.b. ürünler ihracatın en önde gelen kalemleridir. Almanya, Belçika, İtalya, Fransa, Hollanda, Gürcistan, İran, Irak, Ukrayna, Azerbaycan, Rusya, Hollanda ihracat yapılan ülkelerin başında gelmektedir.

İthalat: İl ithalatında ise; Kağıt, Odun, Ayçiçeği ve Aspir Tohumu, Parafin, Üre, Melamin, Taş Kömürü, Toz Taş Kömürü, vb. gibi ürünlerde ilde ithal edilmektedir. Rusya, Ukrayna, Almanya, Romanya, İran, Fransa, Gürcistan ve İspanya ithalat yapılan ülkelerin başında gelmektedir

5.1. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı

TÜİK tarafından hazırlanan 2022 yılı iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam verileri

tablo 29’da gösterilmektedir.

Tablo 30: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Verileri|2022

Faaliyet Kolları	Kişi Sayısı	Oran (%)
Tarım	422000	39.59
Sanayi	185000	17.35
Hizmetler	459000	43.06
Toplam	1066000	100

Kaynak: TÜİK|2024

Kayıtlara göre çalışan nüfusun %39,59’u tarım, %17,35’i sanayi ve %43,06’sı hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir.

İl ekonomisinde sanayi sektörü, tarım ve hizmet sektörlerine oranla daha küçük bir paya sahiptir ve sanayi sektörüne yönelik özel sektör yatırımları da gıda ürünleri imalatı, orman ürünleri ve mobilya sanayi, hazır giyim imalatı, madencilik ve toprağa dayalı sanayi, çimento ve hazır beton imalatı sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Tarım sektörünün büyük ölçüde fındık üretimine dayalı olmasına bağlı olarak Ordu’da gıda sanayi yatırımlarının çoğu fındık kırma, işleme ve fındık mamulleri üretimine yöneliktir.

Tablo 31: TR9 Doğu Karadeniz Eğitim Durumuna Göre İşgücü Dağılımları|2022

Eğitim Durumu	Kişi Sayısı	Oran %
Okuryazar olmayan	48000	4.5
Lise altı eğitilmişler	549000	51.5
Lise ve dengi meslek mezunu	229000	21.48
Yükseköğretim mezunu / Toplam	240000	22.51
Toplam	1066000	100

Kaynak: TÜİK|2024

Tablo 30’da TR9 Doğu Karadeniz Bölgesi için TÜİK tarafından hazırlanan 2022 yılı eğitim durumlarına göre iş gücü dağılımları incelendiğinde lise altı eğitilmişlerin işgücünün büyük bir kısmını oluşturduğu görülmektedir. Lise ve üstü eğitim alanların iş gücündeki payı ise %44 seviyesindedir.

5.2. Ulusal Hesaplamalar

Tablo 32: Ordu İli Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Verileri|2022

Açıklama	Değerler
Tarım (1000 TL)	4.514.250
Sanayi (1000 TL)	7.785.631
Hizmetler (1000 TL)	17.288.788
Gayrisafi Katma Değer (1000 TL)	29.588.670
Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (1000 TL)	33.092.990
Kişi başına GSYH (TL)	43,532

Kaynak: TÜİK|2024

2022 yılı verilerine göre Ordu İl genelinde kişi başına düşen milli gelir 43.532 TL olarak

kayıtlara geçmiştir. Hizmetler sektörünün gayrisafi katma değer toplamında katkısı oldukça yüksektir. Detaylı bilgiler Tablo 30’da gösterilmiştir.

Tablo 33: TR9 Doğu Karadeniz Temel İşgücü Göstergeleri|2022

Açıklama	Türkiye	TR9 Doğu Karadeniz
Temel İşgücü, 15+yaş (Kişi)	64.679.000	2.120.000
İşgücüne Katılma Oranı (%)	53.1	55.4
İstihdam Oranı (%)	47.5	50.3
İşsizlik Oranı (%)	10.4	9.2

Kaynak: TÜİK|2024

Türkiye’nin 2022 yılı temel işgücü göstergeleri incelendiğinde temel işgücü 64.679.000 kişidir. İşgücüne katılma oranı %53,1, istihdam oranı %47,5, ve işsizlik oranı ise %10,4 olarak kayıtlara geçmiştir.

TR9 Doğu Karadeniz Bölgesinde ise temel işgücü 2.120.000 kişidir. İşgücüne katılma oranı %55,4, istihdam oranı %50,3, ve işsizlik oranı ise %9,2 olarak kayıtlara geçmiştir.

Tablo 34: Ordu İli Yaşam Endeksleri Sıralamaları|2015

Konu Başlıkları	Sıralama
Konut	46
Çalışma Hayatı	50
Gelir ve Servet	56
Sağlık	32
Eğitim	49
Çevre	43
Güvenlik	25
Sivil Katılım	57
Altyapı Hizmetlerine Erişim	61
Sosyal Yaşam	69
Yaşam Memnuniyeti	52
Genel Sıralama	55

Kaynak: TÜİK|2024(Erişim Tarihi)

TÜİK tarafından 2015 yılında hazırlanan ülke genelinde illerde yaşam endekslerine göre sıralamalar tablo 33’de gösterilmiştir. Ordu bu çalışmaya göre genel sıralamada 55. sırada yer almaktadır. Güvenlik ve sağlık endekslerine göre sıralamaları dikkat çekmektedir. En düşük sıralama sosyal yaşam endeksinde görülmektedir.

6. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1. 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.

6.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında düzenlenen 27 adet Plan Değişiklikleri aşağıda kronolojik sırası ile listelenmiştir.

1. (G-43 numaralı Plan Paftası, Lejant Paftası ve Plan Hükümleri), 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.
2. (E-47, E-48, F-37, F-38, F-39, 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, G-42, 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), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmıştır.
3. (F-38 Plan Paftası, Lejant Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.12.2016 tarihinde onaylanmıştır.
4. (F42, F43, F45, F46, F47, G39, G42, G43, G44, G45, G46, H39 Plan Paftaları , Lejant, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 03.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.
5. (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 06.07.2017 tarihinde onaylanmıştır.
6. (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.12.2017 tarihinde onaylanmıştır.
7. (G42 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 10.01.2018 tarihinde onaylanmıştır.
8. (F48 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.
9. (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 12.06.2018 tarihinde onaylanmıştır.
10. (G38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 25.07.2018 tarihinde onaylanmıştır.

11. (G46 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.07.2018 tarihinde onaylanmıştır.
12. (F44 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 05.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.
13. (F48 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 09.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.
14. (G44 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 07.11.2018 tarihinde onaylanmıştır.
15. (F46 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 10.12.2018 tarihinde onaylanmıştır.
16. (H42 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 24.01.2019 tarihinde onaylanmıştır.
17. (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.03.2019 tarihinde onaylanmıştır.
18. (F38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 16.05.2019 tarihinde onaylanmıştır.
19. (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.08.2019 tarihinde onaylanmıştır.
20. (G39 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 22.08.2019 tarihinde onaylanmıştır.
21. (G43 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve ekleri) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.04.2020 tarihinde onaylanmıştır.
22. (G38 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 22.05.2020 tarihinde onaylanmıştır.
23. (G46 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 29.06.2020 tarihinde onaylanmıştır.
24. (F39 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.10.2020 tarihinde onaylanmıştır.

25. (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 06.11.2020 tarihinde onaylanmıştır.
26. (F45 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 06.12.2020 tarihinde onaylanmıştır.
27. (G40 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 15.12.2020 tarihinde onaylanmıştır.
28. (F45 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 16.12.2020 tarihinde onaylanmıştır.
29. (G43 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 31.03.2021 tarihinde onaylanmıştır.
30. (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 07.05.2021 tarihinde onaylanmıştır.
31. "Katı Atık Sembolü"nün taşınması amaçlı (G44 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 07.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.
32. 6.25.5 sayılı plan hükmünün düzenlendiği (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 07.09.2021 tarihinde onaylanmıştır.
33. "Eko-turizm Alanları" plan hükmüne yönelik düzenlemeleri içeren (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 06.05.2022 tarihinde onaylanmıştır.
34. "Rize-Güneysu Handüzü Yaylası Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" amaçlı Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G45 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 10.06.2022 tarihinde onaylanmıştır.
35. Hidroelektrik Santrali amaçlı Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 05.10.2022 tarihinde onaylanmıştır.
36. "Eko-turizm Alanları" plan hükmüne yönelik düzenlemeleri içeren Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.
37. Üniversite Alanı amaçlı Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F47 Plan Paftası, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 19.04.2023 tarihinde onaylanmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı resmi web sitesinden alınan bilgilere göre Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylandığı tarihten 2023 yılı Ağustos ayına kadar 37 kez değişikliğe uğramıştır.

6.2. TR9 Doğu Karadeniz Bölge Planı 2014 - 2023

2010 yılından bu yana faaliyet gösteren Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı, hızla değişen dünyada, değişen kamu idaresi taleplerine cevaben yapılanmasını tamamlamış ve Bölge düzeyinde bir eşgüdüm, finansman ve danışma merkezi konumuna gelmiştir. Bu bağlamda, geride kalan üç yılda bölgesel ihtiyacı yerinde tespit etmek ve Bölge niteliklerine duyarlı bir planlama ve programlama süreci işletmek, kaynakların yerinde ve etkin kullanılmasını sağlamak, yerelde var olan potansiyeli yenilikçi ve sürdürülebilir yöntemlerle harekete geçirmek, toplumsal taraflar arasında eşgüdüm ve diyalogu güçlendirmek, ekonomik döngünün her evresini daha fazla katma değer hedefiyle yeniden şekillendirmek, istikrarlı bir büyüme eğilimi yakalamak ve netice itibarıyla dengeli dağılmış bir toplumsal refah üretmek, DOKA'nın hizmetlerine yön veren temel ilke ve amaçlar olmuştur. İşte bu noktada kamuoyunun dikkatine sunulan 2014- 2023 TR90 Bölge Planı, geçen zaman diliminde öğrenilenlerin, edinilen deneyimlerin, ihtiyaç ve kapasite analizlerinin ve ortaya çıkan bölgesel kalkınma ortaklığına dair tasavvur ve iradenin bir ürünü olmuştur.

2014-2023 TR90 Bölge Planı, çok sektörlü, birbirleri ile ilişkilendirilmiş ve uygulama olanaklarına işaret eden stratejileri ile nitelikli insan, sosyal refah ve yaşam kalitesi, yenilikçi ve rekabetçi ekonomi, kırsal odaklı zenginlik ve mutluluk ve yaşanabilir mekânlar ve sürdürülebilir çevre eksenleri üzerinde bir kalkınma vizyonu ortaya koymuştur.

Plan, yerel paydaşların gelecek vizyonları, ulusal kalkınma hedefleri ve uluslararası insani kalkınma ölçütlerinin bir sentezi mahiyetindedir. Hazırlık sürecine yön veren Bölge halkı ve kurumlarının, uygulama sürecinin de istekli ve etkili katılımcıları olmaları beklenmektedir. On yıllık bir dönem için kamu, özel sektör ve sivil toplum kesimlerinin kararlarına yön verecek olan Plan, Doğu Karadeniz Bölgesi insanları için, Doğu Karadeniz Bölgesi insanları tarafından uygulanacaktır.

Yerelden planlama anlayışı ve katılımcılığın sürdürülebilir kalkınma için temel yönetim yaklaşımları olarak şekillendirdiği yeni nesil bölge planlama anlayışıyla hazırlanan 2014-2023 TR90 Bölge Planı, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin sosyal, çevresel, ekonomik, mekânsal ve kültürel öncelikler etrafında öngördüğü kalkınma modeli ve bu modele göre tasarlanan gelişme eksenleri, amaçlar ve stratejilerden oluşmaktadır. Plan, kapsamı itibarıyla hem mevcut durumu yansıtan güncel bir referans hem de kamu, özel sektör ve sivil toplum kesimlerinin karar ve uygulamalarına yön verecek bir politika belgesidir.

2014-2023 TR90 Doğu Karadeniz Bölge Planı, Bölge'deki tüm kamu kurum ve kuruluşları, sivil toplum örgütleri ve özel sektör temsilcilerinin eşgüdümlü çalışmasıyla, geniş ve çok kanallı bir katılımı hazırlanmış olup bu süreçte Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı tüm paydaşların sesine kulak vererek, merkez ile yerel arasında hem kolaylaştırıcı hem de koordinasyonu sağlayıcı olarak önemli bir rol üstlenmiştir.

Katılımcılık, şeffaflık, sürdürülebilirlik, hesap verebilirlik, hakkaniyet, ortaklık ve sahiplenme ilkeleriyle hazırlanan Bölge Planı, Bölge'nin sosyo-ekonomik kalkınmasını sağlamak amacıyla ulusal düzeyde üretilen plan, politika ve stratejiler ile yerelde yürütülecek faaliyetler arasındaki ilişkiyi tanımlayan bir belgedir. Bu çerçevede Bölge Planı, başta yerel yönetimler olmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarını yönlendiren üst ölçekli bir plandır.

Paydaşların sürece etkin katılımının sağlanması ve planın sahiplenilmesi hedefiyle Ajans tarafından paydaş analizi gerçekleştirilmiş ve bu kapsamda Bölgedeki paydaşların kalkınma

sürecindeki etki ve önemi değerlendirilerek, plan hazırlık sürecinde kurulacak ilişkiler planlanmıştır. Bu değerlendirmeler sonunda Kalkınma Kurulu üyeleri, kaymakamlar, ilçe belediye başkanları, kamu kurumları, odalar, kooperatif ve birlikler ile araştırma enstitüleri, üniversiteler, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları temsilcileri birebir ziyaret edilerek ve il merkezlerinde düzenlenen Bölge Planı Bilgilendirme Toplantıları'na davet edilerek Bölge Planı süreci hakkında bilgilendirilmişlerdir. Yürütülen bilgilendirme toplantıları ve görüşmeler esnasında paydaşların sürecin işleyişine dair görüşlerinin yanı sıra önerilen belge ve raporlar temin edilmiştir. Katılımcılık çalışmalarına süreç içerisinde Ajans internet sitesinde açılan elektronik katılım alanı ve 32 adet odak grup toplantısı aracılığıyla devam edilmiştir.

Doğu Karadeniz Kalkınma Ajansı tarafından; Kalkınma Bakanlığı koordinasyonunda ve bölgedeki tüm paydaşların katılımıyla hazırlanan 2014-2023 TR90 Doğu Karadeniz Bölge Planı'nın uygulanabilirliğinin artırılması için tüm kuruluşlara büyük sorumluluk düşmektedir. Ajans, Bölge Planı'nda belirtilmiş olan amaçlara ulaşılmasına yardımcı olmak için, uygulamaların belirlenen kanun ve yönetmelik ile ilke ve kurallara uygun yürütülmesini sağlamak, süreç içerisinde oluşacak riskleri tespit etmek ve bu risklere yönelik tedbirleri oluşturarak uygulamaya koymak amacıyla izleme, değerlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetlerini gerçekleştirecektir. Bu kapsamda öncelikle performans göstergelerine yönelik bilgi ve verilerin toplanması, analizi ile belirlenen hedeflere yönelik gelişme ve risklerin tespit edilmesi, analiz sonuçlarının periyodik raporlarla kamuoyu ile paylaşılması planlanmaktadır. Her türlü veri ihtiyacının karşılanabilmesi için bir sistem geliştirilecek ve alınan geri bildirimler uygulama süreçleri ile sonraki dönemdeki planlama çalışmaları kapsamında değerlendirilecektir. Bölge'deki paydaşların katılımıyla planının izleme-değerlendirme sürecine ilişkin olarak geniş çaplı toplantılar ile birlikte odak grup çalışmaları organize edilecektir. İzleme ve değerlendirme çalışmaları başta Genel Sekreterlik olmak üzere Yönetim Kurulu ve Kalkınma Kurulu tarafından yapılacaktır. Kalkınma Ajansı ilgili kurum ve kuruluşların üst düzey yöneticilerinin katılımıyla oluşacak ve sekreteryaya hizmetleri Kalkınma Ajansı tarafından oluşturulacak olan Plan İzleme ve Yönlendirme Komitesi tarafından yürütülecek ve bu komite periyodik olarak toplanacaktır. Bölge planının uygulama ve sonuçları; performans göstergeleri ile birlikte, katılımcılık, kurum içi ve kurumlar arası işbirliği, paydaşlar tarafından sahiplenme, sonuçların sürdürülebilirliği ve üst raporlar ile uyumu açısından da değerlendirilecektir. Ayrıca iş birliği ağları ile yönetişimi kuvvetlendirecek, Bölge paydaşlarının yönlendirilmesini kolaylaştıracak, bölge dışında ise planın diğer bölge planları ile bütünleşmesini sağlayarak uygulanabilirliğini artıracaktır. Planlama dönemi içerisinde ortaya çıkan fırsat ve tehditler, paydaş beklentilerindeki değişim, kamu yönetimindeki olası yeni yapılanma ve dönüşümler, mevzuat değişiklikleri gibi dış etmenler izlenerek gerektiğinde plan revizyonu yapılacaktır. Ayrıca plan uygulama sürecindeki karşılaşılan riskler için gerekli tedbirlerin alınması yönünde stratejiler üretilecektir. Plan içeriğinde yapılacak revizyonlar Kalkınma Kurulunun görüşüne müteakip, Yönetim Kurulunun onayı ile birlikte Kalkınma Bakanlığı'nın onayına sunulacaktır. Yine Bakanlık koordinasyonunda stratejik amaç ve hedefleri gerçekleştirecek projeler ve yatırımlar için öncelikler ve sorumluluklar belirlenerek bütçe ile uyum sağlanacaktır. İzlemede, Bölge Planı'nda ortaya konulan hedeflere ilişkin gerçekleştirmeler sistematik olarak takip edilerek raporlanacaktır. Değerlendirmede, uygulama sonuçlarının stratejik amaç ve hedeflere kıyasla ölçülmesi ve söz konusu amaç ve hedeflerin tutarlılık ve uygunluğu analiz edilecektir. Yeni yatırımların planlanması ve sorunların merkezden çözümü adına girişimler yürütülecek ve yatırımların plana uygun ve etkin gerçekleştirilmesi yönünde kaynakların etkin kullanımı sağlanacaktır.

7. MERİ İMAR PLAN KARARLARI

7.1. Plan Kararları

Altınordu İlçesine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 03.04.2013 tarihinde Belediye Meclisinin 2013/86-87 sayılı kararıyla onanmıştır. Daha sonra Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinde kabul edilip 20.09.2016 tarih ve 2016/238 sayılı kararı ile yürürlüğe konulan 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına açılan davalar sonucunda Ordu İdare Mahkemesince 19 adet parselde planın iptaline ve yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. Bu gelişmeler neticesinde Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2020 tarih ve 2020/25 sayılı kararı ile plan bütünlüğünün sağlanabilmesi adına 1/5000 Ölçekli Revizyon İmar Planının ve 1/1000 Ölçekli Revizyon-Uygulama İmar Planının yeniden hazırlanmasına kararı verilmiştir

Altınordu mahkemece Meri Uygulama İmar Planı 2 etap halinde hazırlanmış olup 1. Etap Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2022 tarih ve 2022/87 sayılı karar, 2. Etap yine aynı mecliste 18.03.2022 tarih ve 2022/88 sayılı karar ile onaylanmış, 29.06.2022 tarih ve 2022/147 sayılı kararı ile plana yapılan itirazlar değerlendirilmiştir ve değiştirilerek kabulü uygun görülmüştür. Ancak bu planlarda Ordu İdari Mahkemesince görülmekte olan E:2022/1332, K:2024/701 Nolu dosya 29.04.2024 tarihinde mahkemece iptal edilmiştir.

Ordu İli, Altınordu İlçesi sınırlarında yaklaşık 3.433 ha alanın 1/1000 Ölçekli mahkemece meri Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Mahkemece Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımları Tablo 35 de verilmektedir.

7.1.1.2. Genel Plan Kararları

3605 ha'lık alanı kapsayan Altınordu Revizyon + İlave U.I.P., üst ölçekli planlarla olan uyumsuzluğu gidermek, bölgede bulunan mülkiyet, ruhsat vb. sorunlardan kaynaklanan bölgeye hizmet götürülememesi sorunlarına çözüm bulmayı amaçlamaktadır. Bu imar planı ile U.I.P temel olarak ana ulaşım kararları, konut alanları, çalışma alanları ve donatı alanlarını kapsamaktadır.

Planlama alanı içerisinde Kentsel Sit alanları yer almaktadır. Kentsel Sit alanı, planlama alanını Kuzeybatı alanında planlama alanının içerisinde yer almaktadır. Etkileme Geçiş Alanı sınırı plan onama sınırları dışında tutulmuştur. Revizyon uygulama imar planı çalışmaları kapsamında öncelikle Meri 1/1000 ölçekli planın üst ölçek planlarla uyumsuz olduğu alanlar belirlenmiştir ve çözüm yolları geliştirilmiştir. Bu kapsam en önemli karar üst ölçek planlardan gelen 30 m. lik yol aksının devam ettirilmesidir.

Ordu kentinin stratejik gelişimini kontrol eden temel unsurlar kent merkezi, çeper bölgelerdeki doğal yapı, sahil yolu, kıyı ve akarsulardır. Gelecek perspektifinde ise çevre yolu , yüksek hızlı tren garı, havalimanı morfolojisini birinci derecede etkilenecek unsurlardır. Mevcut durumda kent Civil ve Melet ırmakları doğal koridorları ile alt üç alt bölgeye ayrılmaktadır. Ancak yeni çevreyolu daha küçük boyutlarda üç alt bölge daha eklenmektedir. Bu alt bölgelerin destekleyici bazı fonksiyonlar ile kıyı bölgesine ve birbirine bağlanması gerekmektedir.

Öncelikle çevre yolunun gelmesiyle mevcut şehirler arası yol kent hareketine hizmet edeceği için mevcut birinci kademe merkezin hava limanı istikametinde gelişmesi uygun görülmektedir

.Bu yol tüm alt bölgeler için birinci derece bağlayıcı aks olacaktır. Akabinde her bir alt bölgenin gelişme aksına ve kıyı alanına bağlanabilmesi için çeperdeki 4. Kademe alt merkezlerden 1., 2., 3. Derece alt merkezlere doğru destekleyici fonksiyonların

konumlandırılması uygun olacaktır.

Böylece;

• Kademe merkez kıyı alanına kent meydanı ara yüzü ile bağlanacaktır. Bu noktadan çepere doğru konut alanları ile ilişkili olarak kamusal tesisler - 4. Kademe alt merkez – sanayi alanları-otoyol garı aksı tanımlanmıştır.

• 2. Kademe merkez kıyı alanına mevcut kamusal tesisler ve kentsel spor bölgesi ile bağlanacaktır. Bu noktadan çepere doğru kamusal tesisler -4. Kademe alt merkez-otoyol aksı tanımlanmıştır.

• 3.kademe alt bölge ise kıyı alanına kamusal tesis alanları ile bağlanırken çepere doğru üniversite-hastane-4. Derece alt merkez-otoyol aksı tanımlanmıştır.

Kentte tanımlanan alt bölgelerinin gelişiminin ve ilişkilerinin tetiklenmesi için üç noktada önerilen öncü proje hayata geçirilmelidir. Bu bölgeler;

- Boztepe turizm ve rekreasyon bölgesi
- Kıyı ve kent merkezi bölgesi
- Melet Irmağı çevresi rekreasyon ve turizm bölgesidir.

Ayrıca opsiyonel olarak; merkez bölgedeki 1. Etap kentsel dönüşüm bölgesi yapı ve çevre kalitesi için önem taşımakta, Melet Irmağı kıyısındaki büyük ölçekli sanayi alanları gelecek perspektifinde turizm fonksiyonu ile yer değiştirilecektir. Hava alanından kent merkezi ve Ordu Limanına kadar denizyolu toplu taşıma sistemi teşvik edilmelidir.

Revizyon U.İ.P. 'da genişliği dar yapı adaları, aradaki ihtiyaç fazlası servis yolları kapatılarak, ada bazlı uygulamaların önünü açan yerleşime elverişli konut adalarına dönüştürülmüştür. Böylece yatayda sert zemin oranı azaltılarak, dört cephesi açık yaşanılabilir, güvenli alanların oluşması hedeflenmiştir.

Planlama alanında mevcutta önemli bir yeşil alan eksikliği bulunduğu ve donatı sürekliliği olmadığı tespitinin yanında gerekli düzenlemeler Nazım imar planına uyumlu olarak planlanmıştır. 1/5.000 Ölçekli N.İ.P arasında donatı alan kararları açısından uyumsuzluk olduğu görülmektedir. Donatı alan kararları oluşturulurken yukarıda belirlenen sorunlar göz önünde bulundurulmuş, artan nüfus ihtiyacını karşılayan ve süreklilik oluşturan donatı ve yeşil alan sistemi oluşturulmuştur.

Revizyon İmar Planı'nda mevcuttaki alanlar korunarak, planlama alanının merkezinde Ticaret Odağı oluşturulmuştur. Meydan alanı ve ulaşım ağıyla bütünleşen bu odakta, canlılığın sağlanması için Ticaret-Konut (TİCK) fonksiyonu kullanılarak karma yapı oluşturulmuştur. Günlük ticaret aksları ise mevcuttaki, ticaret aksı geliştirilerek oluşturulmuştur.

Tablo 35: Ordu İli, Altınordu İlçesi Meri İmar Planı Alan Dağılımları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Konut Alanları				
Gelişme Konut Alanı	657	6,079,130.30	17.64	18.88
Yerleşik Konut Alanı	1,512	6,390,554.19	18.54	18.76
Ara Toplam	2,169	12,469,684	36.18	37.64
Kentsel Çalışma Alanları				

Ticaret Alanı	372	870,509.91	2.53	2.58
Ticaret + Konut Alanı	409	1,515,643.47	4.4	4.32
Ticaret + Turizm Alanı	4	11,575.35	0.03	0.04
Ticaret + Turizm + Konut Alanı	23	287,410.11	0.83	0.68
Toptan Ticaret Alanı	14	87,612.27	0.25	0.27
Toplu İşyerleri	5	76,547.21	0.22	0.24
Belediye Hizmet Alanı	40	255,849.48	0.74	0.81
Resmî Kurum Alanı	49	304,220.72	0.89	0.92
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	23	61,931.80	0.18	0.16
Sanayi Tesis Alanı	145	1,119,534.48	3.25	3.31
Küçük Sanayi Alanı	30	276,258.19	0.8	0.86
Depolama Alanı	1	2,783.25	0.01	0.01
Pazar Alanı	8	36,557.56	0.11	0.11
Askeri Alan	1	8,922.50	0.03	0.03
Ara Toplam	1124	4,915,356.3	14.27	14.34
Turizm Alanları				
Otel Alanı	23	109,939.94	0.32	0.24
Günöbirlük Tesis Alanı	1	2,379.57	0.01	0.01
Ara Toplam	24	112,319.51	0.33	0.25
Sosyal Altyapı Alanları				
Eğitim Tesisleri Alanı				
Anaokulu Alanı	8	21,723.61	0.06	0.07
İlkokul Alanı	66	369,274.70	1.07	1.12
Ortaokul Alanı	14	111,873.45	0.32	0.35
Lise Alanı	18	158,304.19	0.46	0.49
Özel Eğitim Alanı	10	58,448.66	0.17	0.17
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı	8	89,053.75	0.26	0.28
Yükseköğretim Alanı	10	773,248.49	2.24	2.37
Sağlık Tesisleri Alanı				
Sağlık Tesisi Alanı	17	48,053.12	0.16	0.15
Özel Sağlık Tesisi Alanı	6	12,184.28	0.04	0.03
Hastane	4	280,856.64	0.82	0.88
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı				
Sosyal Tesis Alanı	33	169,359.85	0.49	0.42
Kültürel Tesis Alanı	9	34,181.66	0.1	0.06
Özel Sosyal Altyapı Alanı	1	1,142.86	0.01	0.01
Kreş Gündüz Bakımevi	1	3,653.36	0.01	0.26
Açık Spor Tesisi Alanı	13	165,417.22	0.49	0.18
Kapalı Spor Tesisi Alanı	3	59,115.75	0.17	0.04
Yurt Alanı	7	12,884.88	0.04	0.04
Özel Yurt Alanı	5	23,233.16	0.07	0.07
İbadet Alanları				
Cami	60	131,862.88	0.36	0.39

Ara Toplam	293	2,523,872.51	7.34	7.38
Açık ve Yeşil Alanlar				
Millet Bahçesi	10	63,773.03	0.19	0.18
Park	839	2,827,092.87	8.21	8.46
Rekreasyon Alanı	5	44,213.28	0.13	0.13
Orman Alanı	1	33,808.83	0.11	0.11
Ağaçlandırılacak Alan	7	27,552.96	0.11	0.09
Meydan	2	1,615.11	0.11	0.01
Mezarlık Alanı	14	103,988.31	0.3	0.24
Su Yüzeyi		1,624,008.43	4.72	4.77
Ara Toplam	878	4,726,052.82	13.88	13.99
Teknik Altyapı				
Otogar	1	20,603.53	0.06	0.06
Teknik Altyapı Alanı	9	17,941.95	0.05	0.06
Trafo Alanı	156	18,614.43	0.05	0.06
Atıksu Tesisleri Alanı	1	15,440.02	0.04	0.05
Ara Toplam	167	72,599.93	0.20	0.23
Ulaşım				
Yol		9,637,384.44	27.96	29.56
Havai	1	13,930.00	0.04	0.04
Ara Toplam	1	9,651,314.44	28.00	29.60
Toplam		34,471,200.00	100.00	103.43
Projeksiyon Nüfusu 2040 (Kişi)		320.000,00		

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

7.1.1. Konut Alanları

Planlama alanındaki konut alanları; Yerleşik Konut Alanları ve Gelişme Konut Alanları olarak iki ayrı şekilde incelenmiştir.

Altınordu İlçe merkezi kıyı kesimleri genellikle yerleşik konut alanlarından oluşmakta olup güney kesimlerde gelişme konut alanları yer almaktadır.

Tablo 36: Meri İmar Planı Konut Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Konut Alanları				
Gelişme Konut Alanı	657	6.079.130,30	17,64	18,88
Yerleşik Konut Alanı	1.512	6.390.554,19	18,54	18,76
Ara Toplam	2.169	12.469.684	36,18	37,64

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

Planlama alanı sınırları içerisinde %17,64 oranla 6.079.130,30 m² Yerleşik Konut Alanı, %18,54 oranla 6.390.554,19 m² Gelişme Konut Alanı olmak üzere konut alanlarının oranı %36,18 olarak gerçekleşmiştir.

2040 yılı için hesaplanan nüfusun 320.000 kişi olduğu dikkate alındığında kişi başı konut alanı 37,64 m² olarak hesaplanmaktadır.

7.1.2. Kentsel Çalışma Alanları

Kentsel çalışma alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, ekonomik faaliyetlerin belli bir vizyon ve misyon doğrultusunda ilerlemesi, bölgesel ve ülkesel kalkınmanın sağlanabilmesi adına geliştirilmiştir.

Tablo 37: Meri İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Kentsel Çalışma Alanları				
Ticaret Alanı	372	870.509,91	2,53	2,58
Ticaret + Konut Alanı	409	1.515.643,47	4,40	4,32
Ticaret + Turizm Alanı	4	11.575,35	0,03	0,04
Ticaret + Turizm + Konut Alanı	23	287.410,11	0,83	0,68
Toptan Ticaret Alanı	14	87.612,27	0,25	0,27
Toplu İşyerleri	5	76.547,21	0,22	0,24
Belediye Hizmet Alanı	40	255.849,48	0,74	0,81
Resmi Kurum Alanı	49	304.220,72	0,89	0,92
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	23	61.931,80	0,18	0,16
Sanayi Tesis Alanı	145	1.119.534,48	3,25	3,31
Küçük Sanayi Alanı	30	276.258,19	0,80	0,86
Depolama Alanı	1	2.783,25	0,01	0,01
Pazar Alanı	8	36.557,56	0,11	0,11
Askeri Alan	1	8.922,50	0,03	0,03
Ara Toplam	1.124	4.915.356,3	14,27	14,34

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları 2024

Kentsel çalışma alanları bütününde en çok paya sahip olan kullanım %4,40 oran ve 1.515.643,47 m² ile Ticaret + Konut Alanlarıdır. Toplamda 1.124 adet alanda kişi başı 14,34 m² olacak şekilde 4.915.356,3 m² Kentsel Çalışma Alanı bulunmaktadır.

Dikkat çeken bir diğer Kentsel Çalışma Alanı ise %3,25'lik pay ile Sanayi Tesis Alanlarıdır. Toplamda 145 yapı adasında 1.119.534,48 m² 'lik alan Sanayi Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

7.1.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına uygun olarak geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna paralel şekilde gerekli duyulan alanlara imar planında yer verilmiştir. Bu başlık altında, Eğitim Tesisleri Alanları, Sağlık Tesisleri Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar ve Teknik Altyapı Alanları irdelenmiştir.

Tablo 38: Meri İmar Planı Eğitim Tesisleri Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Eğitim Tesisleri Alanı				
Anaokulu Alanı	8	21.723,61	0,06	0,07
İlkokul Alanı	66	369.274,70	1,07	1,12
Ortaokul Alanı	14	111.873,45	0,32	0,35

Lise Alanı	18	158.304,19	0,46	0,49
Özel Eğitim Alanı	10	58.448,66	0,17	0,17
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı	8	89.053,75	0,26	0,28
Yükseköğretim Alanı	10	773.248,49	2,24	2,37
Toplam	130	1.581.926,85	4,50	4,85

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

Altınordu İlçesi'ne ait Meri İmar Planı kapsamında 1.581.926,85 m² alanda Eğitim Tesis Alanları bulunmaktadır. Kişi başına düşen Eğitim Tesis Alanı 4,85 m²'dir.

Eğitim Tesis Alanları bütününde en çok paya sahip olan kullanım %2,20 oran ve 773.248,49 m² ile Yükseköğretim Tesisi Alanıdır. Dikkat çeken bir diğer Eğitim Tesis Alanı ise %1,07'lik pay ile İlkokul Alanlarıdır. Toplamda 66 yapı adasında 369.274,70 m² 'lik alan İlkokul Alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 39: Meri İmar Planı Sağlık Tesisi Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Sağlık Tesisleri Alanı				
Sağlık Tesisi Alanı	17	48.053,12	0,16	0,15
Özel Sağlık Tesisi Alanı	6	12.184,28	0,04	0,03
Hastane	4	280.856,64	0,82	0,88
Toplam	27	341.094,04	1,02	1,06

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

Altınordu İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan Revizyon İmar Planı kapsamında 341.094,04 m² alanda Sağlık Tesis Alanları geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Sağlık Tesis Alanı toplamda 1,06 m² olarak hesaplanmıştır.

Meri imar planı kapsamında toplam 280.856,64 m² alanda 4 adet Hastane, toplam 12.184,28 m² alanda 6 adet Özel Sağlık Tesis Alanı ve toplam 48.053,12 m² alanda 17 adet Sağlık Tesisi Alanı yer almaktadır.

Tablo 40: Meri İmar Planı İbadet Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
İbadet Alanları				
Cami	60	131.862,88	0,36	0,39
Toplam	60	131.862,88	0,36	0,39

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

Altınordu İlçesi sınırları kapsayan Meri İmar Planı kapsamında 131.862,88 m² alanda 60 adet Cami bulunmaktadır. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Cami Alanı 0,39 m² olarak hesaplanmıştır.

7.1.4. Açık ve Yeşil Alanlar

Altınordu İlçesi'ne ait İmar Planı kapsamında 4.726.052,82 m² alanda Açık ve Yeşil Alanlar geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Açık ve Yeşil Alanlar toplamda 13,99 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 41: Meri İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Açık ve Yeşil Alanlar				
Millet Bahçesi	10	63.773,03	0,19	0,18
Park	839	2.827.092,87	8,21	8,46
Rekreasyon Alanı	5	44.213,28	0,13	0,13
Orman Alanı	1	33.808,83	0,11	0,11
Ağaçlandırılacak Alan	7	27.552,96	0,11	0,09
Meydan	2	1.615,11	0,11	0,01
Mezarlık Alanı	14	103.988,31	0,30	0,24
Su Yüzeyi		1.624.008,43	4,72	4,77
Toplam	878	4.726.052,82	13,88	13,99

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

Öneri imar planı kapsamında 2.827.092,87 m² alanda toplam 839 adet Park Alanı oluşturulmuştur. Kişi başına düşen Park Alanı 8,46 m² 'dir. Rekreasyon alanları ise %0,13 oranla 44.213,28 m² alanı kapsamaktadır.

Planlama alanının %13,88'i Açık ve Yeşil Alanlara ayrılmıştır. Projeksiyon nüfusu ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak bu alanların mekânsal dağılımları yapılmıştır. Ağaçlandırılacak Alanlar tespit edilerek imar planına işlenmiştir.

7.1.5. Turizm Alanları

Altınordu İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan İmar Planı kapsamında 109.939,94 m² alanda 23 adet Otel Alanı, 2.379,57 m² alanda 1 adet Günübirlük Tesis Alanı planlanmıştır. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Turizm Alanları 0,25 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 42: Meri İmar Planı Turizm Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Turizm Alanları				
Otel Alanı	23	109.939,94	0,32	0,24
Günübirlük Tesis Alanı	1	2.379,57	0,01	0,01
Toplam	24	112.319,51	0,33	0,25

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

7.1.6. Teknik Altyapı Alanları

Altınordu İlçesi sınırlarını kapsayan Revizyon İmar Planı kapsamında 72.599.93 m² alanda Teknik Altyapı Alanları geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Teknik Altyapı Alanları toplamda 0,23 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 43: Meri İmar Planı Teknik Altyapı Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Teknik Altyapı				
Otogar	1	20.603,53	0,06	0,06
Teknik Altyapı Alanı	9	17.941,95	0,05	0,06
Trafo Alanı	156	18.614,43	0,05	0,06
Atıksu Tesisleri Alanı	1	15.440,02	0,04	0,05
Toplam	167	72.599,93	0,20	0,23

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

İmar planı kapsamında 17.941,95 m² alanda 9 adet Teknik Altyapı alanı, 18.614,43 m² alanda toplam 156 adet Trafo Alanı oluşturulmuştur. 20.603,53 m² alanda Otogar, 15.440,02 m² alanda Atıksu Tesisi Alanı planda konumlandırılmıştır.

7.1.7. Ulaşım

Planlama alanı bütününde çevre yolu projelerinin planla ile entegrasyonu sağlanmış olup, sadece kurum görüşünde verilen bağlantılar dışında imar planı kararı ile bağlantı oluşturulmamıştır. Meskun alan ile gelişme alanlarında ulaşım akslarının genişlik ve bütünlüğü korunarak ring dağıtım sistemleri ve lineer gelişme aksları önemli kent odaklarına (örneğin üniversite batısında 25m'lik yol aksı OSB alanı ve Melet çayı köprü geçişi ile kentin batı aksına ana bağlantı oluşturması hedeflenmiştir. Yeni otogar alanı ve gelişme alanları ile bu alanın meskun alan ve geleneksel kent merkezleri ile ulaşım aksları güçlendirilmiştir. (Kaynak: Altınordu Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı –Plan Açıklama Raporu|2016)

Meri İmar Planı kapsamında 9.637.384,44 m² alan yol olarak planlanmış olup, yolların bütün plan içindeki payı %27.96'dır.

Tablo 44: Meri İmar Planı Ulaşım Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)	Kişi Başı Alan (m ²)
Ulaşım				
Yol		9.637.384,44	27,96	29,56
Havai	1	13.930,00	0,04	0,04
Ara Toplam	1	9.651.314,44	28,00	29,60

Kaynak: Ordu BŞB, Ofis Çalışmaları|2024

7.2. Plan Notları

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1 BU PLAN, 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA ESAS ONAMA SINIRI 3621 SAYILI KANUN (KIYI KENAR ÇİZGİSİ) VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA (KENTSEL SİT ALANI) DIŞINDAKİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
- 1.2 KARAYOLLARI KENARINDA AÇILACAK VE YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 1.3 İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN; - HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ - SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ - KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİM YÖNETMELİĞİ - ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROL YÖNETMELİĞİ - ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ - TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.4 TİCARİ ALANLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 1.5 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI HALİNDE, 167 SAYILI YASA GEREĞİ, ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINACAKTIR.
- 1.6 “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK”, “BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.7 İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.8 TSE 12820 VE 11939 SAYILI STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 1.9 PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ.”LAĞIM MECRASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”
- 1.10 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI”GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR.
- 1.11 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA”AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.12 PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN, ASANSÖR, DEPREM, SİĞİNAK, OTOPARK VE PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.13 16.05.2016 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI “ALTINORDU-GÜLYALI BELEDİYELERİ İMAR PLANLARINA ESAS OLARAK HAZIRLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU” İLE İLLER BANKASI A.Ş, YERALTI ETÜDLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN, BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞI (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI)'NIN 19.08.2008 TARİH VE 10337 SAYILI GENELGELERİNE GÖRE, 26.12.2011 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR. BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- 1.14 KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALAR İLE İBADET

YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, SINEMA, TIYATRO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GIBI KÜLTÜREL BİNALAR İLE GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GIBI EĞLENCE YAPILARI, OTEL, ÖZEL YURT, İŞ HANI, BÜRO, PASAJ, ÇARŞI, ALIŞVERİŞ MERKEZİ GIBI TİCARİ YAPILAR, SPOR TESİSLERİ, YÜZME HAVUZU, GENEL OTOYARK VE BUNA BENZER UMUMA AIT BİNALARIN TAMAMINDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELERİN 20 TEMMUZ 2013 TARİH VE 28713 SAYI İLE YAYINLANAN ERİŞİLEBİLİRLİK VE İZLEME VE DENETLEME YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLMESİ VE GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. MEVCUT YAPILARDA YUKARIDA BELİRTİLEN EKSİKLİKLERİN BULUNMASI HALİNDE 1 YIL İÇERİSİNDE TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.

- 1.15 PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT “HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ” DÜZENLENEBİLİR.
- 1.16 İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.17 YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMEYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
- 1.18 KAMU VEYA ÖZEL TÜM YAPILARDA İNŞAAT RUHSATINA ESAS AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. ZEMİN ETÜDÜ RAPORUNDA İNŞAAT BAŞLAMADAN ÖNCE ALINMASI ZORUNLU OLARAK BELİRLENEN TEDBİR VEYA İSTİNAD DUVARI VB. ÖNERİLERİN OLMASI HALİNDE RAPORDA BELİRTİLEN ÖNERİLERE UYULMASI VE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLU OLUP, RAPORDA BELİRTİLEN TEDBİRLER ALINMADAN İNŞAATIN BAŞLAMASINA İZİN VERİLEMEZ. .
- 1.19 BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE TALEP EDİLEN TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE YAPI RUHSATINDA YER ALAN İSKÂN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI VE İSKAN İŞLEMLERİNİN SONUÇLANDIRILMASI ESASTIR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK YENİ PLANA GÖRE BİNANIN KAMUSAL ALANA TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.
- 1.20 İMAR PLANINDA İLKOKUL, ORTAOKUL, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM VB. EĞİTİM FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.

- 1.21 MEYDAN, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAK VE YOL ALANLARININ TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI OTOYOL YAPILABİLİR.
- 1.22 ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” NE UYULACAKTIR. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİNİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMALIDIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEDAŞ/ TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

PLANLAMA ALANINDA HÂLİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFİKO (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİNİ (KÖK), ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) VB. TESİSLERİN ÖLÇÜLEREK YERİNDE KORUNMASI, MÜLKİYET İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİYLE BU HATLARIN VE TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, YEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT)RUHSATI ALINAMAZ.

PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK DOĞALGAZ HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, AKSA DOĞALGAZ DAĞITIM AŞ. UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DEPLASE EDİLMEYEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

1.23 DERE YATAKLARI MEVCUT HALİ İLE KORUNMASI ESASTIR. DSİ'NİN BELİRLEMİŞ OLDUĞU DERE YATAĞI VE GÜZERGAHINA İZİN VE ONAY ALINMADAN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. YAPILACAK PROJELENDİRMELERDE VE DEĞİŞİKLİKLERDE D.S.İ'DEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. TAŞKIN ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, PROJESİNE UYGUN OLARAK DERE İSLAHI YAPILMADAN İSTİNAD DUVARI TAMAMLANMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

1.24 GÖRE KORUMA BÖLGE KURULUNCA BELİRLENİR. PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VARLIĞI TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ KURUL KARARI GEREĞİ PLAN YÜRÜRLÜĞÜ ORTADAN KALKAR. ALANA ESAS DEĞERLENDİRME KORUMA BÖLGE KURULU KARARI UYARINCA YAPILIR.

1.25 FEN İŞLERİ İLE PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ ORGANİZE OLARAK TSE ENGELSİZ TASARIM KRİTERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ŞARTTIR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE TSE TEKNİK KURULUNCA BÜTÜN YOL DUVAR MERDİVEN, KENT PARKI,

ÇOCUK BAHÇESİ, VB KAMUSAL ALANLARIN TAMAMINDA BELİRLENEN ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARINA İLİŞKİN İÇ MEKÂN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ OLARAK TANIMLANIR.

PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA BÜTÜN YOLVARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPI VE İLGİLİ KORUMA ALANI SINIRLARINDA KALAN PARSELLERDE UYGULAMA İLGİLİ K.V.K.B.K'NUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILIR. BU ALANLARDA GABARİ, CEPHE, MALZEME ALANIN KARAKTERİSTİĞİNE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

BELEDİYESİ'NCE UYGULANACAK ATIFLARDA İLGİLİ BİRİM

- 1.26 BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. BORU HATTI GÜZERGÂHINDAKİ İMAR PARSELLERİ YOL GEÇİŞLERİ VE ALTYAPI ÇALIŞMALARINDA BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ YANLIZCA YEŞİL ALAN OLARAK KULLANILABİLECEK OLUP DESTEK ÜNİTELERİ (JENERATÖR LPG TANKI YANGIN SUYU DEPOSU ARITMA TESİSİ TRAFÖ VB) İLE AÇIK DEPOLAMAYA YER VE İZİN VERİLEMEZ.
- 1.27 1983 TARİHİNDE ONAYLI İMAR PLANINDAN ÖNCE İFRAZI YAPILMIŞ PARSELLER İMAR PARSELİ SAYILIR.
- 1.28 KONUT, TİCARİ – KONUT VE GELİŞME KONUT ALANLARINDA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNDE ALTINORDU BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.
- 1.29 PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZİM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
- 1.30 BU İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2863 SAYILI KANUN, İLGİLİ MEVZUAT, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3348 SAYILI ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN 2863 SAYILI KANUN İLE ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİ AYRICA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/100000 ÖLÇEKLİ ORDU-GİRESUN-RİZE- GÜMÜŞHANE-TRABZON-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE GENEL HÜKÜMLERİ

GEÇERLİDİR.

- 1.31 HERHANGİ BİR YAPILAŞMANIN BULUNMADIĞI İMAR ADALARINDA YER ALAN PARSELLERDE, KULLANIM FONKSİYONUNA UYGUN BİR YAPI RUHSATI MÜRACAAT AŞAMASINDA YIKILARAK TASFİYE EDİLMEK VE TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL AMAÇLI SERALARA VE YAPILARA 61 NCİ MADDE UYARINCA MUVAKKAT YAPI İZİNİ VERİLEBİLİR. BU YAPILARDA 61 NCİ MADDEDENİN ON ALTINCI FIKRASINDA BELİRTİLEN 250 M² DEN FAZLA OLMAMA KOŞULU ARANMAZ. YAPI VE YAPININ KULLANIM NİTELİĞİNİ BELİRLEMeye VE KABULE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. MÜLKİYETİ MALİKE AİT OLMASI, SÖZ KONUSU YAPILACAK YAPININ YOL, PARK, MEYDAN VE KAMUSAL ALANDA KALMASI ZORUNLUDUR.
- 1.32 TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALAR, ARITMA TESİSLERİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.

TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

ADALARIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

- 1.33 BİSİKLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE DÜZENLENECEK BİSİKLET YOLLARINA İLİŞKİN OLARAK, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN ‘‘BİSİKLET YOLU KILAVUZU’’NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.34 PLANDA ADALAR ÜZERİNDE YAZILI T.A.K.S.- K.A.K.S VE KAT ADEDİ DEĞERLERİ EN YÜKSEK DEĞERİ, ÇEKME MESAFELERİ İSE MİNİMUM DEĞERLERİ GÖSTERİR.
- 1.35 ÜZERİNDE () İŞARETİ BULUNAN ADALAR TEK CEPHELİ KONUT ADASI OLUP İŞARETLİ YOLDAN CEPHE ALACAKTIR.
- 1.36 YAYA YOLLARI; YANGIN, SAĞLIK, ÇÖP, TAŞIMA VB. SERVİS KULLANIMLARI VE KONUT OTOPARK GİRİŞLERİ İÇİN GEREĞİNDE TRAFİĞE AÇIK OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 1.37 YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE PARSEL SINIRI ARASINDA, SU DEPOSU, TRAFİKO, BEKÇİ KULÜBESİ, 40 M²’Yİ GEÇMEYEN GİRİŞ RESEPSİYON BİNASI, NİZAMİYE, GÜVENLİK TESİSLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, TOTEMLER, AÇIK HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK/KAPALI OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞ RAMPALARI, OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞ KÖPRÜLERİ VB YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DÂHİL EDİLMEZ.
- 1.38 BU İMAR PLANI VE YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, 2863 SAYILI KANUN, İLGİLİ MEVZUAT, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3348 SAYILI

ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUNİLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN 2863 SAYILI KANUN İLE ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİ AYRICA1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/100000 ÖLÇEKLİ ORDU-GİRESUN-RİZE-GÜMÜŞHANETRABZON-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE GENEL HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2-1. KONUT, KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM TESİS ALANLANIDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLERİNE UYULACAKTIR. UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAYA, MODERN YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİ ÖZGÜN MİMARİ PROJE ORTAYA ÇIKARMAK AMACIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA İHTİYAÇ OLMASI VE İLGİLİ İDARELERİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TİCARET, KONUT+TİCARET, VE KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARINDA MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok: 35.50 M'DİR. (ASMA KATLAR YAPI YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL OLUP YAPI YÜSEKLİĞİ BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN DÖŞEMESİNE KADAR OLAN MESAFEYİ İFADE ETMEKTEDİR

KONUT ALANLARINDA İSE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ Yençok=30.50 M'DİR. (YAPI YÜKSEKLİĞİ KOT ALDIĞI NOKTADAN SON KAT TAVAN ÜST KOTUNA KADAR OLAN MESAFE OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.) PLAN TADİLATI İLE YUKARIDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.

2-2. İMAR PARSELLERİNDE YOL GENİŞLETİLMESİ NEDENİYLE KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ DURUMUNDA İNŞAAT ALANLARI (E VE TAKS) KAMUYA TERKİNDEN ÖNCEKİ TAPU ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YOL GENİŞLEMESİNDEN KAYNAKLI BEDELSİZ TERK YAPILMAMASI HALİNDE (KAMULAŞTIRMA YAPILMASI VEYA HAKKININ VERİLMESİ HALİNDE) İMAR HAKKI YENİ OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

2-3. MEVCUT BİNA YAPILDIĞI TARİHDEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALAN YAPILAR İÇİN; İMAR ADASI İÇİNDE KALMASI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNE TECAVÜZÜ BULUNMAMASI KAYDI İLE PLANDAKİ KAT ADEDİNE KADAR KAT YAPILABİLİR. BU BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARINDA İSE ADA ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. İLAVE KAT YAPILABİMESİ İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YENİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE KAT İLAVESİ YAPILMASI HALİNDE, MEVCUT AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ İLAVE KATLAR İÇİN DE AYNEN UYGULANACAKTIR ANCAK HİÇBİR ŞEKİLDE PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞAN AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMALARA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. YETERİNCİ KAROT ALINMAK SURETİYLE LABORATUVAR DENEYLERİNİN YAPILMASI, İLAVE KATIN YAPILABİLECEĞİNİN RAPOR İLE BELGELENMESİ ZORUNLUDUR

2-4. PLANDA YAPILAŞMASI AYRIK NİZAM İLE BELİRTİLEN HER TÜRLÜ FONKSİYONA SAHİP YAPI ADALARINDA GEREKLİ BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILARAK, FONKSİYON ALANLARINA UYGUN NİTELİKTE EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. ANCAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DÜĞÜN SALONU, OTO YIKAMA, HALI YIKAMA, MOBİLYA ATÖLYESİ ...VB GİBİ GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YAPILAMAZ.

2-5. ADA BÜTÜNÜNDE %50 TAMAMLANMIŞ RUHSATLI MEVCUT YAPILAŞMALARIN EMSAL TEŞKİL ETTİĞİ YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA DEĞERLERİNE BAKILMAKSIZIN OLUŞMUŞ ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİNE UYGUN OLARAK ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ VE AYNI ŞEKİLDE ÖN, YAN VE ARKA ÇIKMALAR (AÇIK VEYA KAPALI) İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR. PARSEL SINIRINI GEÇEN AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA UYGULAMALARI YAPILAMAZ.

2-6. İMAR PLANINDA 7.00 MLİK YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE; ÖN BAHÇE DUVARI ÇEKME MESAFESİ, BİNANIN ÇEKME MESAFESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ÖN ÇEKME MESAFESİ 3.00 M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE DUVARI YAPILAMAZ. ÖN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M OLAN PARSELLERDE BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE MÜLKİYET SINIRINDAN 1.50 M GERİ ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.

2-7. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİ, BELEDİYESİNİN İMAR DURUMU DÜZENLEYEN İLGİLİ BİRİMİNCE, MEVCUT GÜZERGAH DEĞERLENDİRİLEREK BELİRLENECEKTİR.

2-8. ŞEHİR İMAR PLANINDA Yençok BELİRTİLMEYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3.50 METREDEN AZ OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ. GELİŞME ALANLARINDAKİ İMAR ADALARINDA İSE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR. KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU VE YAPILAŞMASININ %50 SEVİYESİNİ GEÇEN YERLERDE GÖRSEL UYUMSUZLUK OLMAMASI, SİLÜETİN KORUNMASI İÇİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMAZ. İKİ KAT ARASINDA YÜKSEKLİKLERİNİ BELİRLEMeye İLGİLİ İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2-9. 5 VE 6 KATLI: KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU EMSAL TANIMLANMAYAN, TİCARET, TİCARET+KONUT YAPI PARSELLERİNDE ASMA KATIN YAPILMASI HALİNDE, YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN, BÖLGEDE OLUŞAN YAPILARIN GABARİSİ DİKKATE ALINARAK 2.00 METREYE KADAR ARTIRILABİLİR. BU HÜKÜM BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLARDA UYGULANACAK OLUP, AYRIK NİZAMLARDA YÖNETMEİKTE BELİRLENEN HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

2-10. AYRIK/BLOK NİZAM YAPILAŞMAYA TABİ OLAN YERLERDE, MEVCUT PARSEL CEPHELERİNİN YETERSİZ GELME DURUMLARINDA KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2-11. İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ YAPI ALANLARINDA ADA ÜZERİNDE VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE; ZEMİNDE YAPILACAK TESPİTE GÖRE PARSELLERİN BÜYÜMESİNE İMKAN OLMAMASI HALİNDE KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATLARI ARANMAKSIZIN RE'SEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2-12. İMAR DURUMU VERİLDİKTEN SONRA, YAPI RUHSATI ALMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMACIYLA DOLGU, HAFRİYAT, İSTİNAT DUVARI, PERDE, SETLER V.B İŞLEMLER YAPILAMAZ. BU TARZ PARSELLERDE İMAR DURUM BELGESİ DÜZENLENDİKTEN SONRA MÜELLİF TARAFINDAN HAZIRLANACAK PLANKOTE-KESİTLERİNİN BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN KONTROLÜ VE ONAYI ZORUNLUDUR.

2-13. YOL GENİŞLİK VE GÜZERGÂHI SABİT KALMAK KAYDI İLE İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA 2,00 M'YE KADAR KADASTRAL KAYMALAR İÇİN YAPILACAK DÜZELTMELERDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAYACAKTIR.

2-14. KAMU ALANLARI İÇİN TOPLAM % 1' İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE ADA KENARLARINI DÜZELTMEME BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ YETKİLİDİR.

2-15. İMAR PLANINDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRTİLMEMEYEN ALANLARDA:

2-15.1. İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ YERLERDE MÜLKİYET SINIRLARI ESAS YAPILABİLİR.

2-15.2. İMAR UYGULAMASI GÖRMEMİŞ ALANLARDA İSE, PLANDAKİ YOL İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR MÜLKİYET VE MEVCUT CEPHE HATTI İLE İMAR HATTI ARASINDA UYUMUN ALINACAKTIR. (PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN) 2 METREYE KADAR YOLA TERK YA DA İHDAS GÖZÜKEN ALANLARDA, YOLU DARALTMAMAK VE İSTİKAMETİNİ DEĞİŞTİRMEME ŞARTI İLE BİNA İSTİKAMETİ VE OLUŞAN YOLA GÖRE İŞLEM SAĞLANMASINDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2-15.3. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE AYNI KANUNUN 15. VE 16. MADDE UYGULAMALARI İLGİLİ YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE YAPILACAKTIR.

2-16. BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN KONUT OTOPARKLARI BODRUM KATTA

DÜZENLENECEKTİR. TİCARET KULLANIMLARI İÇİN ZEMİNDE KENDİ PARSELİ SINIRLARI İÇİNDE HER 40 M²'YE 1 (BİR) OTOPARK OLARAK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

2-17. EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI YER ALTINDA ÇÖZÜMLENECEKTİR. EMSAL VERİLMİŞ KONUT ALANLARINDA YER ALTINDA YAPILACAK OTOPARKIN YETERLİ OLMADIĞI DURUMLARDA KALAN OTOPARK BİNA YERLEŞİMLERİNİN DIŞINDA KALAN BAHÇE ALANININ %50 SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİNDE DÜZENLENEBİLİR. "MİSAFİR OTOPARKI" YAPMAK İSTEYENLER, PARSEL SINIRI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA YÜZEYDE DÜZENLEYEBİLİR. MİSAFİR OTOPARKI PLAN NOTLARI VE YÖNETMELİKLE BELİRLENEN PROJE İHTİYACINA DAHİL EDİLEMEZ. ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKÂNLARINDA HER 40M² İÇİN 1 ADET OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARKLAR PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOPARKLARIN DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+KONUT+TURİZM VE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILAŞMASI OLAN YERLERDE CEPHE ALDIĞI YOLDAN ÇEKME MESAFESİ ASGARİ 10 MT. OLARAK UYGULANACAKTIR.

2-18. ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HARİCİNDE ZEMİN KAT TİCARET KULLANIM ALANLARINDA SÜPERMARKET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ 5,50 MT YE KADAR ÇIKARILABİLİR. SÜPERMARKET OLARAK YAPILAN DÜZENLEME BAŞKA AMAÇ İLE KULLANILAMAZ. SÜPERMARKET'LER İÇİN HER 25 M² İÇİN 1 OTOPARK ZORUNLUDUR. TRAFİĞİ AKSATMAYACAK ŞEKİLDE ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞ DÜZENLEMESİ PROJELENDİRİLECEK VE İDARECE ONAYLANDIKTAN SONRA KALDIRIM DAHİL YAPILACAKTIR.

2-19. SÜPERMARKETLER İÇİN HVAC PROJELENDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2-20. HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARINDA ZEMİN KAT TİCARET OLMASI DURUMUNDA MEVCUT ÇEKME MESAFELERİ HİÇ BİR ŞEKİLDE AÇILIR KAPANIR SİSTEMLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE TİCARET ALANINA EKLENEMEZ.

2-21. TİCARET ALANLARINDA RESTAURANT, LOKANTA, KEBAPÇI, KIRAATHANE VE KAFELER İÇİN DUMAN VE HAVALANDIRMA BACALARI İLE HVAC TESİSATLARI İNŞAAT RUHSAT AŞAMASINDA PROJELENDİRİLECEKTİR. BU KULLANIM AMACININ DIŞINDA İNŞAATI TAMAMLANAN ANCAK DAHA SONRA BU SAYILAN İŞLEVLER İÇİN TADİLATI İSTENEN ALANLARDA GEÇERLİ ŞARTLAR OLUŞTURULMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

2-22. HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARINDA DIŞ CEPHEDE BİNA YÜKSEKLİĞİNCE UZANAN HAVALANDIRMA YA DA DUMAN BACALARINA MÜSAADE EDİLEMEZ.

2-23. YOL KOTUNUN ALTINDA VE/VEYA ÜZERİNDE OLAN, YAPININ ÖN İLE ARKA CEPHESİ ARASINDA 3M'DEN FAZLA KOT FARKI BULUNAN ALANLARDA, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TALEP EDİLMESİ

HALİNDE; HAZIRLATILACAK JEOLJİK ETÜT PROJESİNDE, ŞEV STABİLİTESİNE (ZEMİN MEKANİĞİNE) GÖRE İSTİNAT DUVARI PROJESİ RUHSATLANDIRILMADAN VE UYGULAMASI TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATINA İZİN VERİLMEZ, İSTİNAD DUVARI İLE İNŞAAT RUHSATININ EŞ ZAMANLI ALINMASI HALİNDE, İSTİNAD DUVARI TAMAMLANMADAN İNŞAATIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLEMEZ.

2-24. EĞİMLİ ARAZİLERDE BODRUM KATLARIN TAMAMINI TOPRAK ALTINDA BIRAKMAK KAYDIYLA OLUŞAN İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİĞİ SERT ZEMİNDEN SONRA 5.00.METREYİ GEÇEMEZ. GEÇMESİ HALİNDE KADEMELENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2-25. DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN KİRİŞ ALT KOTUNDAN NET 3.00 MT YÜKSEKLİK OLMASI DURUMUNDA AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. BU MESAFENİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN DOĞAL ZEMİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE TESVİYE VE HAFRİYAT YAPILAMAZ. PLANKOTEDEKİ KOTLAR ESAS ALINACAKTIR.

2-26. SUBASMAN KOTUNA GÖRE BODRUM OLUŞTUĞU ŞARTLARDA EMSAL VERİLEN ALANLARDA BODRUM KATTA İSKAN EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER EMSALE DAHİLDİR. TÜM UYGULAMA ALANLARINDA SADECE BİR BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BİRİNCİ BODRUM KAT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİYLE BAĞLANTILI İKİNCİ BODRUM KATTA MEKÂNLAR OLUŞTURULAMAZ. İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ BODRUM KATLAR İSKAN EDİLMEMEK ŞARTI İLE BİNANIN ORTAK KULLANIMINA AİT, SİTE YÖNETİM ODASI, OYUN ALANLARI, FİTNES SALONLARI, HAVUZ, DEPO, SİĞİNAK VB. KULLANIMLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEDEN RUHSATLANDIRILACAKTIR.

03.04.2010 TARİHİNDEN ÖNCE ARAZİ MEYLİNDEN KAYNAKLANAN, BİRDEN FAZLA BODRUM KAT OLUŞMUŞ VE FİİLEN MESKEN VEYA İŞYERİ OLARAK KULLANILAN RUHSAT VE PARSELİN KOT ALDIĞI CEPHE ÖN CEPHE OLARAK KABUL EDİLİR VE KOTLANDIRMA YAPARKEN BÜTÜN NİZAMLARDA EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ OLMASI ŞARTI İLE RUHSATLI BİNALARIN MÜŞTEMİLAT HARİCİ BODRUM KATLARINA; DSİ VEYA OSKİ'DEN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK, İMAR YOLUNA CEPHELİ OLMAK VE DİĞER İSKÂN ŞARTLARINI TAŞIMAK KAYDI İLE İSKÂN VERİLEBİLİR.

2-27. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR. EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ADALAR İLE ÇEKME MESAFESİ 10 VE ÜZERİ OLAN ADALARDA SUBASMAN KOTU; VAZİYET PLANINDAKİ BİNA KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASINA

+0,50 CM EKLENEREK BULUNACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL SEVİYESİNİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN YOL KOTUNUN ÜSTÜNDE KALMASI HALİNDE TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. FARKLI KOTLARDAN BİNA GİRİŞLERİ DÜZENLENEBİLİR. BİRDEN FAZLA BİNA GİRİŞİ OLMASI DURUMUNDA ± 0.00 KOTU VAZİYET PLANI İLE BELİRLENEN ADA İÇİ YOLLARDAN DA TEŞEKKÜL ETTİRİLEBİLİR. SUBASMAN KOTU EN ÇOK 1,20 MT.'YE ÇIKARILABİLİR. VAZİYET

PLANINDAKİ HER BİNA İÇİN AYRI AYRI SUBASMAN KOTU BELİRLENECEKTİR. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YAPILAN YAPILARDA BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLMEZ. ANCAK YIKILIP YAPILDIĞINDA İSKAN EDİLEN TÜM ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.

2-28. BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHELERİ “ÖN CEPHE” OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. DİĞER BÜTÜN ÇEKME MESAFELERİ BUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2-29. KOMŞU PARSELLERE TECAVÜZLÜ BİNALARDAKİ TECAVÜZÜN ORTADAN KALKMASI İÇİN PLAN GEREĞİ ADADAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE BİNANIN KONUMU VE YAPILAŞMAYAN PARSELLERİN HANGİ PARSELLER İLE TEVHİD EDİLECEĞİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ İDARECE TEVHİT VE İFRAZ İŞLEMLERİ YAPILABİLİR. İLGİLİ MÜDÜRLÜKÇE UYGUN GÖRÜLEN PARSELLERDE MEVCUT KADASTRAL PARSELİN ŞEKLİNİ DÜZENLEMeye YÖNELİK TEVHİDEN İFRAZ İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL VE CEPHE/DERİNLİK ŞARTLARI ARANMAZ. KOMŞU PARSELLERDE CEPHE VE DERİNLİĞİ SAĞLAMAK AMACIYLA İFRAZEN ARTIK PARSEL OLUŞTURMAYA VE SINIR İHLALİ YAPAN PARSEL İLE ŞUYULANDIRMAYA İLGİLİ BİRİM YETKİLİDİR. PARSELLERDEKİ TEVHİT UYGULAMALARINDA İLGİLİ BİRİMİN GÖRÜŞÜNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLEBİLİR.

2-30. DOĞAL ZEMİNİ YOL KOTU İLE AYNI VEYA YOL KOTUNUN ALTINDA OLAN YOLA CEPHELİ PARSELLERDE DÜZ ALANLARDA TAMAMI DOĞAL ZEMİNİN ALTINDA KALMAK KAYDI İLE MÜLKİYET SINIRINA 2 METREYE, İMAR YOLUNA 3 METREYE, KARAYOLUNA İSE 5 METREYE KADAR BODRUM KAT YAPILABİLİR. EĞİMLİ ARAZİLERDE KOT ALDIĞI YOLA CEPHELİ PARSELLERDE YALNIZCA BİNA CEPHESİ BOYUNCA PARSEL SINIRINA 3 METREYE, KARAYOLUNA CEPHELİ İSE 5 METREYE KADAR BODRUM KATLAR YAPILABİLİR. BU KATLAR İSKÂN EDİLEMEZ. OLUŞAN BODRUM KAT EMSALE DÂHİL EDİLEMEZ, HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR ADET OTOPARK AYRILDIKTAN SONRA MÜŞTEMİLAT OLARAK KULLANILABİLİR.

2-31. BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI AÇIK CEPHE YÜZEYLERİNE EĞİMLİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. BUNUN DIŞINDA ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÇATININ FORMU VE TERAS KULLANIMI PROJE MÜELLİFİNİN TERCİHİNE GÖRE ŞEKİLLENEBİLECEKTİR.

- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
- MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ (KADEME YAPILMADAN) %45 İ GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA

İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.

- ÇATI ZAHİRİ HACMİ İÇERİSİNDE PİYES YAPILMASI DURUMUNDA TAVAN YÜKSEKLİĞİ EN AZ 2,50 MT'DİR. TERASLARA ÇIKIŞ KAPI YÜKSEKLİĞİ 2.00 M'DEN AZ OLAMAZ.
- TERAS ÇATI TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA BETONARME DÖŞEME ÜSTÜNDE ISI VE SU YALITIM ÇÖZÜMLERİ PROJENİN EKİNDE DETAYLANDIRILACAK VE BELEDİYE KONTROL EKİBİNCE TERAS ÇATI VİZESİ ALINMADAN İMALATLAR TAMAMLANAMAYACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA TERAS ÇATILARIN ÜZERİ (AÇILIR KAPANIR SİSTEMLERDE DAHİL OLMAK ÜZERE) HIÇ BİR ŞEKİLDE KAPATILAMAZ.
- SAÇAK SEVİYESİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE ASANSÖR KULESİ, MERDİVEN KULESİ VB. TEKNİK ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.
- BODRUM KAT HARİÇ İKİ KATI GEÇMEYEN TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ AYRIK NİZAMLI YAPILARDA MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TASARIM ÇATI ÇÖZÜMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR.
- TURİZM ALANLARINDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILAR YAPILABİLİR. BU ÇATILARDA; SAÇAK YAPILAMAZ, TUVALET, LAVABO, MUTFAK, ÇAY OCAĞI VE DEPO OLARAK KULLANMAK ÜZERE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK TOPLAM TERAS ALANININ %10 UNU GEÇMEYEN, BİNA CEPHELERİNE 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE EN FAZLA 3.00 METRE YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI SERVİS MEKÂNI OLUŞTURULABİLİR. TERAS ÇATININ ÜST ÖRTÜSÜ ÜZERİ, BİNA CEPHESİNDEN NET 1,80 METREDEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE MERDİVEN EVİ VEYA KAPALI SERVİS MEKÂNINA KADAR AÇILIR KAPANIR ÇATI ÖRTÜ SİSTEMİ İLE, BU ALANIN CEPHESİ İSE KATLANABİLİR CAM BALKON UYGULAMASIYLA PARAPET ÜZERİNE OTURTULMAMAK KAYDIYLA KAPATILABİLİR. YUKARIDA TANIMLANAN ÇATI KULLANIMI İLE ALAKALI ALANLAR EMSAL HARİCİDİR. YUKARIDA TANIMLANAN ALANLAR VE AÇILIR KAPANIR ÇATI ÖRTÜSÜ DIŞINDA YAPILACAK ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.

2-32. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 20. MADDESİNİN 8. BENDİ (TABAN ALANINA DAHİL EDİLEMeyecek KULLANIMLARDA) BELİRTİLEN HUSUSLARA EK OLARAK: PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU; BAĞLANTILI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN VEYA BULUNDUĞU KATIN BRÜT ALANININ %10'UNU AŞMAYAN, PARSEL SINIRINA 2.00 METRE DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME BAHSE KONU İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI; TAKS ALANINA DAHİL EDİLMeyecektir.

2-33. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 22. MADDESİNDE KATLAR ALANINA DÂHİL EDİLMİYEN KULLANIMLARDA VE PLAN NOTU İLE GETİRİLEN EMSAL HARİCİ TÜM ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANININ %30' UNU AŞAMAZ. İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ YAZAN PARSEL ALANLARINDA GEÇERLİ OLMAK ÜZERE;

- BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN; KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU VE PARSEL SINIRINA 2.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAYAN AÇIK YÜZME HAVUZU,
- PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN, BALKON VE PENCERE ALTLARI İLE SINIRLI OLAN MOTİF ÇIKMALAR BU HESABA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

2-34. 15 ADET BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI İÇEREN TOPLU YAPILANMALARDA VE/VEYA ADA BAZINDA KONUT UYGULAMALARINDA ÖNCELİKLE KENDİ PARSELİNDE KARŞILANMAK KAYDI İLE (KARŞILANMADIĞI DURUMLARDA İSE BELEDİYESİNİN GÖSTERDİĞİ LOKASYONDA) YER ALTI ÇÖP KONTEYNİRİ VE GERİ DÖNÜŞÜM KONTEYNİRİ UYGULAMASI YAPILMADAN İSKÂN VERİLMEZ.

2-35. KAMUSAL YAPILANMALAR HARİÇ HER TÜRLÜ YAPILANMALARDA, YAPILAŞMALARDAN SONRA KALAN ALANIN HER 25 M2 İÇİN NİTELİĞİ VE MİKTARI ONAYLI PEYZAJ PROJESİNDE BELİRTİLEN SAYIDAN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE YETİŞMİŞ AĞAÇ DİKİLMEDEN ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

2-36. İMAR UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. EN KÜÇÜK ETAP SINIRI BİR ADA ÖLÇEĞİNDE OLACAKTIR. ADANIN İÇERİSİNDE GEÇMİŞTE 15-16 MADDEYE GÖRE TERK İŞLEMİ YAPILMIŞ PARSELLER OLMASI HALİNDE BUNLAR UYGULAMA SINIRI DIŞINDA BIRAKILARAK İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

2-37. İMAR DURUMU ALINIP PROJELENDİRİLECEK YENİ YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YA DA BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLACAK ŞEKİLDE BETONARME VEYA POLİETİLEN MALZEMEDEN İMAL EDİLMİŞ YAĞMURSUYU DEPOLAMA TANKLARI YAPI RUHSATI EKİNDEKİ MİMARİ PROJESİNDE GÖSTERİLECEKTİR. YAPI RUHSATI EKİ MEKANİK TESİSAT PROJESİNDE YAĞMUR SUYUNUN SIHHİ TESİSAT İLE BAĞLANTILARI VE YAĞMURSUYU HASADI İLE İLGİLİ DİĞER MEKANİK DETAYLAR BELİRTİLECEKTİR. MEVCUT YAPILARDA YAĞMURSUYU HASAT SİSTEMİNİN KONULMAK İSTENMESİ HALİNDE TADİLAT RUHSAT AŞAMASINDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HARÇ TAHAKKUK ETTİRİLMEMEYECİKTİR. AYRICA MEVCUT YAPILARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ OLARAK YİNE BETONARME VEYA POLİETİLEN MALZEMEDEN İMAL EDİLMİŞ OLAN YAĞMURSUYU DEPOLAMA TANKI YERLEŞTİRİLECEKTİR. YERLEŞTİRİLECEK OLAN TANKLARA ÇATIDAN YAĞMUR OLUĞU VE İNİŞ BORULARI VASITASIYLA TOPLANAN ÇATI YÜZEYİ SULARI BAĞLANACAKTIR.

DEPODA TOPLANAN YAĞMURSUYU MEKANİK POMPA VB. SİSTEMLERLE FİLTRE EDİLDİKTEN SONRA YEŞİL ALAN SULAMA, ARAÇ YIKAMA, REZERVUAR SUYU VE YANGIN SÖNDÜRME AMAÇLI SU OLARAK KULLANILABİLİR.

REZERVUARLARDA KULLANILMASI AMACIYLA İÇ TESİSATA ENTEGRE EDİLECEK YAĞMURSUYU HASADI SİSTEMİ, 3 VE DAHA AZ KATLI YAPILAR İÇİN YAPI RUHSATI AŞAMASINDA MİMARİ VE MEKANİK PROJELERDE ARANACAKTIR.

YAPI RUHSATI EKİ MİMARİ VE MEKANİK PROJELERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN YAĞMURSUYU TOPLAMA SİSTEMİNİN; YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENİRKEN YERİNDE YAPILAN İNCELEMEDE PROJEYE UYGUN YAPILDIĞININ FİZİKİ TESPİTİ İLE OSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAĞMURSUYU MEKANİK SİSTEMİNİN SIHHİ TESİSAT SİSTEMİNE ENTEGRE EDİLDİĞİNİN VE DEVAMLILIK OLARAK KULLANILDIĞININ

YAĞMUR HASAT SİSTEMİ İÇİN KURULACAK SİSTEM HAKKINDA (ÖLÇÜ, EBAT, KRİTERLER VB.) DENETLEME VE KARAR VERME YETKİSİ İLÇE BELEDİYESİNE AİTTİR.”

2-38. MEVCUT BİNALARDA ASANSÖR MONTAJI ve ASANSÖR TESCİL TALEBİ: BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE UYGULAMAYA YENİ GİREN (01.09.2018 TARİHLİ TS EN 81- 20/50 UYGULAMASI) SINIRLAMALAR SEBEBİ İLE MEVCUT BİNALARDA MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN İLGİLİ STANDARTLARIN BAZI GEREKLİLİKLERİNİ KARŞILAMADIĞI GÖRÜLMEKTEDİR.

2.40. İKİ KATLI YAPI ADALARINDA BİNA TABAN ALANININ 60 M2’NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 60 M2’YE ÇIKARILABİLİR.

- **30.03.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN BİNALARDA, BİNA/YAPI KISITLAMALARI NEDENİ İLE MONTAJI TAMAMLANMIŞ VEYA YENİ MONTAJ YAPILACAK, İNSAN VE/VEYA YÜK TAŞIYAN ASANSÖRLERİN, İLGİLİ STANDARTLARI KARŞILAMADIĞI DURUMLARDA, 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ ‘MADDE 34 - (3) MADDESİ GEREĞİNCE ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ MÜRACAATLARINDA ONAYLI MİMARİ VE/VEYA KAT İRTİFAK PROJESİNDE ASANSÖR KUYUSU BELİRTİLMİŞ OLMASI ŞARTI İLE ASANSÖR MONTAJINA BAŞLANMADAN VEYA TESCİL MUAYENESİ ÖNCESİNDE ASANSÖR UYGULAMA PROJESİNİN YAPILABİLECEK EN ÜST STANDARTTA ONAYLATILMASI ZORUNLUDUR. ONAYLI MİMARİ VE ASANSÖR AVAN PROJELERİNE UYMADIĞI TAKDİRDE (KUYU ÖLÇÜSÜ, BODRUM KAT DURAK İPTALİ, ASANSÖR KAPASİTESİ VB.) GEREKÇE İLE TEKNİK HEYET RAPORU SUNULMASI VE ASANSÖR TESCİL MUAYENESİ YAPTIRILARAK YEŞİL ETİKET ALMASI ZORUNLUDUR.**
- **06.04.2019 TARİHLİ, 30737 SAYILI RESMİ GAZETE’ DE YAYIMLANAN ASANSÖR İŞLETME VE BAKIM YÖNETMELİĞİ GEÇİCİ MADDE 1-(B)**

15.08.2004-24.06.2015 TARİHLERİ ARASINDA PİYASAYA ARZ EDİLMESİNE RAĞMEN KAYIT ALTINA ALINMAMIŞ OLAN ASANSÖRE AİT YEŞİL VEYA MAVİ RENKLİ BİLGİ ETİKETİNE ESAS PERİYODİK KONTROL RAPORUYLA İLGİLİ İDAREYE BAŞVURMASI VE YAPILAN ASANSÖR MONTAJLARININ İLGİLİ YÖNETMELİK (27.01.2016 TARİHLİ, 29606 SAYILI RESMİ GAZETE ASANSÖR PİYASA GÖZETİMİ VE DENETİMİ YÖNETMELİĞİ) GEREĞİ İSTENEN BELGELER İLE İSPATLANMASI VE İLGİLİ İDARECE İSTENECEK GEREKLİ BELGELERİN DE HAZIRLANARAK TESCİL MÜRACAATI YAPILMASI.

- 03.07.2017 TARİHLİ, 30113 SAYILI RESMİ GAZETE’ DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 23. (7) “MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ VEYA YAPIDAKİ KAT VEYA ALAN ARTIŞLARI NEDENİYLE ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU HALE GELEN MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; BİNA İÇİNDE YAPILACAK TADİLATLARLA ASANSÖR TESİS EDİLEMESİ HALİNDE, ENGELLİLERİN DE ERİŞİMİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE PANORAMİK ASANSÖR VEYA ULAŞILACAK KATIN YÜKSEKLİĞİNİN UYGUN OLMASI HALİNDE 634 SAYILI KANUN UYARINCA MUVAFAKAT ALINARAK MEKANİK KALDIRMA İLETME PLATFORMU YAPILABİLİR.” DENİLMEKTE OLUP,
- MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN İLAVE VEYA TADİLAT RUHSATI TALEPLERİNDE; YAPININ RUHSAT ALDIĞI TARİHİN 01.01.2011 TARİHİ REFERANS ALINILARAK SONRAKİ TARİHLERDE BİNAYA İLGİLİ STANDART VE YÖNETMELİKLERE UYGUN ASANSÖR İLAVE EDİLMESİ, VAR İSE MEVCUT ASANSÖR KUYUSUNUN VE/VEYA ASANSÖRÜN İLAVE KATA KADAR (PİYASA ARZ EDİLEN ASANSÖRÜN SAHİP OLDUĞU STANDARTA UYGUN) DEVAM ETTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- YÖNETMELİK GEREĞİ İKİ ASANSÖR ZORUNLULUĞU BULUNAN BİNALARDA ASGARİ BİR TANESİNİN YÜK/SEDYE ASANSÖRÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. (MİMARİ PROJE ASANSÖR KUYU ÖLÇÜSÜ ASGARİ; GENİŞLİK:240 CM, DERİNLİK:270 VE KABİN GENİŞLİĞİ 1.20 METREDEN ALANI 2,52 M² DEN, KAPI GENİŞLİĞİ İSE NET 110 CM DEN AZ OLMAYACAK ŞEKİLDE TASARLANIR.)
- KAT SAYISI OLARAK ASANSÖRÜN ZORUNLU OLDUĞU YAPILARDA TABAN ALANINDA YAPILAŞMA HAKKI 120 M²’ NİN ALTINDA OLAN PARSELLER VE İSTEĞE BAĞLI OLARAK TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT BİNALARINDA EN AZ 450 KG KAPASİTELİ ASANSÖR YAPILABİLİR. ASANSÖRLERİN; KABİN ÖLÇÜLERİ EN AZ 1000 MM X 1300 MM, OTOMATİK KAPI BOYUTUNUN EN AZ 800 MM, KUYU ÖLÇÜLERİ EN AZ 1800 MM X 1800 MM OLMASI ZORUNLUDUR. (BODRUM KATLARA İNDİRİLMESİ HUSUSUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HUSUSLARI GEÇERLİDİR)
- İLK ÜÇ MADDEDE BELİRTİLEN BU TÜR MEVCUT YAPILARDA BELEDİYECE ONAYLI MİMARİ, STATİK VE ONAYLI ASANSÖR AVAN/UYGULAMA PROJELERİ OLSA DAHI İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYGUN YAPILMAMIŞ OLAN HER TÜR

ASANSÖR İÇİN TESCİL İŞLEMİNİN YILLIK FİYAT TARİFESİ ÜZERİNDEN 2 (İKİ) KATI ALINARAK ASANSÖR TESCİL İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEKTİR.

3. KENTSEL BÖLGE TANIMLARI VE ALAN YAPILAŞMA ŞARTLARI

3.1.KONUT ALANLARI:

- 3.1.1 KLASİK PARSEL OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 3.1.2 EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BUNUNLA BİRLİKTE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² OLACAKTIR. ANCAK DAHA ÖNCEDEN İMAR PARSELİ OLUŞMUŞ ADALARDA BU BÜYÜKLÜK 1000 M² OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- 3.1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI ALINAN KONUT ADALARINDA VE ESKİ YAPI KONUT STOĞUNUN BULUNDUĞU ALANLARDA 1.000 METREKARE VE ÜZERİ BİRLEŞTİRİLEN YERLERDE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK VE DÖNÜŞÜMÜ TEŞVİK AMACI İLE 0,30 İLAVE İNŞAAT ALANI HAKKI VERİLECEKTİR.
- 3.1.4 KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.
- 3.1.5 KONUTLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOL VE KORİDORLARI, BALKONLAR, KAT BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR TOPLAM İNŞAAT ALANININ %30' NU GEÇEMEZ
- 3.1.6 KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGAHLAR İLE 15 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA YADA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMA KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.
- 3.1.7 YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUNOLMAK KAYDIYLA, PLANLAMA ALANINDAKİ ADA/PARSELLERDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELLERDE TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN

SİĞINAK İHTİYAÇLARI BİNALARIN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA VEYA BAHÇE KOTLARI ALTINDA, TOPLULAŞTIRMAK SURETİYLE ÇÖZÜLEBİLİR, SİĞINAKLARA ULAŞIMIN BİNA İÇLERİNDEN DİREK VEYA PARSEL İÇİ YAYA YOLLARINDA YAPILABİLİR.

- 3.1.8 BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR.

3.2. TİCARET ALANLARI :

3.2.1. TİCARET ALANLARINDA, ADANIN TAMAMINDA VEYA EMSAL DEĞERİ VERİLEN ALANLAR HARİCİNDEKİ BÖLGELERDE EMSAL DEĞERİNİ, PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİ VE MAX GABARİYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE, SOSYAL SERBEST OLARAK UYGULANABİLİR. ADANIN TAMAMININ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA; BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, ETÜD MERKEZİ, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

3.2.2. TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA; PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.2.3. DEVLET KARAYOLUNA CEPHESİ OLAN YAPI ADALARINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİKLERİ ASMA KAT OLUŞTURMAK KOŞULU İLE H=6.50 METRE OLARAK YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

3.2.4. ZEMİN KAT TİCARET OLMAK KOŞULU İLE TAMAMI KONUT VEYA TAMAMI TİCARET YAPILABİLİR. BU HÜKÜM HİÇ YAPILAŞMAMIŞ TİCARET ADALARINDA UYGULANMAYACAK OLUP, YAPININ TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

3.2.5. TİCARET ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

3.3. TİCARET + KONUT ALANLARI :

3.3.1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. ;

3.3.2. TİCARET + KONUT YAPI ADALARINDA PLANDA YAPILAŞMA ORANLARI BELİRTİLMEMİŞ İSE KLASİK PARSELLERDE ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT, EMSAL VERİLMİŞ ADALARDA İSE YAPININ MİNİMUM %20 Sİ KONUT OLARAK YAPILACAKTIR. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARIN GİRİŞ VE ÇIKIŞLARI AYRI OLACAKTIR. ASIL ARZULANAN YAPININ TAMAMININ TİCARET OLMASIDIR.

3.4. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI :

3.4.1. TURİZM + TİCARET + KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA, EMSAL ALANIN %50'DEN FAZLASI KONUT OLARAK KULLANIMINA İZİN VERİLMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA (OTEL), TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR, SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

3.4.2. TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA; OTEL, İŞ MERKEZİ, REZİDANS, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS,-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, , DÜĞÜN SALONU GİBİ, EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, EĞİTİM TESİSLERİ, YURT, DERSHANE, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

3.4.3.

TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARINDA TURİZM AMAÇLI YAPILARDA, TAMAMI KONUT OLMAMAK ŞARTI İLE İKİ KULLANIM VE 3 KULLANIM BİR ARADA YAPILABİLİR. KONUT YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM %50'Sİ KONUT YAPILABİLİR. KONUT İLE TİCARET VE TURİZM TESİSLERİNİN GİRİŞ ÇIKIŞLARININ AYRI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KARMA PROJE YAPILSA DAHİ BLOKUN TAMAMININ KONAKLAMA TESİSİ YAPILMASI, HER ODA İÇİN BİR ADET OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA; GÖMÜDE OLAN VE PARSEL SINIRLARINA 2.00 METREYE (KARAYOLU KENARINDA 5 METRE) KADAR YAPILABİLEN 1. VE 2. BODRUM KATLARDA, TURİZM TESİSİNE HİZMET EDECEK SİNEMA, KONFERANS SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, FİTNESS, SPOR MERKEZİ, YÜZME HAVUZU, SPA MERKEZİ, TERMAL TESİS, KÜTÜPHANE, YEMEK SALONU, BALO SALONU, SERGİ SALONU, KÜLTÜREL VE SOSYAL BİRİMLER, PERSONEL SOYUNMA ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİS YÖNETİMİ VE İDARİ BİRİMLER, MESCİT, TEMİZLİK ODALARI OLARAK KULLANILMAK KOŞULU İLE BİRİMLER YAPILABİLİR, BU BİRİMLER EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL

ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YERALABİLİR. TURİZM TEŞVİK BELGESİ ALINMASI KOŞULU İLE EMSAL DEĞERİ % 50 ARTIRILABİLİR. BU İLAVE HİÇ BİR ŞEKİLDE 2 EMSALİ GEÇEMEZ. BU YAPILARDA ASMA KAT VEYA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7,00 MT'Yİ, VE 2,00 EMSALİ GEÇEMEZ. ZEMİNDE YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN BÖLGENİN YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE 3.00 M'YE KADAR ARTIRILABİLİR.

3.4.4. TURİZM ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK VE ISICAM KULLANILACAKTIR.

3.5. İDARİ TESİS ALANLARI :

3.5.1. KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ VE EDİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA; YÖNETİM MERKEZLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, PTT ALANI, EMNİYET HİZMET ALANI, İTFAİYE, KARAKOL, MUHTARLIK, KAYMAKAMLIK, AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, ALTYAPI HİZMETLERİNE YÖNELİK TESİSLER VB. KAMU HİZMET ALANLARI YAPILABİLİR.

3.5.2. BELEDİYE HİZMET ALANLARI; PLANDA BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONU VERİLEN ALANLARDA BELEDİYEYE AİT KÜLTÜR MERKEZLERİ (KÜTÜPHANE, MÜZE, KONSER, SERGİ VE KONFERANS SALONLARI), SOSYAL TESİSLER (AŞEVİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ), İDARİ BİRİM BİNALARI (MUHTARLIK, TAZİYE EVİ, SEMT KONAĞI), AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ, DEPOLAMA VE BAKIM AMAÇLI BİNALAR, SEMT PAZARI, İTFAİYE VE OTOPARKLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

3.5.3. BELEDİYE HİZMET ALANI RESMİ KURUM ALANLARINDA PLAN ÜZERİNE EMSAL VE KAT YÜKSEKLİĞİ BELİRLENMEMİŞ İSE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok= 15.50 M OLACAKTIR.)

3.6. AKARYAKIT – BAKIM İSTASYONU ALANLARI:

BU ALANLARDA UYGULAMA PLANDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE UYGULAMA YAPILIR. BAKIM AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU; BU ALANLARDA; MARKET, YIKAMA-YAĞLAMA BİRİMLERİDE BULUNABİLEN BAKIM VE AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONU YER ALABİLİR. PLANDA BELİRTİLEN AKARYAKIT+LPG İSTASYONU DÂHİLİNDE SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA YAYINLANAN MECBURİ STANDART TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ DOĞRULTUSUNDA TS

12820"AKARYAKIT İSTASYONLARI- EMNİYET KURALLARI" STANDARTLARINA, TS 11939 "SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) İKMAL İSTASYONU-KARAYOLLARI TAŞITLARI İÇİN-EMNİYET KURALLARINA (MECBURİ STANDART TEBLİĞİ)'NE 16.12.2004 GÜN VE 25672 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ÇED YÖNETMELİĞİNE" 06.01.1998 TARİH VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARLARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİ"NE VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ"NE, YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE, AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU İLE İLGİLİ TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNCE HAZIRLANAN TS STANDARTLARINDAKİ KURALLARINA UYULACAKTIR AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA E=0.50 DEĞERİNİ VE H=6.50 M (2 KATI) GEÇEMEZ.

3.7.EĞİTİM TESİS ALANLARI:

- 3.7.1. İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE/VEYA KREŞ YER ALABİLİR.
- 3.7.2. ORTAOKUL – LİSE ALANI:** BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MESLEK LİSESİ VEYA ÇOK PROGRAMLI LİSELERDE YER ALABİLİR.
- 3.7.3. MESLEK VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI:** BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA EĞİTİM TESİS ALANINA AİT ÖĞRENCİ YURDU YER ALABİLİR. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA EĞİTİM ALANLARINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN KULLANIM DEĞİŞİKLİĞİ YAPILABİLİR.

EĞİTİM TESİS ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (YE_{ençok}: 15.50 M OLACAKTIR.)

3.8.SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI :

- 3.8.1. SOSYAL TESİS ALANLARI:** SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, NİKAH SALONU, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (YE_{ençok}: 15.50 M OLACAKTIR.)

- 3.8.2. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER

ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok:15.50 M. OLACAKTIR.)

3.8.3. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, LOKAL, DÜĞÜN SALONU, TİYATRO, KÜLTÜR EVİ, GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.00 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok: 9.50 M OLACAKTIR).

3.9.SANAYİ ALANLARI

İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERMEK ÜZERE DİĞER YAPI VE TESİSLERİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEMEYEN ADALARDA 4 M3/M2 VE KAKS = 1.00 AŞMAMAK KOŞULU İLE TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR. ANCAK TAKS =0.60 AŞMAZ.

3.10. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI: ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR.

YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA BETONARME VE PREFABRİK YAPILAR İÇİN E=0.75 Yençok=7.50M, ANCAK SİLO, BACA VB. YAPILARDA Yençok YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. ÖN CEPHEDE BİNA CEPHESİ BOYUNCA 3.00 M. Yİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE DİREKLİ SUNDURMA YAPILABİLİR. ADA BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMADAN TEK TİP YAPILACAKTIR.

3.11. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DISPANSER, POLİKLİNİK AİLE SAĞLIK MERKEZLERİ VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KARARI VERİLMEMİŞ İLGİLİ ALANLARDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE E:1.50 VE BÜTÜN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAPILABİLİR. (Yençok:15.50 M OLACAKTIR.)

3.12. İBADET YERİ:

DİNİ HİZMET YERLERİ, LOJMAN VE MÜŞTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAMUYA AİT YURT VE KURS BİNALARI YER ALABİLİR. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ ÇIKIŞLARI İBADET YERLERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKANLAR YAPILABİLİR. BU MEKANLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

3.13. KAPALI VE AÇIK SPOR TESİS ALANLARI:

KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARINDA, PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BÖLGE İHTİYACINA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ. AÇIK VEYA TABİİ TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA OLMAK ÜZERE KAPALI OTOYERLER, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAMI SPOR TESİSİ ALANININ %20 SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA, SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTAHANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

3.14. STADYUM ALANLARI:

SPORA VE SPORCULARA İLİŞKİN TESİSLERİN YANI SIRA, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMEKSİZİN, MESCİT, AÇIK VE KAPALI OTOYER, SPOR TESİSİ ALANININ %20'SİNİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALON, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE, ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ, BÜFE VE BENZERİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, KENT İHTİYACINA GÖRE KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ YER ALABİLİR. AYRICA BU ALANDA SPORCULARA YÖNELİK KONAKLAMA TESİSİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİDE YER ALABİLİR.

3.15. ASKERİ ALANLAR :

BU ALANLARDA 2565 SAYILI YASA HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.16. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI :

PLANDA GÖSTERİLEN ALANLARDA YÜKSEKÖĞRENİME DÖNÜK OLARAK YAPILAR YER ALACAKTIR. UYGULAMA PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA GÖRE OLACAKTIR. ÜNİVERSİTE YERLEŞKE ALANI İÇERİSİNDE; ÜNİVERSİTEYE AİT EĞİTİM BİNASI, YURT, SOSYALKÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ BİNALAR, AÇIK-KAPALI SPOR ALANLARI, LOJMAN, MİSAFİRHANE, ÜNİVERSİTE YÖNETİMİNİN GEREKLİ GÖRDÜĞÜ TESİSLER YAPILABİLİR. ÜNİVERSİTE ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR, VAZİYET PLANI DOĞRULULTUSUNDA ÜNİVERSİTESİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK VE İLGİLİ İDARE TARAFINDAN AVAN PROJEYE GÖRE RUHSATLANDIRILACAKTIR.

3.17. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI :

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YÖNETMELİĞİNİN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİNE İZİN VERİLEBİLİR VE YÖNETMELİĞİN GETİRDİĞİ KOŞULLARA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA BU ALANLARDA HAYVANAT BAHÇESİ, DOĞAL HAYATI GÖZLEM EVLERİ YAPILABİLİR. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA EMSAL 0,05'İ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI 1000 M²'Yİ GEÇEMEZ. MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ TEK KATI GEÇMEYEN(4.50 METRE) SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN DEMONTABL (BÜFE, WC, ÇAY BAHÇESİ VB.) YAPILAR VE AÇIK OTOPARK ALANLARI YER ALABİLİR.

3.4. OTEL VE PANSİYON ALANLARI :

PLANDA OTEL VE PANSİYON OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YALNIZCA TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ KONAĞAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN YAPILACAK YAPININ BU NİTELİKTE OLACAĞININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZDIRILMASI ZORUNLUDUR. HER ODA İÇİN BİR ADET OTOPARK YERİ GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARK ALANI PARSEL İÇİNDE GÖSTERİLEMEZSE BELİRLenen ALANIN BU AMAÇ DIŞINDA KULLANILAMAZ ŞERHİ KONULARAK TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE YAZILMASI ZORUNLUDUR

OTEL ALANLARINDA TALEBE BAĞLI OLARAK AMACA DÖNÜK İŞLETMELER, RESTORANLAR VE SPORTİF ALANLAR YAPILABİLİR. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEYEN GÜNÜBİRLİK AMACA DÖNÜK OLARAK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

3.5. DEPOLAMA ALANLARI :

PLANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA, TAKS: 0,50 – KAKS: 1.00 OLUP, Yençok: 9,50 MT'DİR. DEPOLAMA ALANLARINDA, PLANDA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI, PATLAYICI MADDE İÇERMİYEN GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ OLUŞTURMAYAN 3. SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YER ALACAKTIR.

3.6. TOPLU İŞYERİ – TOPTAN TİCARET ALANLARI :

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA UYGULAMA YAPILAŞMA NİZAMI VERİLMEMİŞ ALANLARDA E=1.00 VE Yençok=7.50M.'DİR. ÇEKME MESAFESİ VERİLMEYEN YERLERDE TAŞIT YOLLARINDAN 10M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANIR.

3.7. PARK ALANLARI :

PARK ALANLARINDA, TOPLUMUN YARARLANMASI AMACIYLA İLGİLİ İDARESİNCE OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU, AÇIK SPOR ALANI, PİKNİK VE EĞLENCE ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA; E:0.03 VE Yeçok: 4,50 M'Yİ GEÇMEYEN, KALICI OLMAYAN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN YAPILAR (BÜFE, KAFETERYA, AÇIK ÇAYHANE, SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFİKO MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENİLGİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR. PLANDA KIYI ŞERİDİ İÇERİSİNDE KALAN PARK ALANLARINDA KIYI KANUNU HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3.8. REKREASYON ALANLARI;

REKREASYON ALANLARINDA DİNLENME, REKREASYON, SPOR, EĞLENCE VE SOSYO- KÜLTÜREL FAALİYET ALANI, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENÇLİK MERKEZLERİ, PİKNİK YERLERİ, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, GEZİNTİ ALANI, TİYATRO, SİNEMA, MİNİ GOLF,

YAŞLILAR BAKİMEVİ VB. ÖZEL AMAÇLI KULLANIMLAR İLE OTO PARK, TUVALET VB. ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. KAKS: 0.05, Yeçok: 2 KAT'TIR.

3.9. PAZAR ALANLARI

PAZAR ALANLARINDA AÇIK VEYA ÜSTÜ KAPALI OLARAK YAPILABİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILIR. PAZAR ALANI, HAFTANIN PAZAR KURULMAYAN DİĞER GÜNLERİNDE OTO PARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE YER ALTI OTO PARKI VE TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR.

3.24. TIR VE KAMYON PARKLARI ALANLARI:

3.24.1. YÜK TAŞIMAK ÜZERE KULLANILAN KAMYON, RÖMORKÖR, DORSE VB. ARAÇLARIN PARK ETMESİ VE SERVİS ALMASI İÇİN OLUŞTURULMUŞ ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANDA ALANI KULLANACAK ARAÇLARIN YIKAMA YAĞLAMA VB. İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI ÜNİTELER VE BU ARAÇLARI KULLANAN PERSONELİN KONAKLAMA VB. İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER İLE ALANDA GÖRÜLEN HİZMETLERE YÖNELİK İDARİ TESİS, YAZIHANE VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

3.24.2. BU ALANLARDA İMAR PLANLARINDA AYRICA DÜZENLEME YAPILMADI İSE ALANIN %5 İNDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 7.50M. DİR.

3.25. MEZARLIK ALANI :

MEZARLIK ALANLARINDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNARAK GEREKTİĞİNDE AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.

3.26. TRAFİKO ALANLARI :

TRAFİKO ALANLARINDA BÖLGESEL TRAFİKO GEREKSİNİMİNİ KARŞILAMAK ÜZERE TRAFİKO YAPILARI, DONATI ALANLARI İÇİNDE, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, BELEDİYESİNCE SAPTANACAK UYGUN

ALANLARDA YER ALABİLİR. PARSEL BÜNYESİNDE YAN KOMŞUYA MAKSİMUM 3 M' YE KADAR YAKLAŞARAK YAPILMASI ŞARTIYLA 40 M² YE KADAR TAKS VE KAKS'A DÂHİL OLMADAN YAPILABİLİR.

3.27. OTOPARK ALANLARI :

3.27.1. BU ALANLARDA; İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT OTOPARK YAPILACAK OLUP, KATLI OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI GÜZERGÂHINDA KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.27.2. İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BU ALANLARDA PARKLAR, AÇIK OTOPARKLAR VE AÇIK SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

3.27.3. TÜM RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İBADET ALANLARI, EĞİTİM TESİSİ ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VB. KULLANIMLARIN ZEMİN KATLARI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

3.28. TELEFERİK HAVAI HATTI VE HAVAI HAT İSTASYON ALANI:

3.28.1. UYGULAMA ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

3.28.2. HAVAI HAT GÜZERGÂHI VE HAVAI HAT İSTASYON ALANLARI MUTLAK KORUMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3.28.3. TELEFERİK HATTI MUTLAK KORUMA SINIRI ALTINDA KALAN KORİDOR BOYUNCA MER'İ İMAR PLANINDAKİ YAPI YOĞUNLUKLARI YÜKSEKLİKLERİNE İLAVE ARTIŞLAR GETİRECEK TALEPLERE AİT DÜZENLEMELERDE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

3.28.4. UYGULAMA PROJESİNDE VE HAVAI HAT İSTASYON ALANI OLARAK BELİRLENEN BÖLGELERDE UYGULAMA PROJESİ TAMAMLANDIKTAN SONRA ORTAYA ÇIKACAK BİNA ALANI "HAVAI HAT İSTASYONU ALANI" OLARAK KULLANILACAKTIR. BU YAPILARA ESAS OLARAK SEYİR TERASI, RESTORAN, KAFE, WC, HEDİYELİK EŞYA SATIŞ ÜNİTELERİ, EL SANATLARI TEŞHİR VE SATIŞ ALANLARI YER ALABİLİR. AYRICA HAVAI HAT İSTASYON ALANI OLARAK BELİRLENECEK ALANLARDA İSTASYON BİNASI İLE İLİŞKİLİ TEKNİK DESTEK VE HİZMET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR.

3.28.5. PLANDA BELİRTİLEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, HAVAI HATTA İLİŞKİN TELEFERİK DİREKLERİ YER ALABİLİR. UYGULAMA PROJELERİ SONUCUNDA KESİN DİREK YERLERİ BELİRLENECEK OLUP, BU YERLER ALTINDA ÇIKABİLECEK

ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN AYKOME GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

C. SENTEZ

8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Ordu, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 29. şehridir. 2023 Yılı verilerine göre nüfusu 775.800'dür. Karadeniz Bölgesinde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Ordu İli TR9 Doğu Karadeniz bölgesinde yer almaktadır.

TÜİK tarafından hazırlanan 2023 yılı verilerine göre Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92.824 kişi artarak 85.372.377 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42.734.071 kişi olurken, kadın nüfus 42.638.306 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

Ordu İli 19 ilçeden oluşmaktadır. Ordu'nun kent merkezi konumunda yer alan Altınordu İlçesi 225.349 kişilik nüfusu ile en kalabalık ilçedir. Altınordu'dan sonra nüfus yoğunluğu sıralamasında 132.915 kişilik nüfusu ile Ünye daha sonra da 125.399 kişilik nüfusu ile Fatsa gelmektedir. Ordu İlinin en düşük nüfus yoğunluğuna sahip ilçe ise Gülyalı olarak karşımıza çıkmaktadır. İl genelinde toplam nüfusun %62,34'ünü Altınordu, Ünye ve Fatsa oluşturmaktadır. İlçelerin tümünde kadın ve erkek nüfusu dengeli şekilde seyretmektedir.

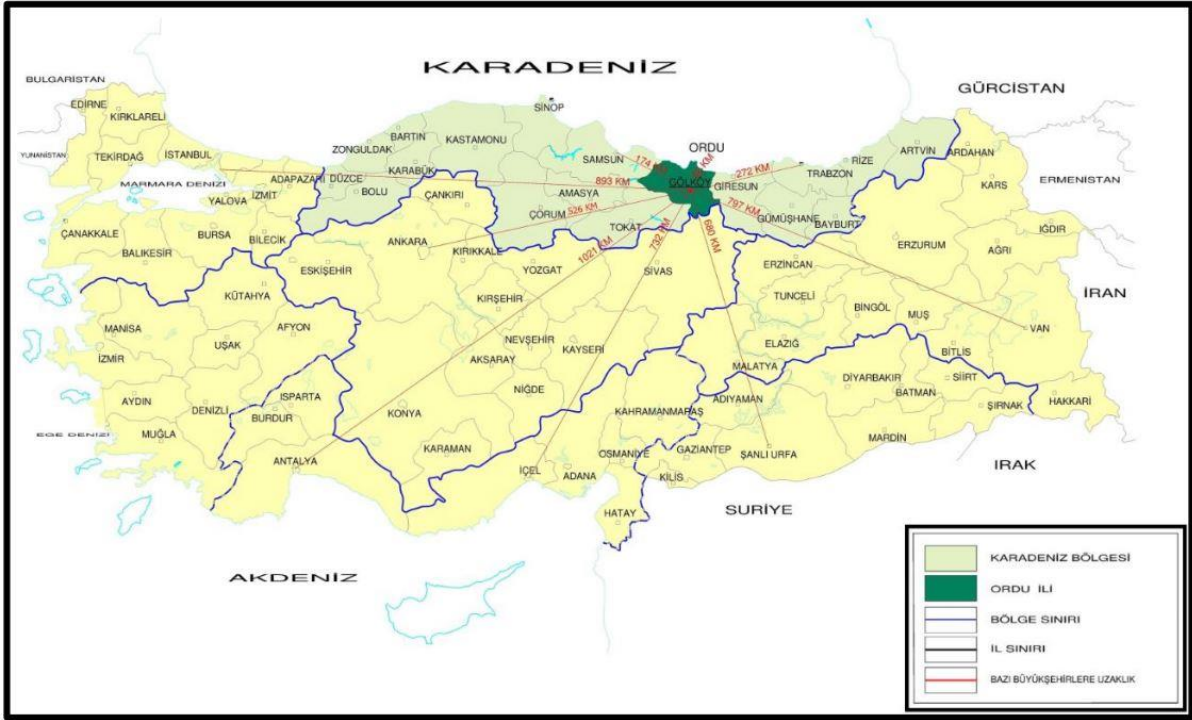
Ordu'nun ekonomik yapısı tarım ağırlıklıdır. Genelde sanayiye yönelik özel sektördeki yatırımlar gıda, orman ürünleri, mobilya sanayi, tekstil, madencilik, toprağa dayalı sanayi, çimento ve hazır beton imalatı sektörleri yönünden oluşum göstermektedir.

İl'de son dönemde tekstil ürünleri sektörü gelişim göstermektedir. İl'deki gıda sanayine yapılan yatırımların çoğu fındık kırma, işleme ve fındık mamulleri üretimine yöneliktir. Fındık işleme sektörü ilin imalatının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Fındık işleme sanayinde çalışan işçilerin çoğunluğunun mevsimlik olarak istihdam edilmesi, sanayinin istihdam imkanlarını ve ekonomiye katkısını önemli ölçüde kısıtlamaktadır.

Ordu İli Samsun 7. Bölge müdürlüğü yetki alanında kalmaktadır. 7.Bölge 1950 Yılında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kuruluşu ile birlikte kurulmuş ve çalışmalara başlamıştır. 49.768 Km² olan 7. Bölge sınırları içerisinde Samsun, Ordu, Sinop, Amasya, Tokat ve Çorum illeri ile Kırıkkale ilinin bir kısmı bulunmaktadır.

7. Bölge sorumluluk alanı içerisinde 2.242 Km Devlet Yolu, 2.396 Km İl Yolu olmak üzere toplam 4.638 Km yol bulunmaktadır. Yol ağımızın %95'i asfalt kaplamadır.

Ordu ili Ankara'ya 566 km, İstanbul'a 886 km, İzmir'e 1.145 km, Samsun'a 152 km, Giresun' a 44 km, Tokat'a 219 km, Sivas'a ise 314 km uzaklıktadır.



Ordu İlinin Önemli İl Merkezlerine Uzaklıkları

İlde ana ulaşım, doğu-batı yönünde kıyı şeridine paralel uzanan devlet karayolu ile sağlanmaktadır. Bu yol, “Doğu Karadeniz Sahil Yolu Projesi” ile bölünmüş yol olarak geliştirilerek standardı yükseltilmiştir. İlin doğu-batı yönünde geçen sahil yolundan başka kuzeyden güneye, İç Anadolu Bölgesi ve Akdeniz Bölgesi ile irtibatı “Karadeniz-Akdeniz Yolu” ile sağlanmaktadır.

Doğu Karadeniz’in kapısı konumundaki Ordu, tarihi yapılarının yanı sıra doğal güzellikleriyle de dikkat çekmektedir. Mavi ve yeşilin kucaklaştığı kıyıları, bitki örtüsü, çam ormanları, uçsuz bucaksız yaylaları ile doğaseverlere hitap edecek birçok güzelliğe sahip olan şehir, özellikle bahar ve yaz aylarında yoğun ziyaret almaktadır.

Karadeniz Bölgesi’nin birçok şehri gibi Ordu da doğal güzellikleriyle hayranlık uyandırmaktadır. Milli parkı, vadileri, yaylaları, nehirleri ve adası ile dikkat çeken şehir, aynı zamanda el değmemiş plajlarıyla yaz aylarında da ilgi odağı haline gelmektedir.

Deniz kenarından güneye doğru yükselen Doğu Karadeniz sıra dağları nedeniyle oldukça engebeli olan Ordu’nun %83’ü dağlarla, %16’sı yaylalarla kaplıdır. Ordu’nun en önemli dağları Canik Dağları ile Karagöl Dağıdır. Kıyıda 48 km içerideki Karagöl Dağı (3105 m) ilin en yüksek noktasını oluştururken, bu dağın tepelerinden Gündeliç 2789 m, Seyir Tepesi 2103 m yükseltilerine sahiptir.

Dağların bol yağış alan kuzey yamaçlarında oluşan akarsular, derin vadilerin oluşmasını sağlamıştır. Ordu’nun en önemli akarsuları; Gülyalı Tumasuyu, Altınordu Civil, Bülbül ve Melet Irmağı (157 km), Perşembe Akçova Deresi, Fatsa Ilıca Deresi, Bolaman Irmağı ve Elekçi Deresi, Ünye Curi Deresi, Ceviz Deresi ve Akçay Deresi’dir.

Göllere bakımından Karagöl Dağı’na adını veren ve bu dağın 3.000 m’ye ulaşan yerindeki krater gölü, Gökçöy’e 16 km uzaklıktaki "Ulu Göl", Fatsa’ya 15 km uzaklıktaki "Gaga Gölü" sayılabilir.

Ordu ilinde tipik Karadeniz iklimi hüküm sürer. Kışlar ılık yazlar ise serin geçer. Sahilden içeriye indikçe kara iklimi görülür. Canik Dağları kuzeyden gelen soğuk kuzey rüzgârlarına set olur. Bu rüzgarların getirdiği yağmur bulutlarının Ordu içinde yağmura dönmesinde rol oynar. Isı senede en fazla 10 gün 0 °C'nin altına düşer. Karın yerde kalma müddeti 10 günü geçmez. Senenin 150 günü yağışlı geçer.

Ordu il toprakları yaz ve kış yemyeşildir. Kıyılarının ılık ve bol yağışlı olması, bitki örtüsünün zengin olmasını temin etmektedir. Kıyı şeridi 1500 m yüksekliğe kadar meyve ağaçları, ormanlar ve fundalıklarla kaplıdır. Ordunun Karadeniz kıyısında Akdeniz bitkilerine rastlanır. Geniş fındık bahçeleri yanında incir, mandalina, portakal ve limon gibi meyvelerle mersin ve defne ağaçları oldukça çoktur.

İller Bankası A.Ş. Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığının talebi üzerine Ordu İli, Altınordu İlçesi sınırları içerisinde yer alan 4123 ha alanda hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.12.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Ordu İl sınırları içinde kaya ve güncel (kuvaterner yaşlı) çökellerden oluşan birimler yayılım göstermektedir.

Jeoloji haritasında yer alan formasyonlar, Üst Kretase-Kuvaterner zaman aralığını temsil eden çökel kayalar, magmatik kayalar, sokulum kayaları ve güncel çökellerden oluşur. Bu birimler yaşlıdan gence doğru tanımlanmıştır.

Orta Karadeniz Bölgesinde bulunan Ordu İli jeolojik konumu ile zengin bir metalojenik kuşak içerisinde yer alır. Metalik cevherleşmelerin yanı sıra endüstriyel hammaddeler açısından da zengin ve çeşitli maden yataklarına sahip olduğu söylenebilir. Çok sayıda maden yatağı ve zühurun bulunduğu Ordu ilinde araştırmaların çoğu Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğüne yapılmış ve halen yapılmaktadır.

Ordu ilinde hava kalitesi üzerinde etkili olan kaynaklar; sanayi, ısınma ve motorlu araçlardan kaynaklanmaktadır. Bu kaynaklardan, motorlu araç ve sanayi kaynaklı hava kirliliğinin hava kalitemiz üzerindeki etkisi yıl içerisinde pek değişmese de ısınma kaynaklı hava kirliliğinin hava kalitesi üzerindeki etkisi yaz ve kış dönemlerinde çok büyük farklılık göstermektedir.

Ordu İli genelinde 13 adet atık su arıtma tesisi mevcut olup, iki adet de derin deniz deşarjı yapan ilçemiz mevcuttur. İl merkezinde AB ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ortak çalışması yapılarak atık su arıtma tesisi faaliyete geçmiştir. Bölge dağlık bir bölge olması dolayısıyla iç kesimlerdeki yerleşmelerin çoğunda kanalizasyon hizmeti verilememektedir. Bu yerlerde meskenlere ait fosseptik çukurlar yaptırılarak atık su uzaklaştırılma işlemi yapılmaktadır. Mevcut arıtmalardan çıkan arıtma çamurları daha çok susuzlaştırılarak toprakta kullanılmaktadır.

Ordu ilinde 2021-2022 eğitim-öğretim yılı itibariyle okul öncesi, ilkökul, ortaokul ve orta öğretim kademelerindeki toplam 823 resmi ve özel okuldaki 8.711 derslikte, 195.107 öğrenci ve 14.520 öğretmen ile eğitim-öğretim faaliyetlerine devam edilmektedir.

İldeki okullaşma oranlarına bakıldığında okul öncesi okullaşma oranı Ordu ilinde %65,22 iken; ilkökul okullaşma oranı % 93,67; ortaokul okullaşma oranı %97,13; orta öğretim okullaşma oranı % 91,37'dir. İldeki okullaşma oranları; Türkiye geneli rakamlarla uyum göstermektedir. (Kaynak: Ordu İl Milli Eğitim Müdürlüğü |2023)

Ordu Üniversitesi, bünyesinde 13 Fakülte, 1 Yüksekokul, 10 Meslek Yüksekokulu ile 210 aktif bölümü barındırmaktadır. Ayrıca Fen Bilimleri, Sosyal Bilimler ve Sağlık Bilimleri

Enstitüleri olmak üzere 3 enstitü bulunmaktadır.

Kayıtlara göre çalışan nüfusun %39,59'u tarım, %17,35'i sanayi ve %43,06'sı hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir.

İl ekonomisinde sanayi sektörü, tarım ve hizmet sektörlerine oranla daha küçük bir paya sahiptir ve sanayi sektörüne yönelik özel sektör yatırımları da gıda ürünleri imalatı, orman ürünleri ve mobilya sanayi, hazır giyim imalatı, madencilik ve toprağa dayalı sanayi, çimento ve hazır beton imalatı sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Tarım sektörünün büyük ölçüde fındık üretimine dayalı olmasına bağlı olarak Ordu'da gıda sanayi yatırımlarının çoğu fındık kırma, işleme ve fındık mamulleri üretimine yöneliktir.

2022 yılı verilerine göre Ordu İl genelinde kişi başına düşen milli gelir 43.532 TL olarak kayıtlara geçmiştir. Hizmetler sektörünün gayrisafi katma değer toplamında katkısı oldukça yüksektir.

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.

Altınordu mahkemece meri İmar Planı Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2021 tarih ve 2021/128 sayılı kararı ile kabul edilmiş, 17.08.2021 tarih ve 2021/249 sayılı kararı ile plana yapılan itirazlar değerlendirilmiş ve plan kesinleşmiştir.

8.1. Eşik Sentezi

Ordu ilinin kent merkezi konumunda olan Altınordu İlçesinin mekansal gelişmesine etki eden ve yön veren doğal eşikler ve yapay eşikler bulunmaktadır.

8.1.1. Doğal Eşikler

8.1.1.1. Su Yüzeyleri ve Taşkın Alanları

Ordu kent merkezinde irili ufaklı birçok sulu ve kuru dereler mevcuttur. DSİ kurum görüşlerinden alınan taşkın alanlarına ve su yüzeylerine yönelik veriler imar planı çalışmalarında yapılaşmayı doğrudan etkileyen faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent merkezinin gelişimine yön veren başlıca akarsu ve dereler aşağıda detaylandırılmıştır.

Melet Irmağı

Melet Irmağı, Ordu şehir merkezinin doğusundan Karadeniz'e dökülen ırmak. Sivas ili, Koyulhisar ilçesi, Ortakent köyü sınırlarından doğar. Koyulhisar'dan sonra Mesudiye, Kabadüz, Ulubey ve Ordu merkezden geçerek Karadeniz'e ulaşır. 160 km uzunluğu ile Ordu'nun en büyük ve en uzun nehridir.

Melet Irmağı, Doğu Karadeniz ile Orta Karadeniz Bölümlerinin sınırını oluşturur. Karadeniz'e ulaştığı noktada üzerine Ordu merkezinin yerleştiği küçük deltayı oluşturur. Deltanın D-B genişliği 56 km, K-G uzunluğu 74 km kadardır. Doğu Karadeniz akarsular, denize bakan yamaçlardan doğar, kısa bir mesafe sonra denize dökülür. Melet Çayı bunun tersine sahil dağlarının arkasından doğar. Üzerinde 122 m yüksekliğe sahip Topçam Barajı kurulmuştur.

Civil Deresi

Civil Deresi Ulubey tarafından doğup yaklaşık 25 km. uzunluğa sahiptir. Ordu il merkezinden denize dökülmektedir. Yörenin en ünlü deresi olmasının sebebi ise merkezde bulunan ve iki yakayı birleştiren bir yapıya sahip olmasıdır.

Turnasuyu Deresi

Turnasuyu Deresi, Ordu topraklarında bulunan, Giresun Dağları'ndan doğan, adını verdiği Turnasuyu yerleşiminden Karadeniz'e dökülen akarsudur.

Çambaşı Yaylası'ndan kaynağını alan Karasay Deresi, Pelitli köyü yakınlarında Seyit Deresi ile birleşerek Turnasuyu adını alırlar. Kuzeye doğru akan dere, Ortaköy yakınlarında batıdan Düdüklük Deresini alır. Doğudan Divane Deresi, batıdan Melet Irmağı havzaları ile komşudur. Havza alanı 278 km², uzunluğu 56 km, ortalama akım 200 l/sn'dir. Kaynak ile ağız arasında 1900 m kot farkı bulunur.

8.1.1.2. Topografya

Ordu İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.08.2020 tarih ve 116517 sayılı yazısına göre inceleme alanları içerisinde 7269 sayılı kanunun 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmaktadır. Afete maruz bölge kararı alınmış lokasyonlar Yerleşime Uygunluk Haritasında işaretlenmiştir. Bu bölgeler imar planlarına Yapı Yasaklı Alanlar olarak işlenmiştir.

İnceleme alanında topografya %0-10, %10-20, %20-30 ve >%30 eğim aralığında yayılım göstermektedir. Kuzey bölgeler eğimin oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

8.1.1.3. Tarımsal Faaliyetler

Ordu ilinin genel ekonomik yapısı tarım, ticaret ve kısmen de olsa sanayiye dayanmaktadır. En önemli tarım ürünü fındıktır. Ordu ilinin sanayisi büyük ölçüde fındığa dayalı bir yapı arz etmektedir. Fındık başta olmak üzere hayvancılık, arıcılık, kivi, balıkçılık ve ormancılık önemli alt sektörleri oluşturmaktadır.

Dünyadaki fındığın %67'si Türkiye'de üretilmektedir. Türkiye, dünya fındık ihracatında da ilk sırada olup, toplam ihracatın %58,2'ini gerçekleştirmektedir. Türkiye, bu avantajıyla dünya fındık fiyatlarında belirleyici rol oynamaktadır. Aynı zamanda fındık Türkiye ekonomisine sağladığı döviz girdisiyle de tarım ürünleri arasında stratejik bir öneme sahiptir.

Fındık üretim alanı; Türkiye'de fındık tarımı yapılan bölgeler üç gruba ayrılmaktadır. Bunlar; 1., 2. ve 3. Standart Bölgelerdir. En önemli bölge olarak kabul edilen 1. Standart Bölge kapsamında Artvin, Giresun, Ordu, Rize ve Trabzon illeri bulunmaktadır.

Türkiye'de 2020 yılında fındık üretim alanı 7,3 milyon dekar'dır. Ordu 2,3 milyon dekar ile en fazla fındık üretim alanına sahip ildir. Ordu'yu 1,2 milyon dekar ile Giresun ve 1,1 milyon dekar ile de Samsun takip etmektedir.

Fındık üretimi; Türkiye'de 2020 yılı itibariyle fındık üretim miktarı 665 bin ton'dur. Türkiye'de fındık üretiminde Ordu 197 bin ton ile ilk sırada yer almaktadır. Ordu'yu 124 bin ton ile Samsun ve 91 bin ton ile Sakarya takip etmektedir. TÜİK Bitkisel Üretim İstatistiklerine göre fındık üretimi 2021 yılında bir önceki yıla göre %2,8 oranında artarak 684 bin ton olmuştur.

Türkiye kivi üretimi 74 bin tona ulaşmıştır. 28 bin ton ile en fazla üretim Yalova ilinde yapılmaktadır. 2021 yılı ilk 11 ayı Türkiye kivi ihracatı ise 8.359 ton olarak gerçekleşmiştir.

1994 yılında deneme üretim ile başlanılan kivi, ilimizde ikinci derecede önemli tarım

ürünü konumuna yükselmiştir. Ayrıca, Ordu Türkiye’de gezginci arıcılıkta en çok bal üreten il durumundadır.

8.1.2. Yapay Eşikler

8.1.2.1. Elektrik İletim Hatları

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan elektrik iletim hatlarına yönelik teknik veriler imar planı çalışmalarında önemli eşik faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır. İlçe genelinde doğu – batı ve kuzey güney aksında elektrik iletim hatları yer almaktadır. Bu hatlar imar planı kapsamında yer alan konut alanları ve kentsel çalışma alanlarında yapılaşma koşullarını doğrudan etkilemektedir. Elektrik iletim hatlarının altına düşen alanlar genellikle açık ve yeşil alan olarak değerlendirilmektedir. İstisnai durumlarda ise ilgili kurumların iznine tabi olarak belli yükseklik kısıtlamaları ile yapılaşma sağlanabilir.

8.1.2.2. Doğalgaz Boru Hatları

Planlama alanında kent merkezi ile güney aksında uzanan doğalgaz boru hattı mevcuttur. Kamu kaynaklarının en verimli şekilde kullanılması adına bu hat gelişme konut alanlarının yer seçimlerinde doğrudan etkili olmuştur. Özellikle ısınma ihtiyacı duyulan mevsimlerde hava kirliliğinin önlenmesi, halk ve çevre sağlığının korunması kapsamında doğalgaz alt yapı çalışmalarının önemi her geçen gün artmaktadır. İmar planı çalışmalarının mevcut altyapıya uygun olarak tasarlanması sonucunda alt yapı maliyetlerinin en aza indirilmesi mümkündür. İmar planlarının altyapı ile uygu olması finansal ve ekonomik yönden olduğu gibi imar planlarının etkinliğinin artmasında oldukça önemlidir.

8.2. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Ordu ili, Altınordu İlçesi **2040** yılı planlama dönemi için projeksiyon nüfusunun tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

Bu yöntemler;

- Üssel Fonksiyon,
- Bileşik Faiz Yöntemi,
- Aritmetik Yöntemdir.

Tablo 42’de 5 er yıllık arayla tüm yöntemler hesaplanmış ve ortalama değerleri verilmiştir.

Ortalama değerler 2025 yılı için 265.705 kişi, 2030 yılı için 283.083 kişi, 2035 yılı için 299.871 kişi ve 2040 yılı için 316.427 kişidir.

Tablo 45: Ordu İli, Altınordu İlçesi Nüfus Projeksiyonları

Hesaplama Yöntemleri			
Projeksiyon Yılı	Üssel Fonksiyon	Bileşik Faiz Yöntemi	Aritmetik Yöntem
2025	302,544	243,141	251,429
2030	313,432	257,165	278,651
2035	321,743	271,997	305,872

2040	328,501	287,686	333,094
------	---------	---------	---------

Kaynak: TÜİK ve Ofis Çalışmaları|2024

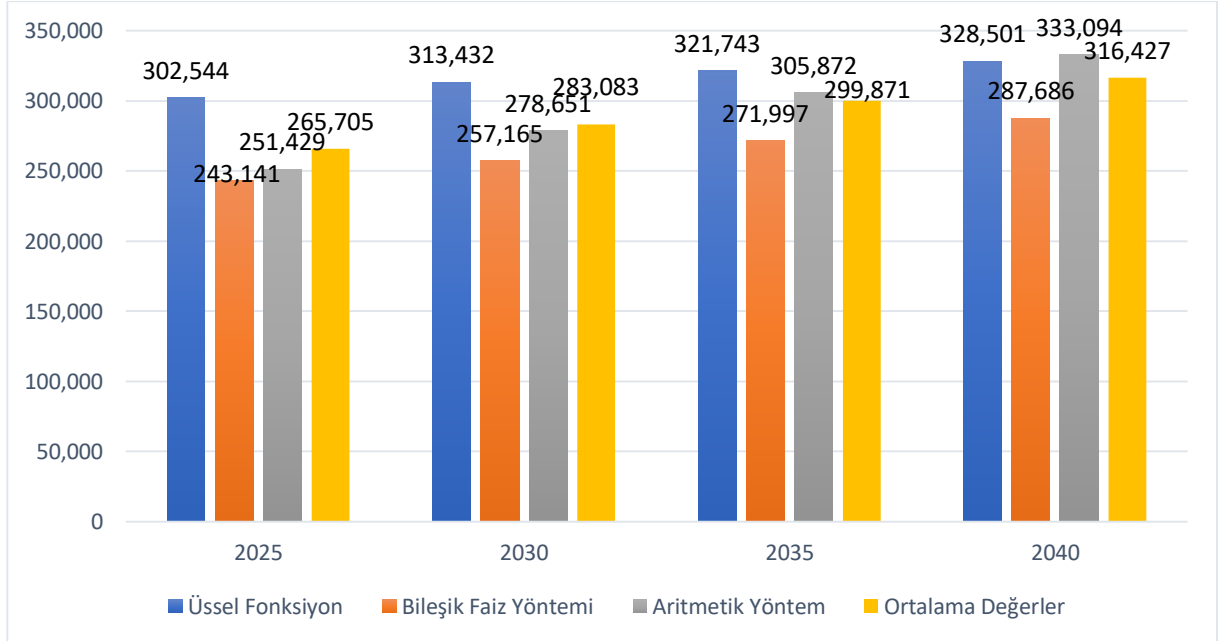
2013 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine geçiş yapılmıştır. Nüfus projeksiyonu hesaplanırken 2013 ile 2023 yılı aralığındaki nüfus bilgileri ve değişimleri baz alınmıştır.

22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 6447 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Ordu İli Büyükşehir statüsü kazanmıştır.

2007 – 2012 yılları arasındaki nüfus verileri için Ordu Merkez İlçe alınmış, projeksiyonda kullanılan 2013 – 2023 yılları arasındaki nüfus verileri için ise Altınordu İlçesine ait bilgiler kullanılmıştır.

Tablo 42’de verilen bilgiler Grafik 3’de görselleştirilmiştir. Dikeyde hesaplama yöntemlerine göre kişi sayıları, yatayda yıllara göre değişimleri verilmiştir. Sarı çizgi ile de ortalama değerlerin tespiti yapılmıştır. Bu bağlamda inceleme yapıldığında üssel fonksiyon ile en yüksek değerler hesaplanırken, bileşik faiz yöntemi ile yapılan hesaplar en düşük değerleri ortaya çıkarmıştır. Aritmetik yöntem ise diğer yöntemlerin arasında değerler sunmaktadır. Ortalama değerler üssel fonksiyon ve aritmetik yöntem arasında seyretmektedir.

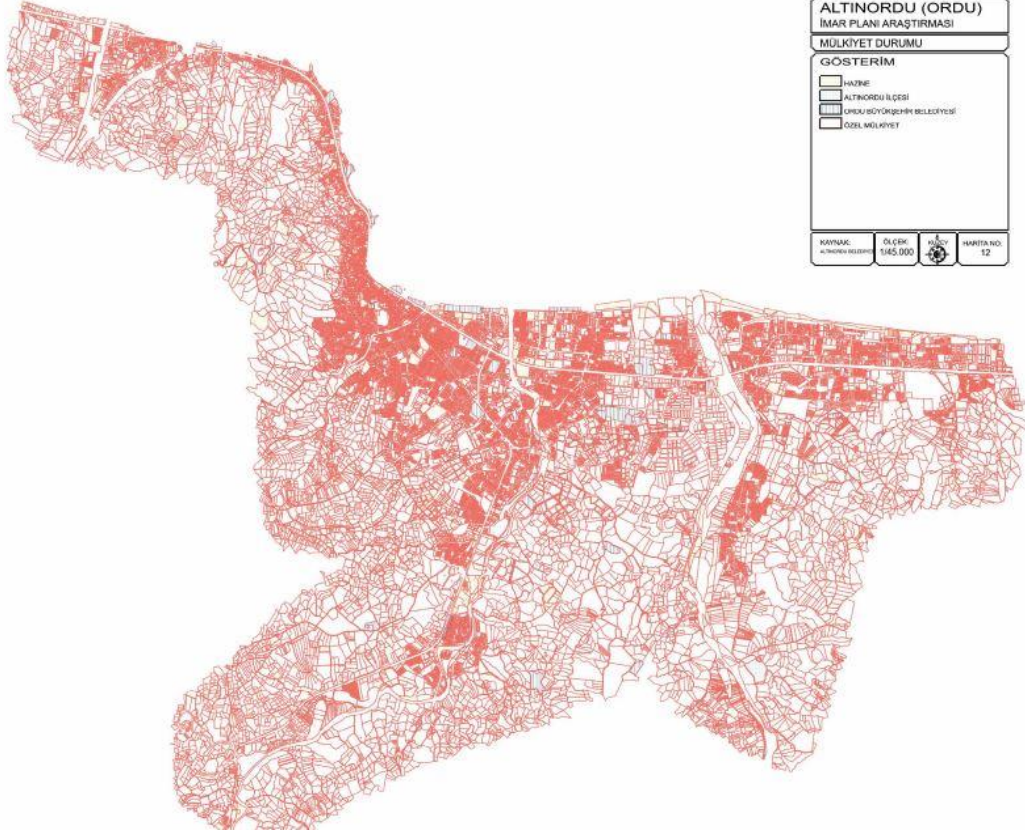
Grafik 3: Ordu İli Altınordu İlçesi Nüfus Projeksiyonları



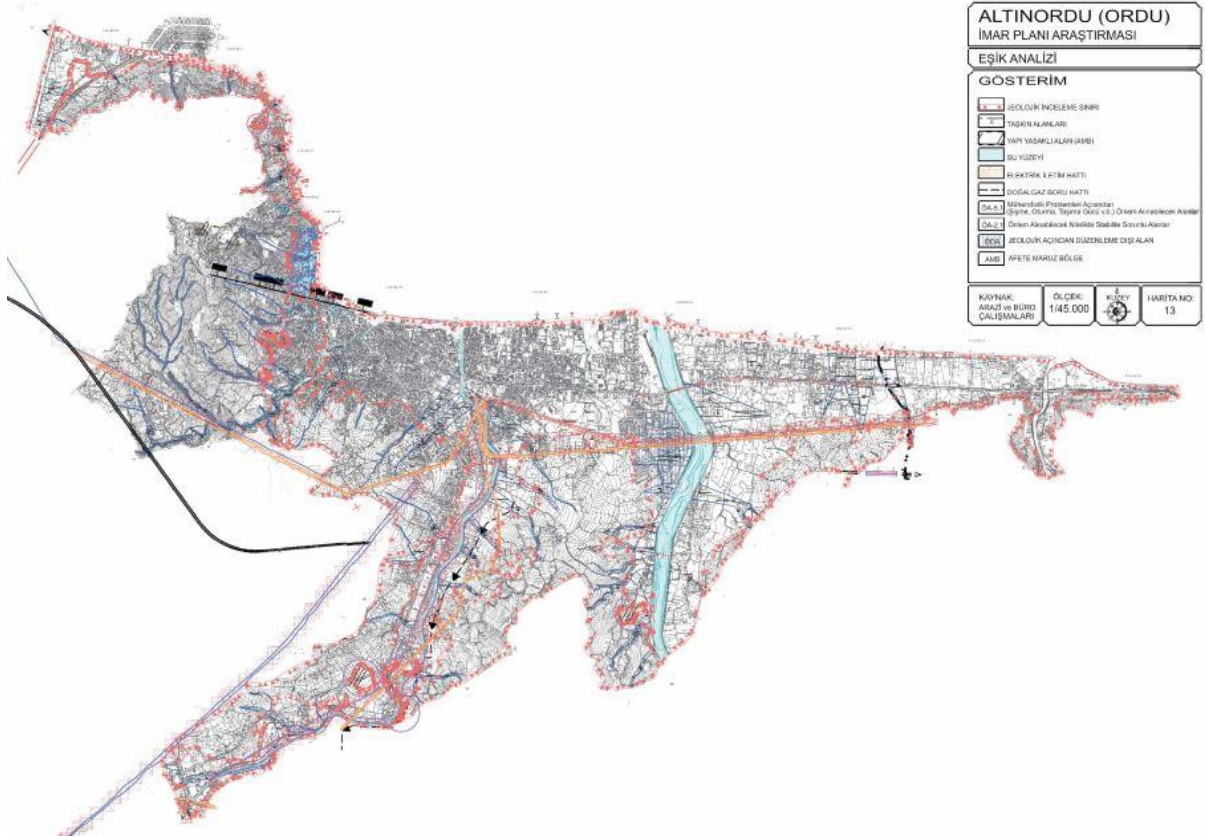
Kaynak: TÜİK ve Ofis Çalışmaları|2024

Altınordu ilçesi 2040 yılı nüfus projeksiyonu; 2021 yılı onaylı imar planı kararlarına paralel şekilde 320.000 kişi olarak öngörülmüştür.

Harita 12: Mülkiyet Durumu



Harita 13: Eşik Sentezi



8.3. Sektörel Analiz ve Projeksiyonlar

Bu bölümde Ordu İli, Altınordu İlçesi Revizyon İmar Planı kapsamında düzenlenen Kentsel Çalışma Alanlarına yönelik Sektörel Analizler ve Projeksiyonlar ele alınacaktır.

Altınordu İli 2040 yılı nüfus projeksiyonu daha önceki bölümlerde detayları verildiği üzere 320.000 kişi olarak hesaplanmıştır. 2040 yılı itibari ile var olacak iş gücü ve bu iş gücünün ihtiyaç duyacağı çalışma alanları hakkında projeksiyonlar hazırlanmıştır.

Tablo 43'de 2004 ve 2022 yılları arasında TÜİK tarafından açıklanan temel işgücü göstergelerine yer verilmiştir.

Tablo 46: TR9 Doğu Karadeniz Temel İşgücü Göstergeleri|2004-2022

Yıl	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)
2004	65.8	6.9	61.3
2005	63.7	5.5	60.2
2006	61	5.6	57.5
2007	59.2	6.6	55.3
2008	61.1	5.8	57.6
2009	60.7	6	57
2010	58.2	6.1	54.6
2011	57.4	6.4	53.7
2012	55.5	6.3	52
2013	51.1	6.8	47.6
2014	52.9	6.2	49.6
2015	53.9	4.8	51.3
2016	54.4	4.5	52
2017	54.1	3.6	52.2
2018	54.6	6.2	51.3
2019	56.3	9.9	50.8
2020	52.6	8.8	48
2021	55.1	9.9	49.7
2022	55.4	9.2	50.3
Ortalama	57	6.9	53.3

Kaynak: TÜİK|2024

TR9 Doğu Karadeniz Bölgesine ilişkin son 19 yıla ait temel işgücü göstergeleri ortalama değerleri incelendiğinde işgücüne katılma oranı %57,0, işsizlik oranı ise %6,9, istihdam oranı %53,3 olarak kayıtlara geçmiştir.

2040 yılında var olması beklenen temel iş gücü göstergeleri hesaplanırken son 19 yıla ait ortalama değerler esas alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen veriler ve kabuller neticesinde 2040 yılı itibari ile beklenen;

İş gücü: (320.000 Kişi x %57,0)=182.400 Kişi

İşsiz kişi sayısı: (182.400 Kişi x %6,9)=12.586 Kişi

İstihdam edilen kişi sayısı: (320.000 Kişi x %53,3)=170.560 Kişi olarak hesaplanmıştır.

TÜİK tarafından hazırlanan 2009 - 2022 yılları arasındaki iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam verileri tablo 44'de gösterilmektedir.

Tablo 47: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Verileri|2009-2022

Yıl	Tarım (%)	Sanayi (%)	Hizmetler (%)
2009	54.6	12.8	32.6
2010	54.7	12.6	32.6
2011	53.6	14.8	31.8
2012	55.2	13.4	31.4
2013	47.1	14.3	38.6
2014	44.7	17.5	37.8
2015	43.8	17	39.2
2016	42.2	15.5	42.2
2017	43.2	15.1	41.7
2018	40.6	16.3	43.1
2019	45.5	13.6	40.9
2020	41.3	15.5	43.2
2021	40.7	16.8	42.5
2022	39.6	17.4	43.1
Ortalama	46.2	15.2	38.6

Kaynak: TÜİK|2023

2009 yılından günümüze kadar olan kayıtlara göre Tarım sektöründeki istihdam oranı %54,6'dan %39,6'ya düşmüş, Sanayi sektöründeki istihdam oranı %12,8'den %17,4'e yükselmiş ve Hizmetler sektöründeki istihdam oranı ise %32,6'dan %43,1'e yükselmiştir.

Tarımsal istihdamda 15,0 puanlık daralma yaşanırken, sanayi sektöründeki istihdam 4,6 puan ve hizmetler sektöründeki istihdam 10,5 puan genişlemiştir.

Son yıllarda görülen kentsel nüfus artışının tarımsal faaliyetlerin azalmasındaki etkileri çok net biçimde görülmektedir.

Son 14 yılın (2009 - 2022) verilerine (TÜİK) dayanarak hazırlanan 2040 yılı iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam oranları ve istihdam edilecek kişi sayıları projeksiyonu hazırlanmış olup Tablo 45'de detaylı bilgiler verilmiştir.

Tablo 39: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre İstihdam Projeksiyonu|2040

Faaliyet Kolları	Hesaplama Yöntemleri			Ortalama Dağılım (%)	İstihdam Edilecek Kişi Sayısı
	Aritmetik (%)	Üssel Fonksiyon (%)	Bileşik Faiz Yöntemi (%)		
Tarım	18.8	24.5	32.6	23.6	40252

Sanayi	23.8	27.5	20.9	22.4	38205
Hizmetler	57.6	65.4	50.9	54	92102
Toplam İstihdam Edilecek Kişi Sayısı				100	170560

Kaynak: TÜİK ve Ofis Çalışmaları|2024

Tablo 45’de görüleceği üzere iktisadi faaliyet kolları tarım, sanayi ve hizmetler sektörü olarak üç ana başlık altında incelenmiştir.

Sektörel projeksiyonlar; aritmetik, üssel fonksiyon ve bileşik faiz yöntemi kullanılarak üç farklı şekilde hesaplanmış olup bu verilerin ortalamaları esas alınmıştır.

Bu veriler doğrultusunda 2040 yılı tarım sektörü istihdam oranı %23,6, sanayi sektörü istihdam oranı %22,4 hizmetler sektörü istihdam oranı ise %54,0 olarak hesaplanmıştır.

Toplam istihdam edilen kişi sayısı 170560 kişi olup, hata payı da dikkate alınarak **175.000 kişi** olarak öngörülmüştür.

TR9 Doğu Karadeniz Bölgesine ilişkin hazırlanan iktisadi faaliyet kollarının dağılım oranlarına ait 2040 yılı projeksiyon verileri ile 2022 yılı güncel istihdam oranları karşılaştırılarak iktisadi faaliyet kollarında yaşanacak muhtemel değişimler tablo 46’da gösterilmektedir.

Tablo 49: TR9 Doğu Karadeniz İktisadi Faaliyet Kollarına Göre 2040 Yılı İstihdam Projeksiyonu ve 2020 Yılına Ait Güncel İstihdam Verilerin Karşılaştırılması

Faaliyet Kolları	2022 Yılı Verileri (%)	2040 Yılı Projeksiyonu (%)	Karşılaştırma (%)
Tarım	39,6	23,6	-16,0
Sanayi	17,4	22,4	5,0
Hizmetler	43,1	54,0	10,9

Kaynak: TÜİK ve Ofis Çalışmaları|2023

Tablo 46’da görüleceği üzere 2040 yılı itibari ile tarım sektöründe %16,0’lık daralma, sanayi sektöründe %5,0’lık ve hizmetler sektöründe %10,9 luk genişleme beklenmektedir.

Tarım sektöründe hesaplanan daralmaya paralel ölçüde sanayi ve hizmetler sektöründe genişleme öngörülmektedir.

Bölgede kentsel yaşam tarzının her geçen gün daha da benimsenmesi, kentsel nüfusun artmasına yol açmakla beraber tarımsal faaliyetlerin daralmasına sebep olmaktadır.

Hazırlanan projeksiyonlarda TÜİK verileri ve bilimsel yöntemler kullanılmış olup 2040 yılı için öngörüler ifade edilmiştir.

Ülkesel ölçekte alınan kararlar ve politikalar neticesinde (matematiksel olmayan girdiler) hazırlanan projeksiyon verilerinde pozitif ya da negatif yönde sapmalar meydana gelebilir.

8.4. Kentsel Çalışma Alanları Projeksiyonu

Ordu İli, Altınordu İlçesi Revizyon İmar Planı 2040 yılı nüfus projeksiyonu 320.000 Kişi olarak hesaplanmış ve önceki kısımlarda detaylı olarak ifade edilmiştir.

TÜİK verileri ve bilimsel yöntemler kullanılarak 2040 yılı için temel iş gücü göstergeleri ve iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam oranları tespit edilmiş, sektörel analiz

ve projeksiyonlar hazırlanarak önceki kısımlarda ifade edilmiştir.

Bu bölümde meri imar planında var olan ve öneri imar planı kapsamında düzenlenen kentsel çalışma alanları nüfus, temel iş gücü ve iktisadi faaliyet kollarına göre istihdam projeksiyonları çerçevesinde değerlendirilecektir.

Yapılan hesaplar neticesinde Ordu İlinin kent merkezi konumunda yer alan Altınordu İlçesinde 2040 yılı itibari ile istihdam edilecek kişi sayısı yaklaşık 175.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplara göre 2040 yılı itibari ile yaklaşık 41.000 kişinin tarım sektöründe, 39.000 kişinin sanayi sektöründe, 95.000 kişinin ise hizmetler sektöründe çalışması beklenmektedir.

Tarım dışı istihdam edilecek kişi sayısı yaklaşık 134.000 kişi olarak belirlenmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda revizyon imar planında yer alan kentsel çalışma alanları irdelenerek çalışma alanı gereksinimlerinin karşılanması ve sağlıklı çalışma ortamlarının üretilmesi hedeflenmektedir.

Kentsel çalışma alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, ekonomik faaliyetlerin belli bir vizyon ve misyon doğrultusunda ilerlemesi, bölgesel ve ülkesel kalkınmanın sağlanabilmesi adına geliştirilmiştir.

Tablo 50: Kentsel Çalışma Alanları

Alan Adı	Adet	Alan (m ²)
Kentsel Çalışma Alanları		
Ticaret + Konut Alanı	197	1,646,922.09
Ticaret + Turizm + Konut Alanı	19	299,152.53
Ticaret + Turizm Alanı	5	12,491.12
Ticaret Alanı	182	1,022,024.56
Toplu İşyeri	16	173,955.67
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	24	69,948.77
Sanayi Tesis Alanı	63	1,156,397.47
Küçük Sanayi Alanı	21	268,139.15
Depolama Alanı	1	3,540.41
Pazar Alanı	8	38,672.33
Belediye Hizmet Alanı	42	349,317.04
Kamu Hizmet Alanı	36	241,058.99
Askeri Alan	1	8,922.50
Toplam	615	5,290,542.63

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

Tablo 47’da Revizyon İmar Planı kapsamında geliştirilen Kentsel Çalışma Alanlarına ait alan dağılımları verilmiştir.

Toplamda 615 adet alanda 5290542,63 m² Kentsel Çalışma Alanı bulunmaktadır.

Revizyon İmar Planında 1156397,47 m² Sanayi Tesis Alanı önerilmiş olup geriye kalan 4134145,16 m² lik alan hizmetler sektörüne ayrılmıştır.

Tablo 51: 2040 Yılı İstihdam Projeksiyonuna Göre Öneri İmar Planında Ayrılan Çalışma Alanları

Faaliyet Kolları	Alan (m ²)	2040 Yılında İstihdam Edilecek Yaklaşık Kişi Sayısı	Kişi Başı Alan (m ²)
Sanayi Sektörü	1,131,007.37	39000	29
Hizmetler Sektörü	3,878,825.63	95000	43.52
Toplam	5,009,833.00	134000	73.17

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

Tablo 48’de tarım dışı istihdamı oluşturan sanayi ve hizmetler sektörüne yönelik alansal veriler ve istihdam projeksiyonuna göre kişi başına düşen çalışma alanları ifade edilmiştir. Bu verilere göre sanayi sektöründe kişi başına 29 m2, hizmetler sektöründe ise 43,52 m2 çalışma alanı hesaplanmıştır.

Ülkemizde ve dünya genelinde yapılan araştırmalar sonucunda kabul gören optimal sağlıklı çalışma alanı kişi başına minimum 20 m2 olarak ifade edilmektedir.

Revizyon İmar Planında kentsel çalışma alanlarına tahsis edilen alanlar, hazırlanan sektörel istihdam projeksiyonlarına göre oldukça yeterli durumdadır.

Tablo 52: Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planında Ayrılan Çalışma Alanlarının Karşılaştırılması

Faaliyet Kolları	İmar Planı	Öneri İmar Planı	Karşılaştırma
	Alan (m ²)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Sanayi Sektörü	1,156,397.47	1,131,007.37	25,390.10
Hizmetler Sektörü	4,134,145.16	3,878,825.63	255,319.53
Toplam	5,290,542.63	5,009,833.00	280,709.63

Kaynak: Altınordu Belediyesi ve Ofis Çalışmaları|2024

Tablo 49’da Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planında yer alan çalışma alanlarının iktisadi faaliyet kollarına göre dağılımına yer verilmiş olup karşılaştırması yapılmıştır.

Sanayi sektöründe 25,390 m² görülürken, Hizmetler sektöründe 255,319 m² artma bulunmaktadır. Buna göre kentsel çalışma alanlarında artış görülmektedir.

Projeksiyon hesaplarına göre 2021 yılı planına göre hizmetler sektörü %2,02 oranında genişleme gösterecektir. Öneri imar planında bu genişlemeden dolayı öngörülen ihtiyaçların giderilmesi hedeflenmektedir.

Sanayi alanları ele alındığında Meri İmar Planına göre sanayi alanlarında az da olsa bir azalma gözlenmektedir. Bu durum sanayi alanları içerisinde olup, parsel bazında plan onama sınırı dışında bırakılan alanlardan kaynaklanmaktadır.

D. PLAN KARARLARI

Ordu Büyükşehir Belediye Meclisince 2023 yılında onaylanan Altınordu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı altlık olarak kullanılmak suretiyle meri Uygulama imar planı revize edilmiştir.

Ordu İli, Altınordu ilçesinin 2022 yılı nüfusu TÜİK verilerine göre 235090 kişi olup, Ordu Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü verilerine göre - Temmuz

2023 dönemi itibari ile bu nüfusun 199595 kişisi Altınordu İmar planlama sınırı içinde kalan alanda yaşamaktadır. Mevcut nüfus verisi, mekânsal projeksiyonlar yapılarak mevcut konut alanlarına dağıtılmıştır.

- Onaylı Nazım İmar Planı doğrultusunda kentsel çalışma alanları güncellenmiştir
- Yerleşik ve gelişme konut alanları tekrar düzenlenmiştir.
- Kentsel çalışma alanlarında fonksiyonlar arasında değişiklikler yapılmıştır.
- Mevcut yol ve mülkiyet sınırları üzerine ilişkin düzenlemeler yapıldı.
- Konut alanlarındaki yoğunluk dilimleri yeniden değerlendirilmiş ve yoğunluk dilimleri içinde kalan farklı yapılaşma koşullarına tabi konut alanlarındaki yoğunluk değerleri ayrı ayrı hesaplandığından uygulama imar planında bu doğrultuda yapılaşma koşulları getirilmiştir.
- Karacaömer Mahallesinde bulunan ve Afete Maruz Bölge Kararı kaldırılan ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan imar planı alan bütünlüğünün sağlanması için imar planına işlenmiştir.
- 2021 Yılı onaylı Meri Nazım İmar Planının onay aşamasından sonra yapılan ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan imar planı değişiklikleri plan bütününe işlenmiştir.
- Aşağıda sıra halinde verilen ve Mahkeme Kararı gereği parsel bazında plan iptalleri yapılan alanlara yönelik plan kararları üretilmiştir.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği ayrılması gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili kurumlara görüşleri sorulmuş olup, kurumların görüşleri doğrultusunda işlem tesis edilmiştir.
- 08.07.2023 – 09.07.2023 tarihlerinde Ordu İli genelinde oluşan aşırı yağışın Altınordu İlçe Merkezinde neden olduğu su baskınlarının nedenlerinin tespiti ve gelecekte bu tür su baskınlarının önüne geçilebilmesi adına Ordu Büyükşehir Belediyesi, OSKİ Genel Müdürlüğüne Hazırlanan Yan Dere Tesbit raporu doğrultusunda belirlenen dere kamulaştırma sınırları imar planına işlenmiştir. Plan sınırı dışında kalan kamulaştırma alanları da plan içinde alınmak suretiyle plan kararları üretilmiştir.

İmar planı çalışmalarında 2022 yılı onaylı meri uygulama imar planı ve 2023 yılı onaylı Nazım İmar Planı altlık olarak kullanılmıştır. Altınordu İlçesi sınırlarında 3.433 ha alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na ait Genel Alan Dağılımları Tablo 54'de verilmiştir.

Tablo 54: Revizyon İmar Planı Alan Dağılımları

ALAN ADI	MERİ PLAN (2022)			ÖNERİ İMAR PLANI		
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI						
GELİŞME KONUT ALANI	651	6,079,13 0.29	17.64	708	5957502.8	17.36%
YERLEŞİK KONUT ALANI	1420	6,390,55 4.81	18.54	1753	6438004.33	18.76%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI						

TİCARET ALANI	355	870,509.91	2.53	433	917100.32	2.67%
TİCARET +KONUT ALANI	396	1,515,590.16	4.4	438	1494933.63	4.35%
TİCARET + TURİZM ALANI	4	11,575.35	0.03	5	11984.74	0.03%
TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI	21	287,410.11	0.83	23	298109.54	0.80%
TOPTAN TİCARET ALANI	14	87,612.27	0.25	13	88105.35	0.25%
TOPLU İŞYERLERİ	5	76,547.21	0.22	6	77631.92	0.20%
BELEDİYE HİZMET ALANI	40	255,849.48	0.74	43	270927.45	0.82%
RESMİ KURUM ALANI	46	304,220.73	0.88	49	305034.33	0.91%
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	22	61,931.79	0.18	24	66320.18	0.19%
SANAYİ TESİS ALANI	144	1,119,534.48	3.25	147	1131007.37	3.29%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	30	276,258.25	0.8	32	300414.6	0.87%
DEPOLAMA ALANI	1	2,783.25	0.01	1	2783.25	0.01%
PAZAR ALANI	8	36,557.56	0.11	8	36557.56	0.01%
ASKERİ ALAN	1	8,922.50	0.03	1	8922.5	0.02%
TURİZM ALANLARI						
OTEL ALANI	15	109,837.84	0.32	22	101823.06	0.29%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	2,379.57	0.01	1	2379.57	0.07%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI						
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI						
ANAOKULU ALANI	8	21,723.61	0.06	9	24131.28	0.07%
İLKOKUL ALANI	64	369,274.71	1.07	65	373349.9	1.08%
ORTAOKUL ALANI	14	111,873.45	0.34	15	113785.99	0.33%
LİSE ALANI	18	158,304.19	0.46	18	158249.78	0.46%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	9	58,448.76	0.16	10	58475.18	0.17%
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	8	89,053.75	0.26	8	89053.75	0.03%
YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	9	773,248.50	2.24	10	758571.51	2.20%
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI						
SAĞLIK TESİSİ ALANI	16	48,053.12	0.14	17	47893.97	0.13%

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	5	12,184.29	0.04	6	12184.28	0.03%
HASTANE	4	280,856.64	0.81	4	284986.25	0.83%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI						
SOSYAL TESİS ALANI	24	169,359.85	0.49	37	149,395.41	0.47%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	6	34,188.48	0.1	10	37251.59	0.10%
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	1	1,142.86	0	1	1142.86	0%
KREŞ GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1	3,653.36	0.01	1	3653.36	0.01%
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	10	165,480.69	0.48	13	219833.26	0.65%
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	3	59,115.75	0.17	5	86996.69	0.25%
YURT ALANI	6	12,884.88	0.04	5	4270.34	0.01%
ÖZEL YURT ALANI	4	23,233.16	0.07	5	22088.15	0.06%
İBADET ALANLARI						
CAMİ	57	131,862.88	0.38	63	148468.32	0.44%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR						
MİLLET BAĞÇESİ	6	63,773.03	0.19	6	52102.46	0.15%
PARK	812	2,827,078.26	8.2	856	2793446.89	8.14%
REKREASYON ALANI	4	44,263.29	0.13	5	32494.67	0.09%
ORMAN ALANI	1	33,808.83	0.1	1	33808.83	0.09%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	7	27,552.96	0.08	7	27552.96	0.07%
MEYDAN	2	1,615.11	0	2	1615.11	0%
MEZARLIK ALANI	13	103,988.31	0.3	15	105030	0.30%
SU YÜZEYİ		1,529,440.27	4.71	131	1421864.45	4.14%
TEKNİK ALTYAPI						
OTOGAR	1	20,603.53	0.06	1	22146.18	0.06%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	9	18,117.68	0.05	11	16319.79	0.04%
TRAFO ALANI	148	18,041.39	0.05	160	19007.94	0.05%
ATIKSU TESİSLERİ ALANI	1	15,440.02	0.04	1	15919.58	0.04%
ULAŞIM						

YOL		9,732,35 7.48	27.96		9,685,592	28.61%
HAVAI	1	13,930.00	0.04	1	1102.25	0%
TOPLAM ALAN		34,471,1 58.65	100		34,333,332 .77	100.00 %

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

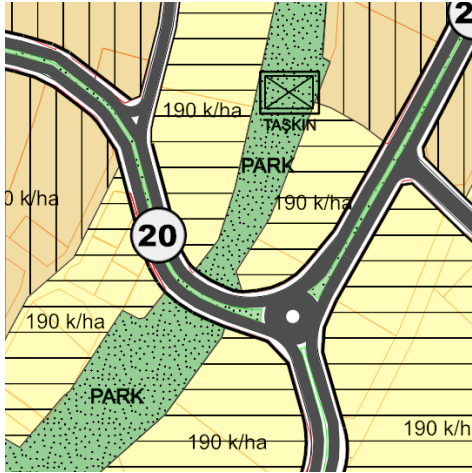
Planlama alanındaki genel alan kullanımları incelendiğinde;

Mevcut Konut Alanları, Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanları, Karma Kullanım Alanları, Toplu İşyerleri, Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Sanayi Tesis Alanları, Küçük Sanayi Alanları, Depolama Alanları, Turizm Alanları ve Günübürlük Tesis Alanları Faydalı Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Kamu Hizmet Alanları, Askeri Alanlar, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları ve yollar ise DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kullanımlarını oluşturmaktadır.

Bölgesel Plan Kararları

- 1- Mevcut Nazım İmar Planı Doğrultusunda 1770, 1472, 1473 Adalar Arasında 20 Metrelik Yol Düzenlenmiştir.



Mevcut Nazım İmar Planı

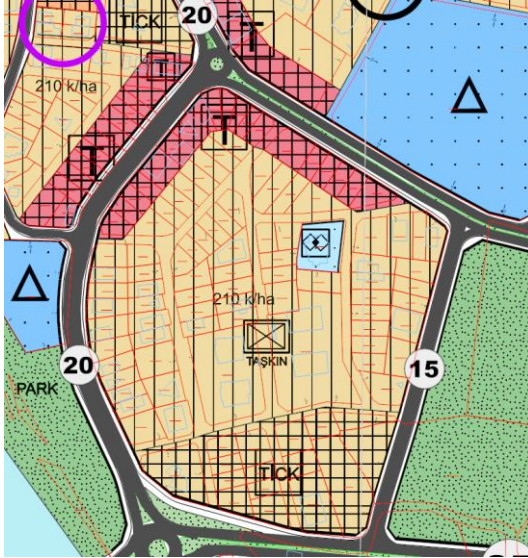


Mevcut Uygulama İmar Planı



Revizyon Uygulama İmar Planı

- 2- Cumhuriyet Mahallesi 2080, 2081, 2082, 2083 Ve 2420 Adaların Mevcut Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı Kullanımında Olması Ve Ada Formlarının Mevcut Parselasyon Planlarından Farklı Olması Nedeniyle Nazım İmar Planı Doğrultusunda Çalışma Yapılmıştır.



Mevcut Nazım İmar Planı

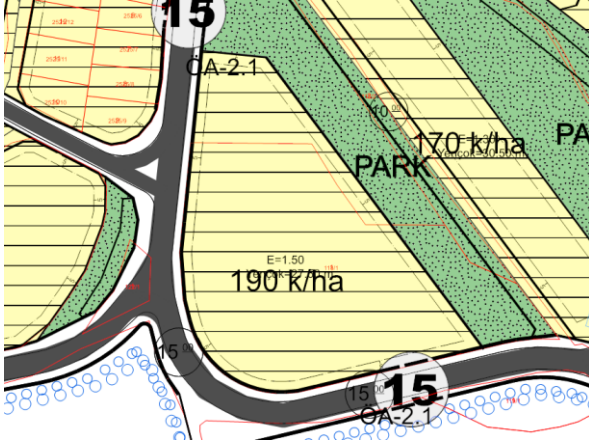


Mevcut Uygulama İmar Planı

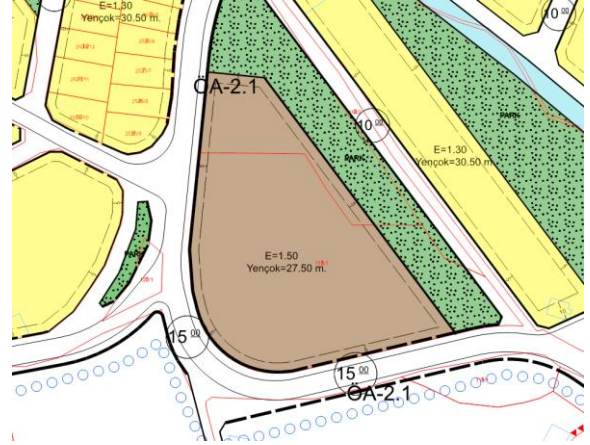


Revizyon Uygulama İmar Planı

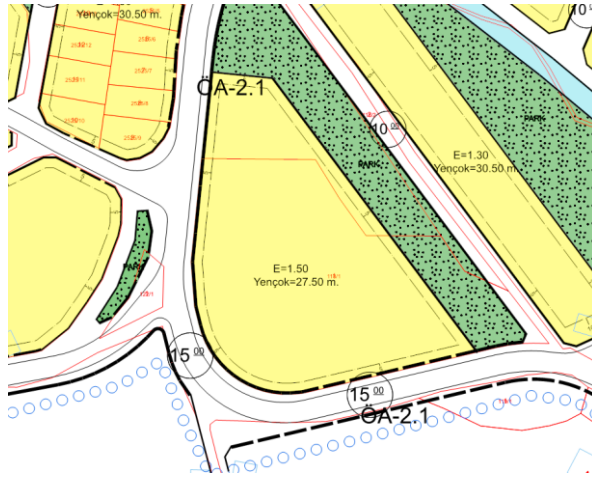
3- 118 Ada 1 Nolu Parsel Mevcut Konut Alanı Kullanımından Gelişme Konuta Çevrildi.
(2525/7 Nin Batısı)



Onaylı Nazım İmar Planı

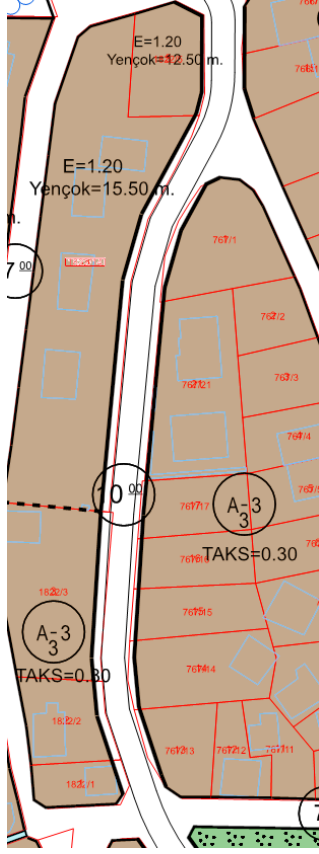


Onaylı Uygulama İmar Planı

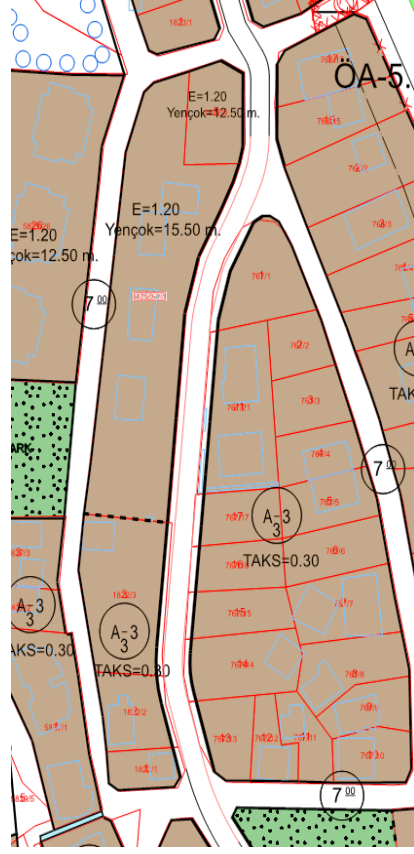


Revizyon Uygulama İmar planı

- 4- 1822/14 Parselin Doğu Sınırında Bulunan İstinat Duvarının Yolda Kaldığı, Ancak Çok Ciddi Bir İstinat Duvarı Olduğu Bu Şekilde Yolun Kaydırılarak Genişletilmesinin Mümkün Olamayacağından Yol Parsel Sınırına Çekildi.



Mevcut Uygulama İmar Planı

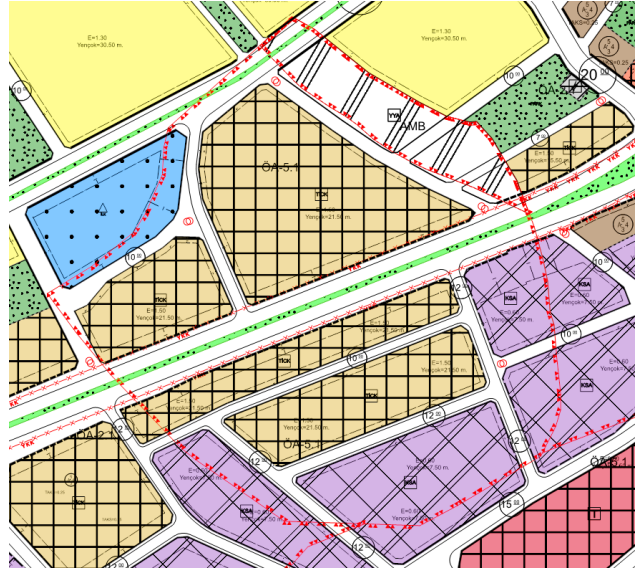


Revizyon Uygulama İmar Planı





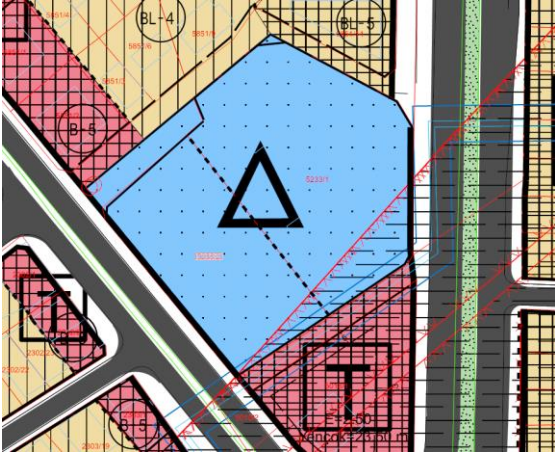
5. Afete Maruz Bölge Olarak İşli Olan Karacaömer Mahallesindeki Bir Kısım Alan Daha Sonradan Yapılan Jeolojik Etüt Çalışmaları Sonucunda Büyük Bir Kısımında Kaldırılan Afete Maruz Bölge Değişikliği Plana İşlendi.



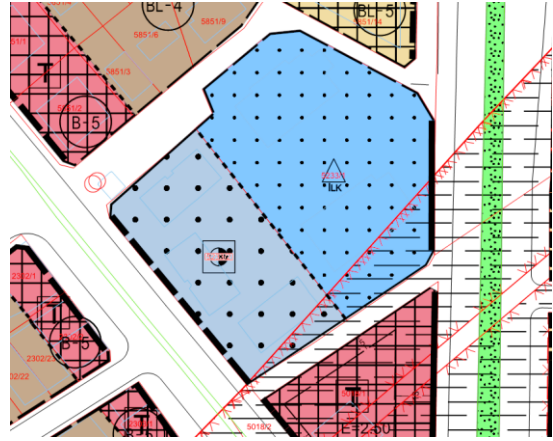
Revizyon Uygulama İmar Planı

6. 5233/2 Resmi Kurum-Eğitim 5000-1000 Uyumsuzluk Giderildi.

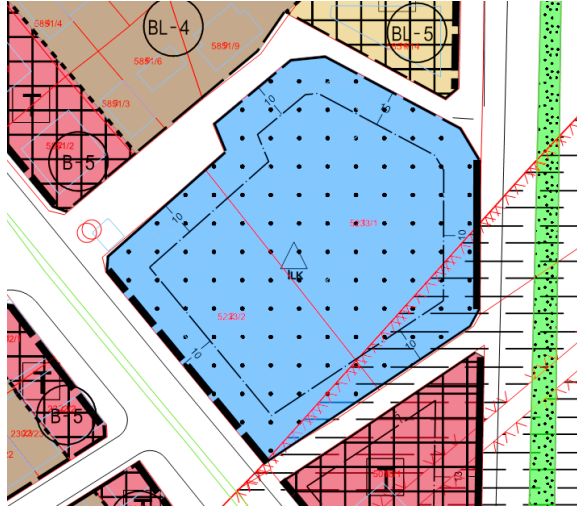




Mevcut Nazım İmar Planı

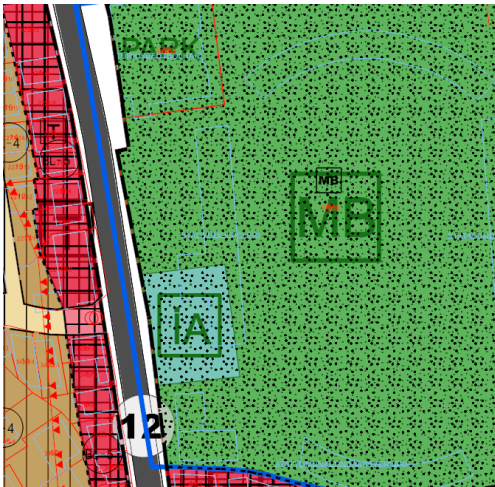


Mevcut Uygulama İmar Planı



Revizyon Uygulama İmar Planı

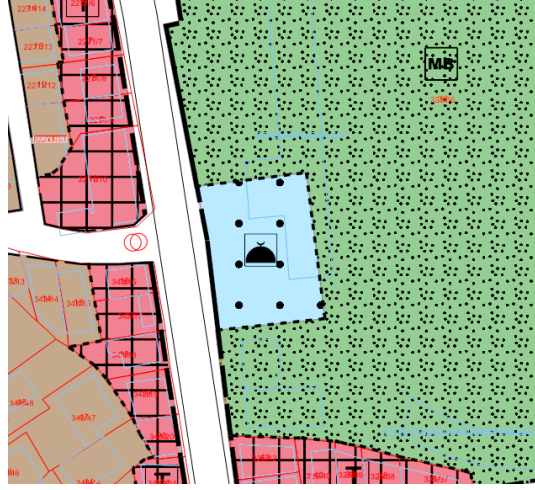
7. Millet Bahçesi İçerisinde Cami Alanı.



Mevcut Nazım İmar Planı

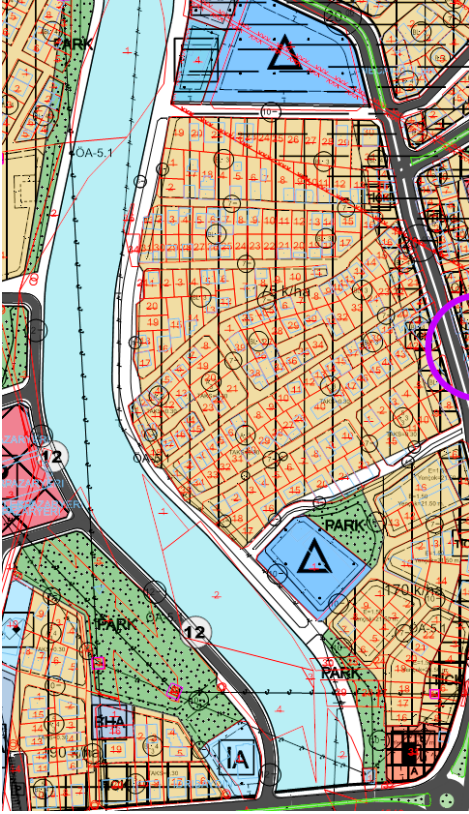


Mevcut Uygulama İmar Planı

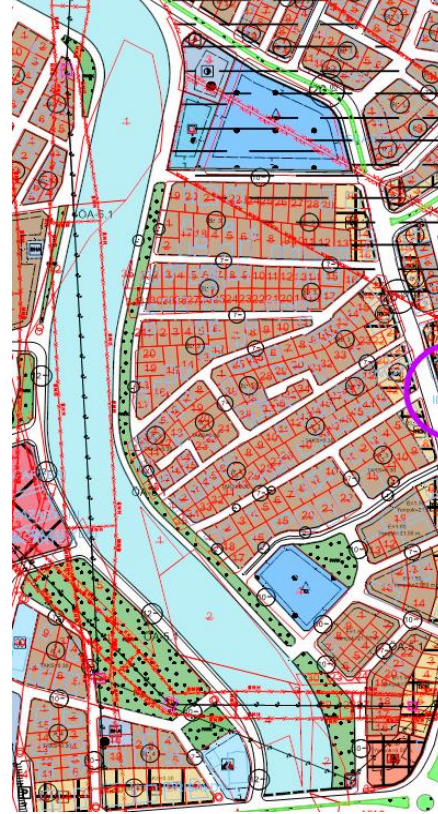


Revizyon Uygulama İmar Planı

8. Mevcut yola uyularak yeniden tasarlanmıştır.

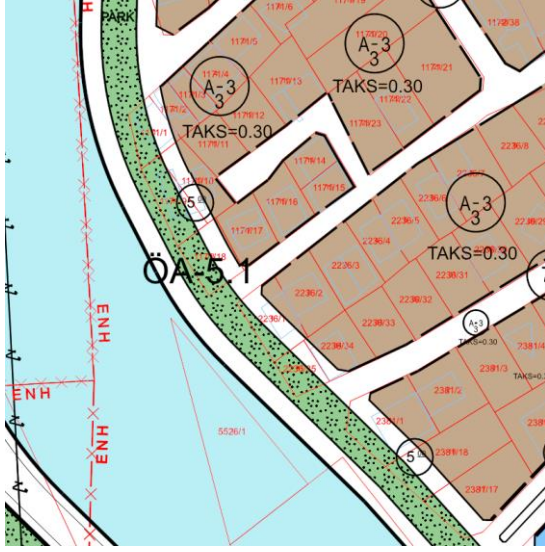


Mevcut Nazım İmar Planı



Mevcut Uygulama İmar Planı

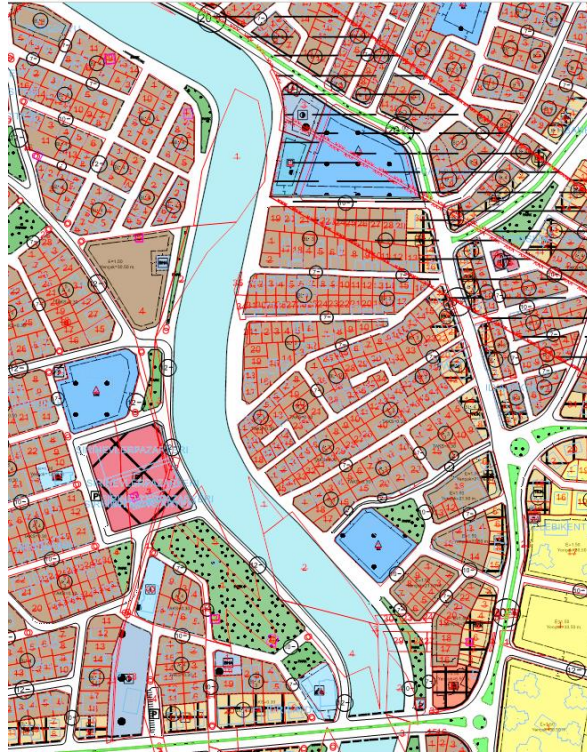
9. Yeşil alan kaldırılarak mevcut yola uyulmuştur.



Mevcut Nazım İmar Planı



Revizyon Uygulama İmar Planı



Revizyon Uygulama İmar Planı

Fen işleri tarafından Melet Irmağı'nın doğusunda yapılan yeni yola göre tasarlandı ve yeşil alanda kalan mülkiyetler konut alanlarında kalacak şekilde planlandı. Eğitim alanı büyütüldü, trafo alanı mevcut alanda tasarlandı.

9. KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

9.1. Konut Alanları

Planlama alanında konut alanları, mevcut ve gelişme konut alanları olarak ikiye ayrılmaktadır. Altınordu İlçe merkezi kıyı kesimleri genellikle yerleşik konut alanlarından oluşmakta olup güney kesimlerde gelişme konut alanları yer almaktadır.

Ordu Büyükşehir Belediyesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü verilerine göre Ağustos-2023 dönemi itibariyle Altınordu nazım imar planı sınırları içinde yaşayan nüfus 199595 kişi olarak belirlenmiştir.

Mevcut nüfus meskun konut alanlarına dağıtılmıştır. Mevcut nüfusun bir kısmı da karma kullanım alanlarında yaşamakta olup, karma kullanım alanlarındaki konut alanı oranı (%30) olarak kabul edilmiştir. Meskun konut alanlarındaki toplam inşaat alanı hesap edilerek, mevcut nüfusa bölünmüş ve buradaki kişi başına inşaat alanı 46,33 m² olarak hesaplanmıştır.

Uygulama imar planında kişi başına kullanılan yeşil alan ve sosyal ve teknik altyapı alanları 17,33 m² olarak hesap edilmiş olup, bu değer ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında brüt yoğunluğu hesap edilecek alandaki nüfusun ihtiyacı olan toplam donatı alanları hesaplanmıştır. Bulunan değer konut alanları ile toplanmak suretiyle brüt yoğunluğa esas brüt yapı alanları bulunmuş ve (nüfus / brüt yapı alanı) hesabı yapılarak brüt yoğunluk değerleri elde edilmiştir.

Hesaplama yapılan alanlarda birden fazla yoğunluk değerlerinin bulunması durumunda ağırlıklı ortalama değer alınmıştır.

Aynı hesaplama gelişme konut alanlarında da yapılmıştır. Gelişme konut alanlarında refah artışı nedeniyle birim konut alanının büyüyeceği düşünülerek kişi başına inşaat alanı 54,75 m² olarak kabul edilmiştir.

Gelişme konut alanlarında toplam inşaat alanının kişi başına düşen alana bölünmesi ile bulunan nüfus değeri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ilgili alanın hektar birimi olarak hesaplanan brüt yoğunluğa esas brüt yapı alanının bulunması ve buradaki nüfusa bölünmek suretiyle gelişme konut alanlarındaki brüt yoğunluk değerlerine ulaşılmıştır.

Mevcut ve gelişme konut alanlarında Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gösterimi için belirlenen aşağıdaki yoğunluk dilimleri kullanılmıştır.

Hesaplanan brüt yoğunluk değerleri hangi yoğunluk dilimine karşılık geliyorsa konut alanı o yoğunluk dilimi içinde gösterilmiştir. Bu yoğunluk değerleri üzerinden dağıtıldığında planlama alanında;

Mevcut konut alanlarındaki nüfus: 182135 kişi,

Karma kullanım alanlarındaki nüfus: 17460 kişi,

Gelişme konut alanlarındaki nüfus: 128909 kişi

Olmak üzere toplam nüfus 328504 kişi olarak hesaplanmaktadır. TÜİK verilerine göre Ordu İlinin ortalama hane nüfusu 2021 yılında 2,81 kişi ve 2022 yılında 2,74 kişi, 2023 yılında 2,77 kişidir. Bu değerler hesaba katıldığında **Planlama Alanı için 2040 yılı projeksiyon nüfusu 320.000 kişi olarak kabul edilmektedir.**

Tablo 56: Konut Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
KONUT ALANLARI				
GELİŞME KONUT ALANI	708	5957502.8	17.36%	18.62
YERLEŞİK KONUT ALANI	1753	6438004.33	18.76%	20.11
TİCARET +KONUT ALANI	438	1494933.63	4.35%	4.67
TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI	23	298109.54	0.80%	0.93
KARMA KULLANIM ALANLARI	-	1,793,043.17	5.15%	5.6
TOPLAM	-	15,981,593.47	46.42%	49.93

(Not: İçinde konut kullanımı olan karma kullanım alanlarının %30'u Konut Alanları içinde değerlendirilmiştir.)

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

Planlama alanı sınırları içerisinde %17,36 oranla 5,957,502.8 m² Gelişme Konut Alanı, %18.76 oranla 6438004.33 m² Mevcut Konut Alanı yer almaktadır.

Planlama alanda bulunan karma kullanım alanlarının %30'unda konut alanı bulunduğu kabul edildiğinde karma kullanım alanlarında %5.15 oranında 1,793,043.17 m² alanda konut kullanımı bulunmaktadır.

Mevcut konut alanlarında kişi başına konut alanı 20.11 m², gelişme konut alanlarında kişi başına konut alanı 18,62 m² ve Karma kullanım alanlarında kişi başına konut alanı 5.6 m² dir.

2040 yılı için hesaplanan nüfusun 320.000 kişi olduğu dikkate alındığında tüm konut alanlarında kişi başı konut alanı 46.42 m² olarak hesaplanmaktadır.

Tüm konut alanları planlama alanının %43,19'sine karşılık gelmektedir.

9.2. Kentsel Çalışma Alanları

Kentsel çalışma alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, ekonomik faaliyetlerin belli bir vizyon ve misyon doğrultusunda ilerlemesi, bölgesel ve ülkesel kalkınmanın sağlanabilmesi adına geliştirilmiştir.

Tablo 57: Kentsel Çalışma Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADE T	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI	433	917100.32	2.67%	2.87
TİCARET +KONUT ALANI	438	1494933.63	4.35%	4.67
TİCARET + TURİZM ALANI	5	11984.74	0.03%	0.04

TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI	23	298109.54	0.80%	0.93
TOPTAN TİCARET ALANI	13	88105.35	0.25%	0.28
TOPLU İŞYERLERİ	6	77631.92	0.20%	0.24
BELEDİYE HİZMET ALANI	43	270927.45	0.82%	0.85
RESMİ KURUM ALANI	49	305034.33	0.91%	0.95
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	24	66320.18	0.19%	0.21
SANAYİ TESİS ALANI	147	1131007.37	3.29%	3.53
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	32	300414.6	0.87%	0.94
DEPOLAMA ALANI	1	2783.25	0.01%	0.01
PAZAR ALANI	8	36557.56	0.01%	0.11
ASKERİ ALAN	1	8922.5	0.02%	0.03
TOPLAM	1223	5009833	14.42%	15.06

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

Kentsel çalışma alanları bütününde en çok paya sahip olan kullanım %4,67 oran ve 1494933.63 m² ile Ticaret + Konut Alanlarıdır. Toplamda 1223 adet kentsel çalışma alanında kişi başı 15.06 m² olacak şekilde 5,009,833 m² Kentsel Çalışma Alanı bulunmaktadır.

Dikkat çeken bir diğer Kentsel Çalışma Alanı ise %3,29 pay ile Sanayi Tesis Alanlarıdır. Toplamda 147 yapı adasında 1131007.37 m² 'lik alan Sanayi Tesis Alanı olarak bulunmaktadır.

9.3. Turizm Alanları

Ordu İli, Altınordu İlçesinde turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi ve bölge ekonomisine katkıda bulunması amacı ile Turizm Alanları planda uygun bölgelerde konumlandırılmıştır.

Planlama Alanında toplam 104202.63 m² alanda 23 adet Turizm Alanı, 2.379,57 m² alanda 1 adet Günübürlük Tesis Alanı planlanmıştır. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Turizm Alanları 0,33 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 57: Turizm Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
TURİZM ALANLARI				
OTEL ALANI	22	101823.06	0.29%	0.32
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	2379.57	0.07%	0.01
TOPLAM	23	104202.63	0.36%	0.33

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

9.4. Sosyal Altyapı Alanları

Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında Eğitim Alanları, Yükseköğretim Alanları, Sağlık Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, Spor Alanları, Özel Sosyal Altyapı Alanları ve İbadet Alanları yer almaktadır.

Sosyal Altyapı Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esaslarına uygun olarak

geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna hizmet edecek şekilde gerekli duyulan alanlar sosyal altyapı alanı olarak düzenlenmiştir.

Tablo 58: Sosyal Altyapı Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI				
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI				
ANAOKULU ALANI	9	24131.28	0.07%	0.08
İLKOKUL ALANI	65	373349.9	1.08%	1.17
ORTAOKUL ALANI	15	113785.99	0.33%	0.36
LİSE ALANI	18	158249.78	0.46%	0.49
ÖZEL EĞİTİM ALANI	10	58475.18	0.17%	0.18
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	8	89053.75	0.03%	0.28
YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	10	758571.51	2.20%	2.37
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				
SAĞLIK TESİSİ ALANI	17	47893.97	0.13%	0.15
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	6	12184.28	0.03%	0.04
HASTANE	4	284986.25	0.83%	0.89
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI				
SOSYAL TESİS ALANI	37	149,395.41	0.47%	0.47
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10	37251.59	0.10%	0.12
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	1	1142.86	0%	0
KREŞ GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1	3653.36	0.01%	0.01
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	13	219833.26	0.65%	0.69
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	5	86996.69	0.25%	0.27
YURT ALANI	5	4270.34	0.01%	0.01
ÖZEL YURT ALANI	5	22088.15	0.06%	0.07
İBADET ALANLARI				
CAMİ	63	148468.32	0.44%	0.46
TOPLAM	302	2593781.87	7.32%	8.11

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

9.4.1. Eğitim Alanları

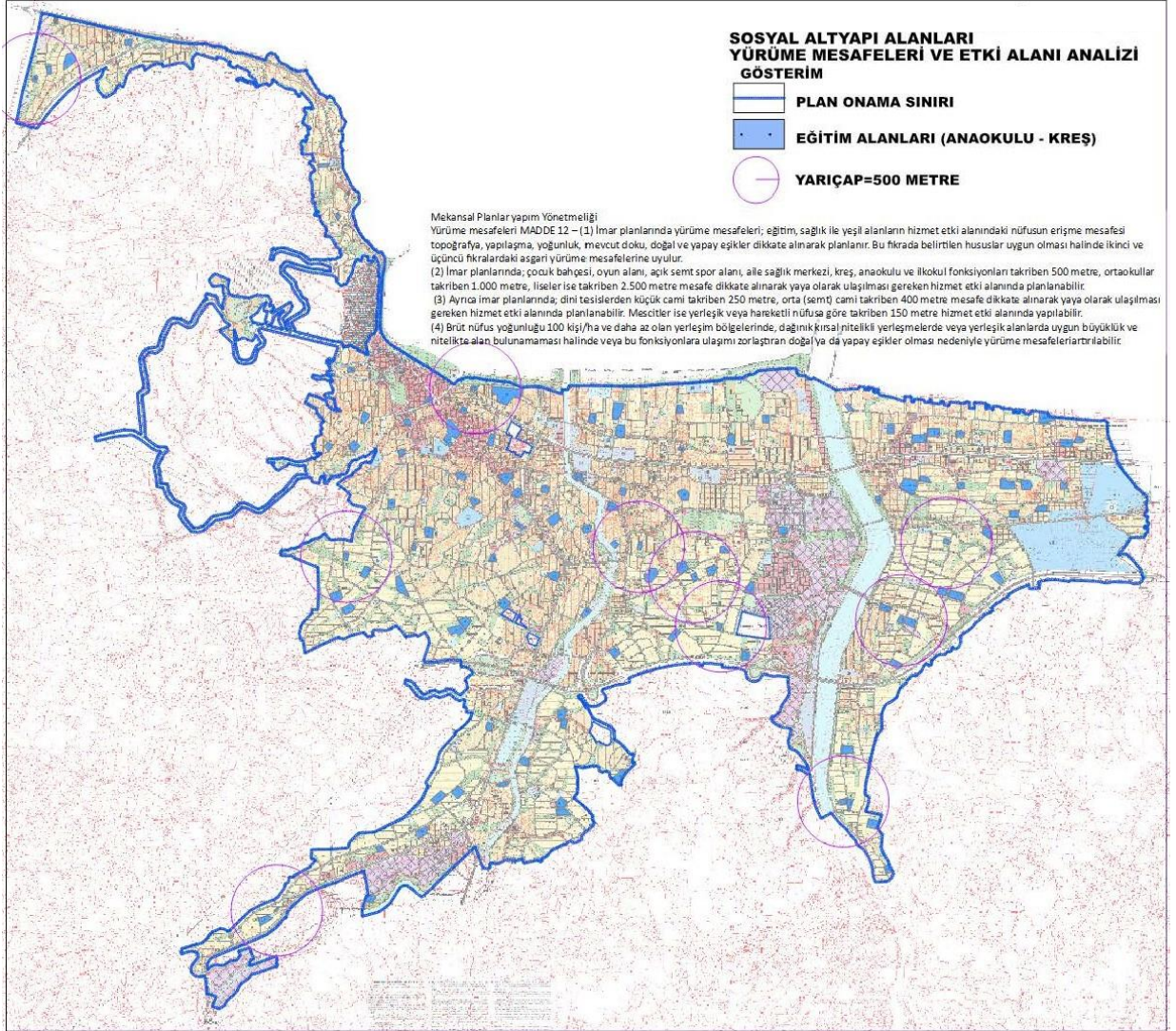
125 farklı noktada 817,045.88 m² 'lik alanda Eğitim Alanı, planlanmıştır. Eğitim alanları alt ölçekli planlarda anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olarak ayrılmaktadır. Eğitim Alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen Yürüme mesafeleri kriterlerine göre dağıtılmış olup, topoğrafik eşikler vb. erişimi kısıtlayan bölgesel faktörler düşünüldüğünde etki alanlarının oldukça dengeli dağıtıldığı düşünülmektedir.

İlçesi	Anaokulu	İlkokul	Ortaokul	lise	Halk Eğitim Merkezi, Akşam Sanat Okulu, Meslek Edinme Kursları	Mesleki Eğitim Merkezi (Çıraklık Eğitim Merkezi)
Akkuş	1	9	9	4	1	0
Altınordu	14	38	41	36	1	1
Aybastı	2	9	10	7	1	0
Çamaş	0	3	4	1	1	0
Çatalpınar	1	8	5	2	1	0
Çaybaşı	0	8	7	3	1	0
Fatsa	8	21	22	23	1	1
Gölköy	1	12	12	6	1	0
Gülyalı	0	3	4	4	1	0
Gürgentepe	1	5	6	3	1	0
İkizce	0	6	7	3	1	0
Kabadüz	0	2	3	1	1	0
Kabataş	2	4	5	3	1	0
Korgan	1	16	11	10	1	0
Kumru	1	9	8	6	1	0
Mesudiye	1	2	3	1	1	0
Perşembe	1	8	7	6	1	0
Ulubey	1	3	3	3	1	0
Ünye	6	26	25	26	1	1
TOPLAM	41	192	192	148	19	3

Ordu İli Okul Bilgileri(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

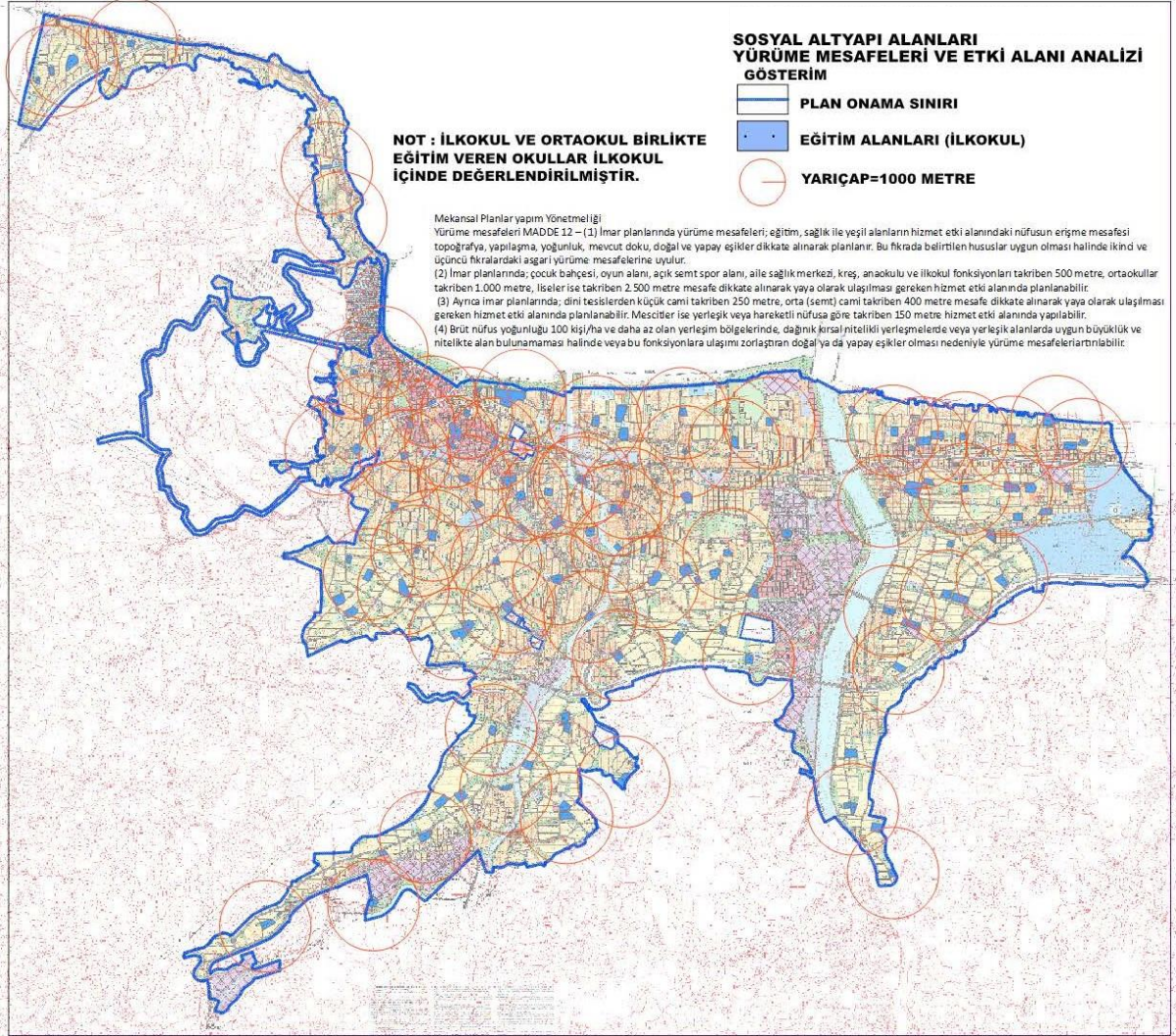
Harita 14: Eğitim Alanı (Anaokulu – Kreş) Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI



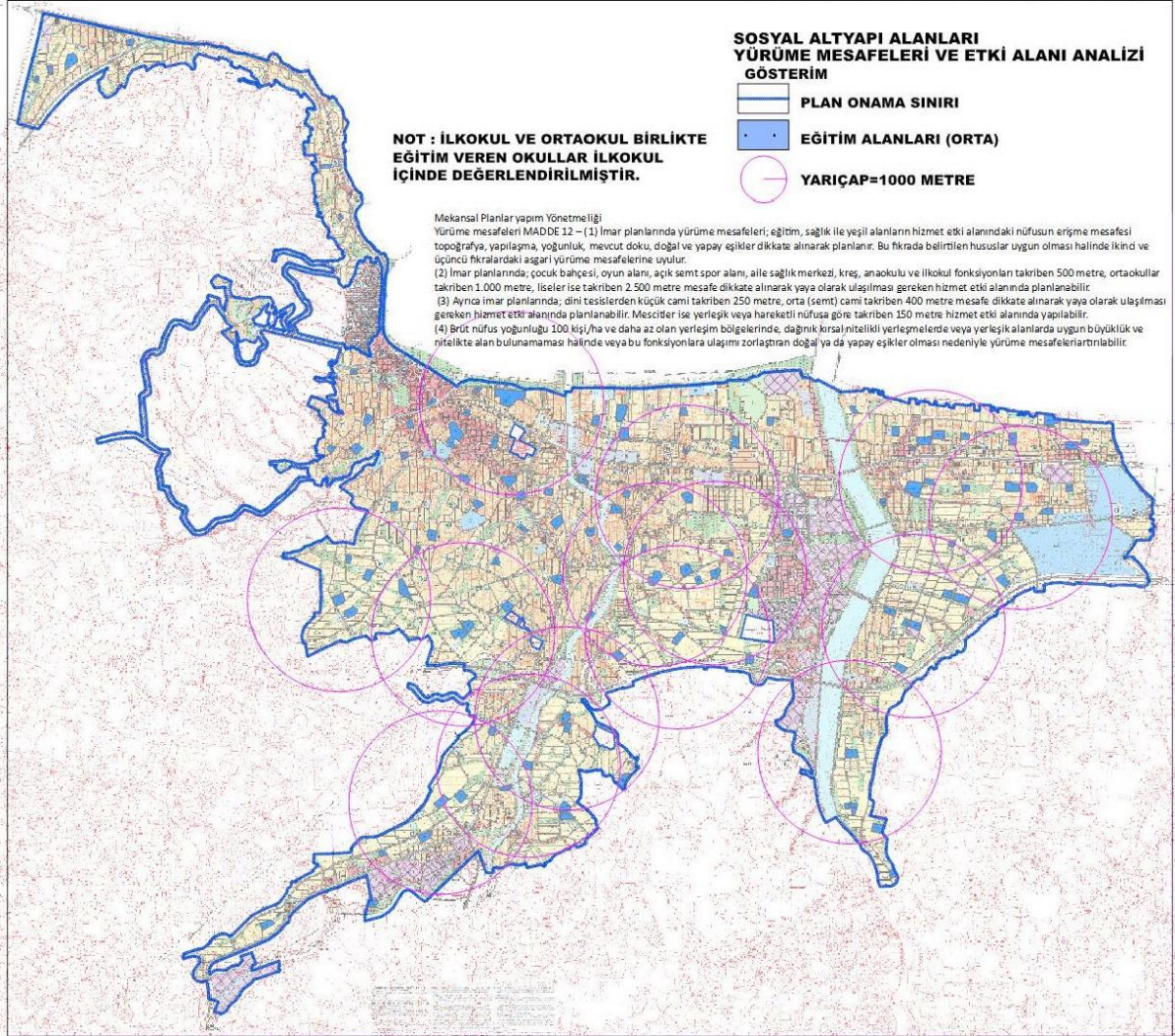
Harita 15: Eğitim Alanı (İlkokul) Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI



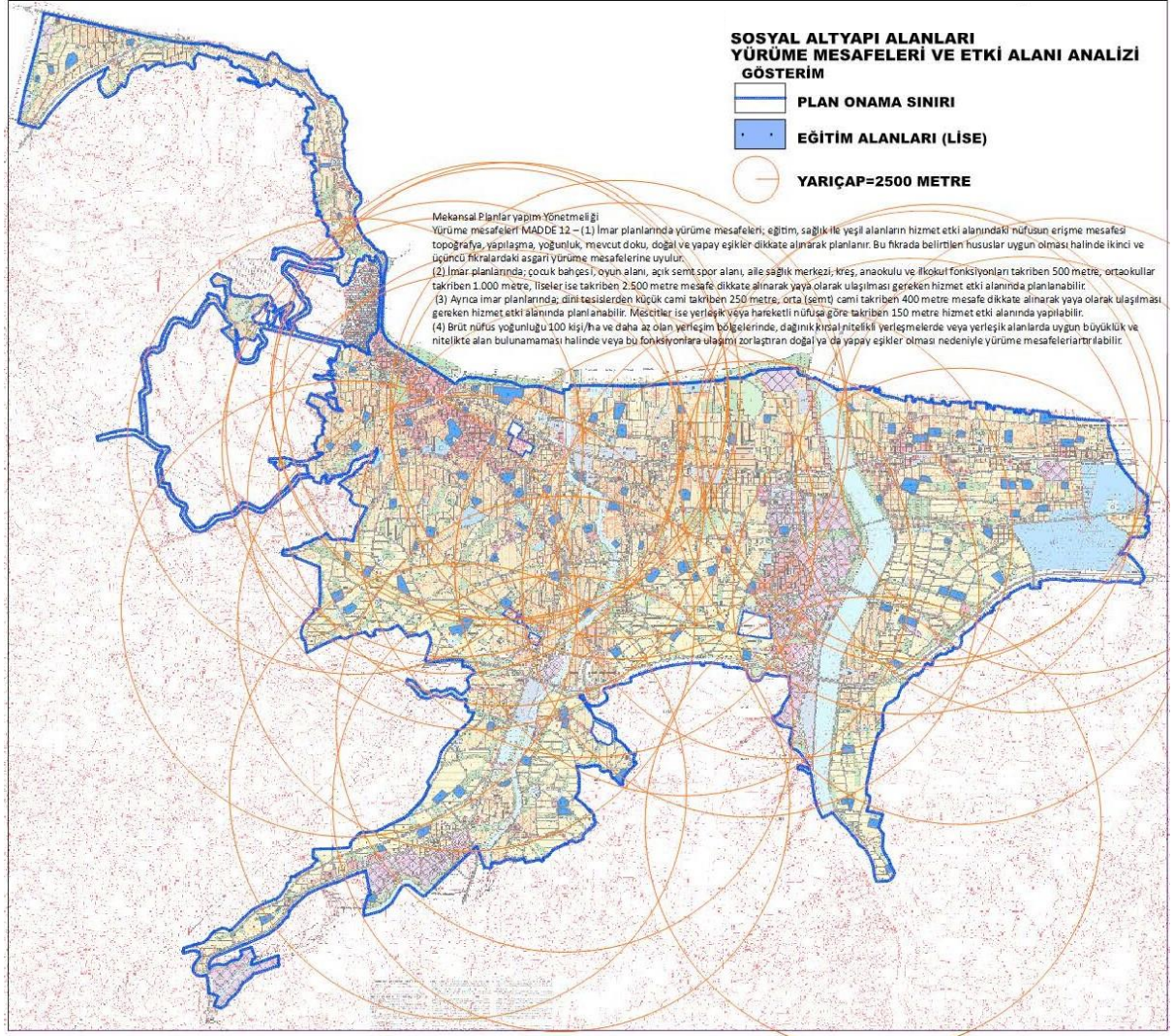
Harita 16: Eğitim Alanı (Ortaokul) Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI

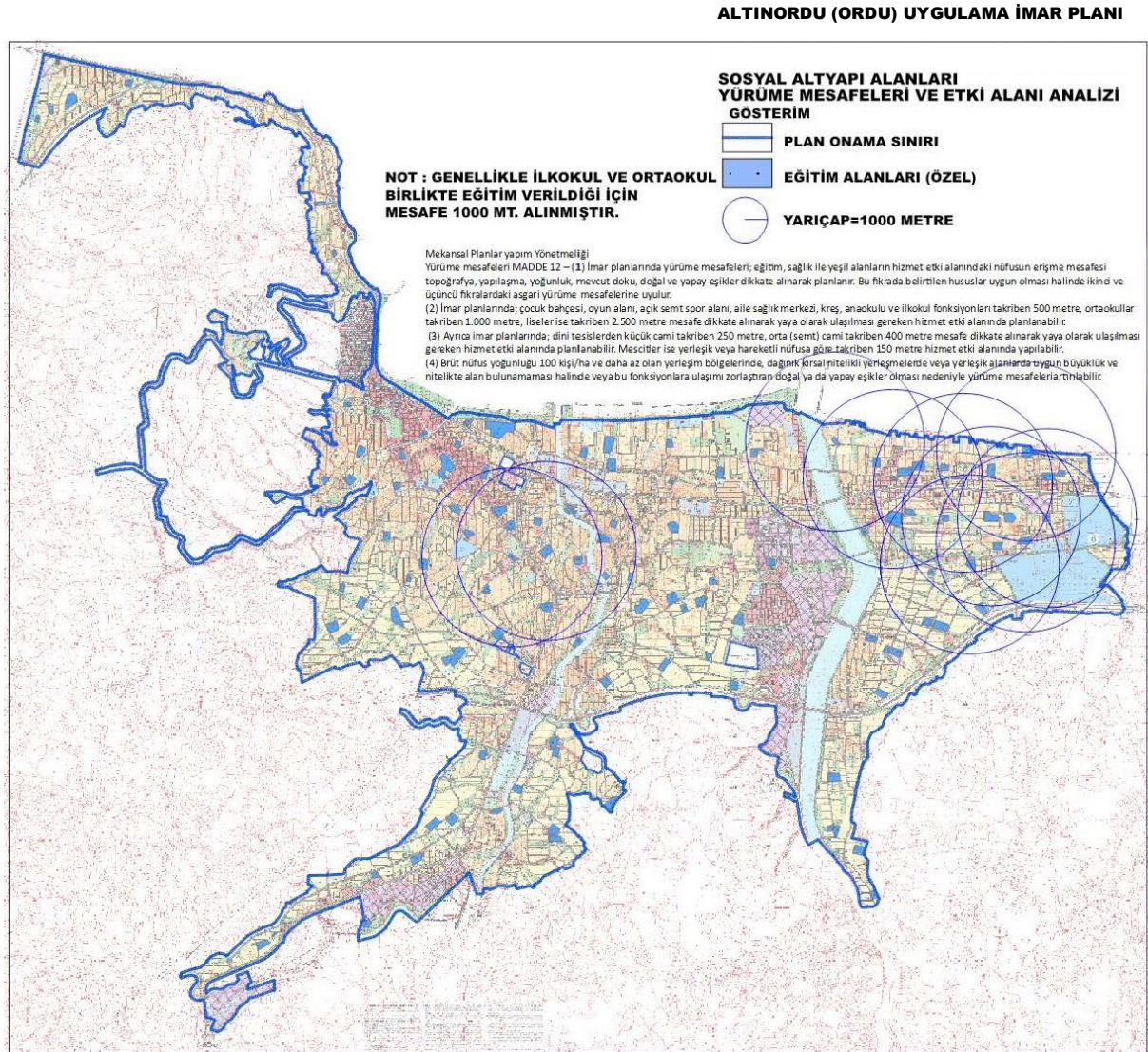


Harita 17: Eğitim Alanı (Lise) Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 18: Eğitim Alanı (Özel Okul) Etki Alanları

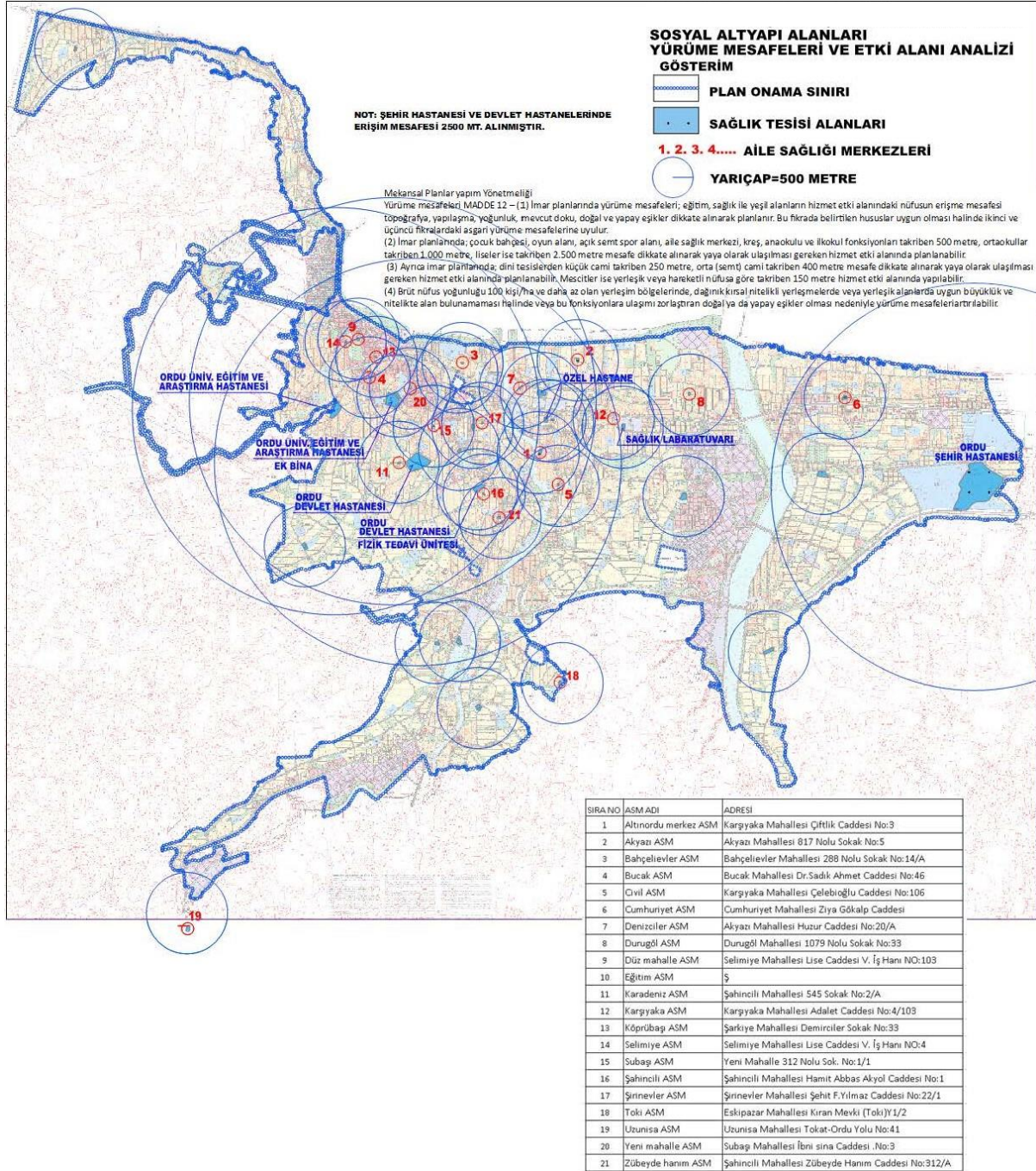


9.4.2. Sağlık Alanları

Planlama Alanında 27 farklı noktada 345,064.50 m² yüzölçümünde Sağlık Alanı düzenlenmiştir. Sağlık alanları planlama alanının %1,06 sını kapsamaktadır. Kişi başına sağlık alanı 1,08 m² gelmektedir. Genellikle bina altlarında konut alanları ile iç içe olan toplam 21 adet aile sağlığı merkezini de ilave ettiğimizde kişi başına sağlık alanı Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirtilen standartlara çok yaklaşmaktadır. Başta Şehir hastanesi olmak üzere devlet hastanelerinin bütün kente hizmet ettiğini düşündüğümüzde diğer sağlık alanlarının yürüme mesafeleri dikkate alındığında kente oldukça dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.

Harita 19: Sağlık Tesisi Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI



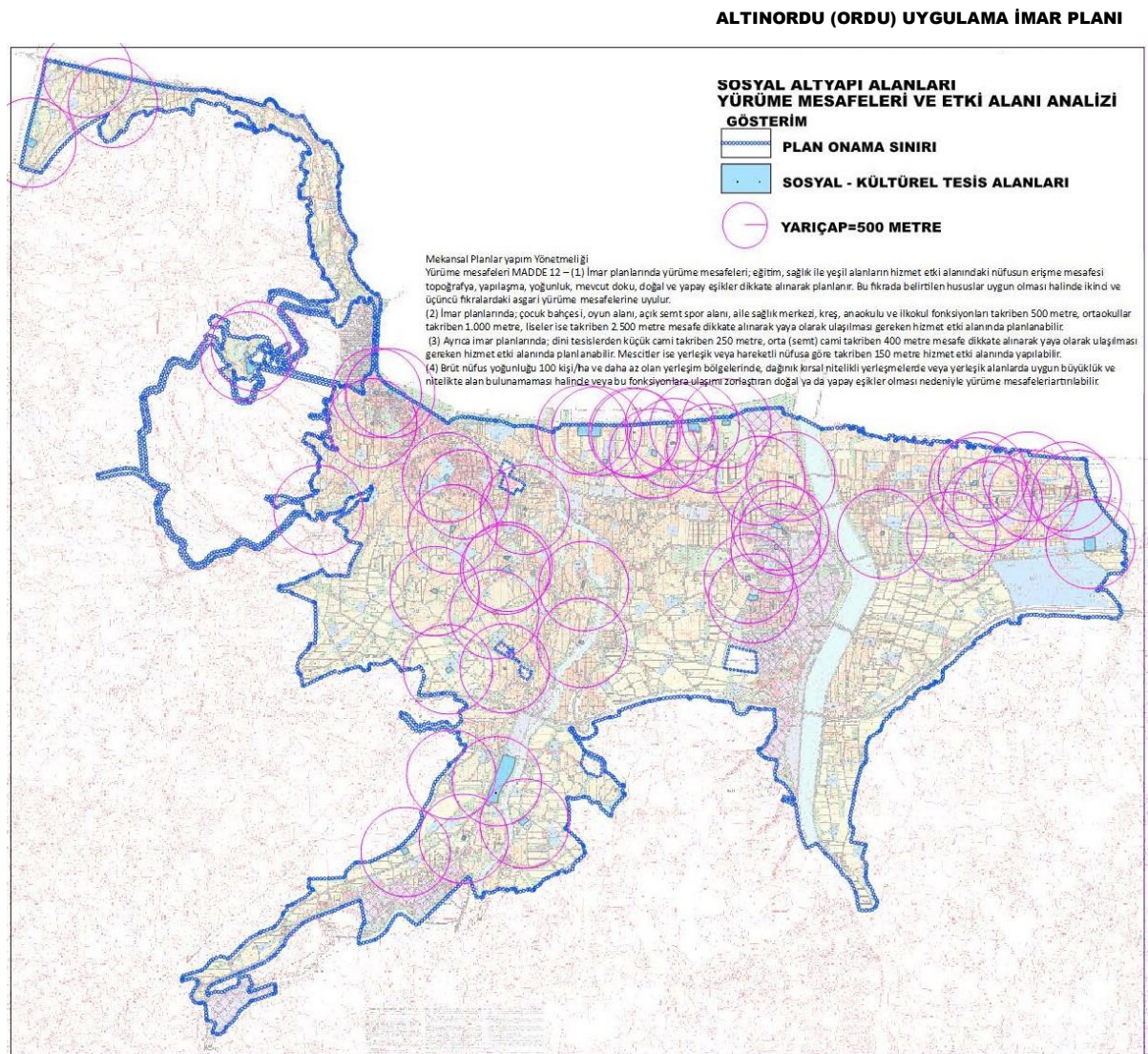
9.4.3. Sosyal – Kültürel Tesis Alanları

Planlama Alanında 37 tane Sosyal Tesis, 10 Tane Kültürel Tesis ve 1 tane de Özel Sosyal Altyapı alanı olmak üzere toplam 48 tane Sosyal – Kültürel Tesis alanı planlanmıştır. Bu alanlar toplam 187,789.86 m² yüzölçümündedir. Kişi başına kullanımı ise 0,59 m² dir.

Tablo 59: Sosyal - Kültürel Tesis Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADE T	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI				
SOSYAL TESİS ALANI	37	149,395.41	0.47%	0.47
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10	37251.59	0.10%	0.12
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	1	1142.86	0%	0
TOPLAM	48	187,789.86	0.57%	0.59

Harita 20: Sosyal – Kültürel Tesis Alanı Etki Alanları

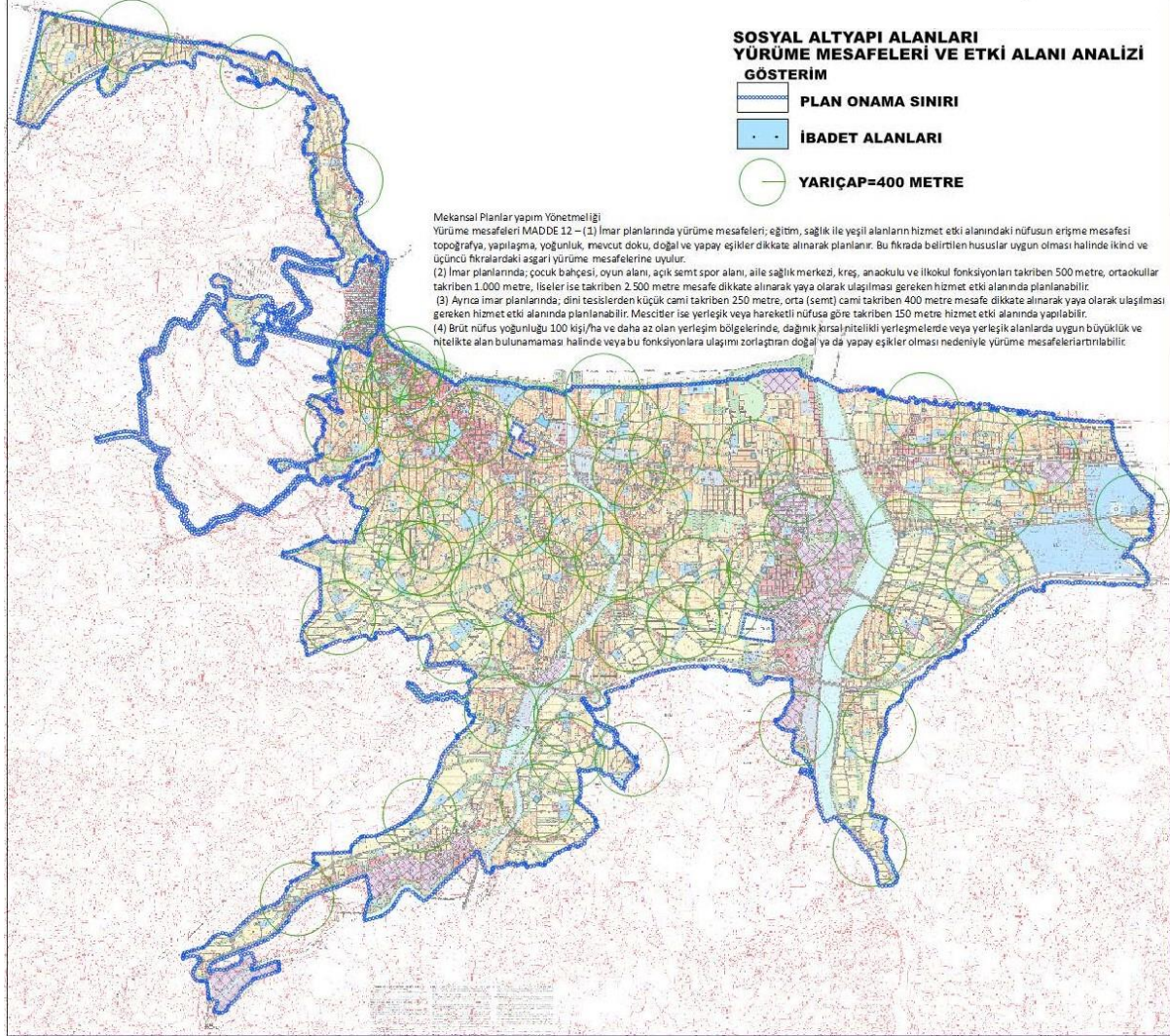


9.4.4. İbadet Alanları

Planlama alanında 63 farklı noktada 148468.32 m² 'lik alanda İbadet Alanları planlanmıştır. Orta büyüklükte İbadet Alanları için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen 400 metre yürüme mesafesine göre İbadet alanları kente dengeli bir şekilde dağıtılmıştır.

Harita 21: İbadet Alanı Etki Alanları

ALTINORDU (ORDU) UYGULAMA İMAR PLANI



9.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Altınordu İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan Revizyon İmar Planı kapsamında 3046051 m² alanda Açık ve Yeşil Alanlar geliştirilmiştir. Projeksiyon nüfusuna göre kişi başına düşen Açık ve Yeşil Alanlar toplamda 9.53 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 60: Açık ve Yeşil Alanlar

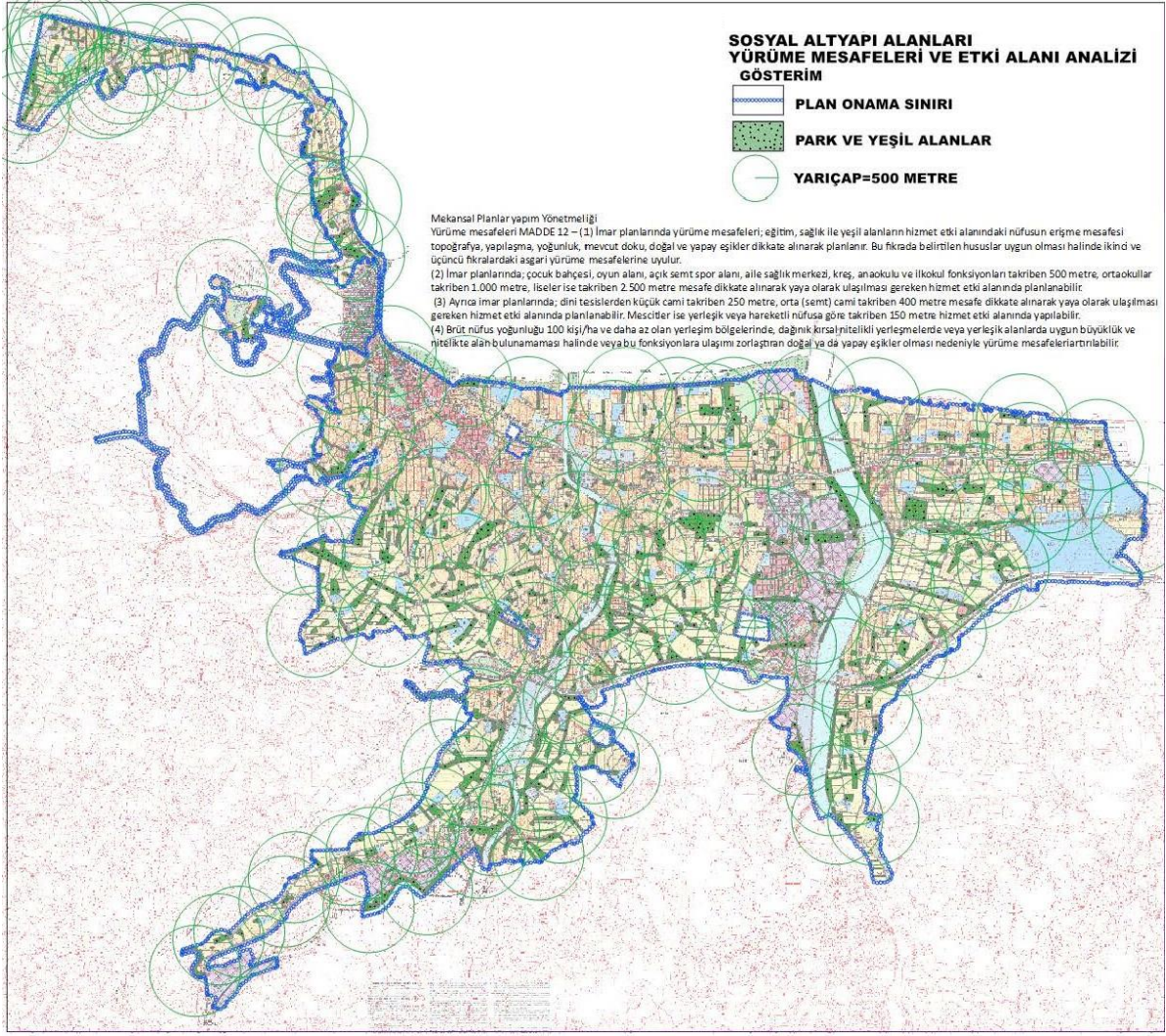
ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
MİLLET BAHÇESİ	6	52102.46	0.15%	0.16
PARK	856	2793446.89	8.14%	8.73
REKREASYON ALANI	5	32494.67	0.09%	0.1
ORMAN ALANI	1	33808.83	0.09%	0.11
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	7	27552.96	0.07%	0.09
MEYDAN	2	1615.11	0%	0.01
MEZARLIK ALANI	15	105030	0.30%	0.33
TOPLAM	892	3046051	8.84%	9.53

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2024

Planlama alanı kapsamında 2793446.89 m² alanda toplam 856 adet Park Alanı oluşturulmuştur. Kişi başına düşen Park Alanı 8.73 m²'dir. Rekreasyon alanları ise %0,09 oranla 32494.67 m² alanı kapsamaktadır.

Projeksiyon nüfusu ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak bu alanların mekânsal dağılımları yapılmıştır. Ağaçlandırılacak Alanlar tespit edilerek imar planına işlenmiştir. İstatistiki bilgiler doğrultusunda mezarlık alanları için uygun yer seçimleri yapılmıştır.

Harita 22: Park ve Yeşil Alan Etki Alanları



9.6. Teknik Altyapı Alanları

Bu başlık altında Altınordu İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan Revizyon İmar Planı kapsamında yer alan Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları, Su, Atıksu ve Atık Sistemleri ve Ulaşım ile ilgili verilere yer verilmiştir.

Tablo 61: Teknik Altyapı Alanları

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
TEKNİK ALTYAPI				
OTOGAR	1	22146.18	0.06%	0.07
TEKNİK ALTYAPI ALANI	11	16319.79	0.04%	0.05
TRAFO ALANI	160	19007.94	0.05%	0.06
ATIKSU TESİSLERİ ALANI	1	15919.58	0.04%	0.05
HAVAİ	1	13,930.00	0%	0.04
TOPLAM	174	74299.78	0.23%	0.31

Kaynak: Ofis Çalışmaları|2023

Revizyon imar planı kapsamında 22146.18 m²lik alanda 1 adet Terminal (Otogar), 1102.25 m²lik alanda 1 adet Havai Hat İstasyonu, 13,930.00 m²lik alanda 1 adet Atıksu Tesisleri Alanı, 35,327.73 m²lik alanda 171 adet Teknik Altyapı Alanı yer almaktadır.

9.7. Ulaşım

Planlama Alanı kapsamında taşıt yolu ve otopark olarak planlanan alanların toplamı ise 9,685,592 m² olup, plan bütünü içindeki oranı %28.61 ve kişi başına kullanımı ise 30.27 m²'dir.

Tablo 62: Ulaşım

ALAN ADI	ÖNERİ İMAR PLANI			KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
	ADET	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
ULAŞIM				
YOL		9,685,592	28.61%	30.27
TOPLAM ALAN	1	34,333,332.77	100.00%	107.29

9.8. Diğer Alanlar

Planlama Alanı kapsamında 1421864.45 m²lik su yüzeyi alanı bulunmaktadır. Bu alan DOP dışı alan olarak hesaplama dışında bırakılmıştır. Planlama Alanı Sınırları içinde kalan ve aşağıda konumları belirtilen yaklaşık 23,4 hektarlık alan da plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

- Yenimahalle'deki Riskli Alan,
- Karapınar Mahallesi, Küçük Sanayi Sitesinin güneybatısındaki Alan,
- Şahincili Mahallesi Orsan Mevkiinde bulunan Alan,
- Eskipazar Mahallesi,deki Alan,

10. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ İNCELENMESİ

10.1. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama Alanında Nazım İmar Planından gelen yaşayacak olan nüfus 320000 kişi olarak hesaplanmıştır. Uygulama imar planı çalışmalarında Nazım İmar Planına bire bir uyularak donatı ve alan hesapları aynı kabul edilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde yayımlanan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlara göre kişi başına ayrılması gerekli alan 21,60 m² olup, bu miktar 320000 kişi için (320000x21,60)=6912000,00 m² olarak hesaplanmaktadır. Plan kararı ile getirilen donatı alanı miktarı 5567452,66 m² olup, kişi başına donatı alanı miktarı 17,40 m² gelmektedir.

10.2. Planlama Alanı İçinde Değerlendirilmeyen, Diğer Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde olup, İl düzeyinde yapılan planlarda geçerli olduğu için hesaplama dahil edilmeyen Kent Ormanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Fuar Alanı kullanımları toplam 95,805.17 m² gelmektedir. Hizmet etki alanları düşünüldüğünde bu alanlar tüm

Altınordu nüfusu için hizmet vermekte, 320000 kişilik nüfusta kişi başına kullanımı 0,29 m² hesaplanmakta, bu miktarı dâhil ettiğimizde plan genelinde kişi başına donatı alanı kullanımını daha da artırmaktadır.

Altınordu Revizyon Nazım İmar Planının hemen bitişiğinde, sahil şeridinde bulunan ve Kıyı Alanları mevzuatı gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Plan Onama Yetkisine tabii yaklaşık 50 hektar yüzölçümünde planlı alan bulunmaktadır. Buradaki planlı alan yine kıyı mevzuatı gereği açık ve yeşil alanlar ile kıyı kullanımlarından oluşmakta ve tüm Altınordu nüfusuna hizmet etmektedir. Başka bir ifade ile buradaki Fuar ve Kumsal Alanları gibi sosyal donatı alanları ile Otopark, Havai Hat İstasyonu, İskele, Mahmuz ve Kıyı Koruma Alanları gibi Teknik Altyapı Alanları tüm Altınordu nüfusuna hizmet vermektedir.

Yemişli Mahallesi, 110 ada, 40 parselde bulunan 8738,67 m² yüzölçümündeki Eğitim Alanı (Ordu Güzel Sanatlar Lisesi) ve Karacaömer Mahallesi, 2660 ada, 1 parselde bulunan 9900,72 m² yüzölçümündeki Sosyal Tesis Alanı (Engelsiz Yaşam Bakım Evi) yine Altınordu Revizyon Nazım İmar Planının dışında olmasına rağmen tüm Altınordu nüfusuna hizmet veren donatı alanlarıdır.

Bu alanlar hizmet etki alanına göre değerlendirildiğinde ve şehir imar planının donatı alanlarına dahil edildiğinde kişi başına donatı alanı miktarını 1,63 m² yükseltmektedir.

Bu değerlendirmeler doğrultusunda; Revizyon Nazım İmar Planındaki kişi başına 22.85 m² olan sosyal ve teknik altyapı alanı miktarına,

- Planlama alanı içerisinde bulunan Kent Ormanı, Ağaçlandırılacak Alan ve Fuar Alanı kullanımında olan ve hizmet etki alanları değerlendirildiğinde tüm Altınordu nüfusuna kişi başına 0,29 m² katkı sağlayan donatı alanlarını,
- Altınordu Revizyon Nazım İmar Planının hemen bitişiğinde bulunan ve hizmet etki alanları değerlendirildiğinde tüm Altınordu nüfusuna kişi başına 1,63 m² katkı sağlayan donatı alanlarını dâhil ettiğimizde,

Tüm Altınordu nüfusuna hizmet eden kişi başına sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı 22.85 m² gelmektedir. Bu değer, yaklaşık %60'ı meskûn alanlardan oluşan Altınordu kentinde, kişi başına donatı alanı kullanımını Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlara daha da yaklaştırdığı değerlendirilmektedir.

11. PLAN NOTLARI

A. DAYANAK;

Bu Plan,

A.1.644 Sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde Bakanlık makamınca onaylanan 1/100.000 Ölçekli Ordu – Giresun – Rize – Gümüşhane – Trabzon -Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri,

A.2.3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri,

A.3.5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu,

A.4.14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği",

dayanak alınarak hazırlanmıştır.

B. PLANLAMAMANIN AMACI, KAPSAMI VE HEDEFİ:

B.1. Amaç

Ordu İli Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının amacı Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/10/2023 tarih ve 2023/323 sayılı kararı ile onanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının, 2040 yılının hedef alındığı ve aşağıda sıralanan amaçları doğrultusunda kendi ölçeğinin gerektirdiği hususlara göre plan kademelenmesi ilkesi gereği uyumlandırılmasıdır:

- Bölgenin sahip olduğu doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma-kullanma dengesini sağlamak;
- Ülke ve bölge kalkınma politikalarını, gelişim eğilimleri ile sektörel hedefleri de göz önünde bulundurularak, planlama bölgesi içerisinde sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması,
- Hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin engellenmesi,
- Bütüncül olmayan planlama kaynaklı sorunların ortadan kaldırılması,
- Kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin ve yönetiminin sağlanması,
- Ekonomik gelişmelerin sürdürülebilir kılınması,
- Ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi,
- Kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekânsal gelişmenin yönlendirilmesi,
- Arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasının sağlanması,
- Afet etkilerinin azaltılması,
- Üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlıklı bir çevrede yaşam düzeyinin geliştirilmesi,
- Ülke ve bölge vizyonuna katkıda bulunacak şekilde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile sanayi, hizmetler sektörü ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren kentsel alanın; sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması.

B.2. Kapsam

Bu plan; 6.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 12.11.2012 kabul tarihli ve 6360 sayılı kanunun 1. madde 1. fıkrası uyarınca belirlenen Ordu Büyükşehir Belediyesi ve aynı kanunun 2.madde 24. Fıkrası ile kurulan Altınordu Belediye sınırları içinde 3447,29 hektar planlama alanına ilişkin karar getiren "**Altınordu 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planını**" kapsamaktadır. Ancak, bu plana esas plan onama sınırına 3621 Sayılı Kıyı Kanununa dayanak kıyı kenar çizgisi ile kıyı alanı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa dayanak kentsel sit alanı ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna dayanak riskli alan ilan edilmiş yerler dahil değildir.

B.3. Planlama Çalışmasının Hedefi

Planlama çalışması, Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.10.2023 tarih ve 2023/327 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 Ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.10.2023 tarih ve 2023/323 sayılı kararı ile kesinleşen 1/5000 Ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planları ve bunların plan hükümlerinde geçen unsurların mekânsal planlarda kademelenme ilkesi gereği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının adı geçen nazım imar planı çalışmalara uyumlu hale getirilmesini hedeflemektedir. Bu hedef doğrultusunda aşağıdaki alt hedefler

belirlenmiştir:

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilen değişikliklerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uyumlandırılması,
- Plan notları ve hükümleri ile uygulama imar planının yürütülmesi adına düzenlemeler yapılması,
- Kentin ve kentlinin umumi faydasını gözeterek ve "Amaç" bölümünde belirtilen unsurlara odaklanan mekânsal yeniden yapılandırmalar.

C. GENEL HÜKÜMLER

- C.1. 1/1000 Ölçekli Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.
- C.1.1. Plan sınırları içinde bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planları ve 1/100.000 Ölçekli Ordu – Giresun – Rize – Gümüşhane – Trabzon -Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
- C.1.2. Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin koordinasyon, izleme ve denetimden Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi sorumludur.
- C.1.3. Bu plan ve plan hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.
- C.2. Bu plan kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

İlgili Kanun, Yönetmelik ve Kararname Hükümleri

- C.3. Aşağıdaki kanun, yönetmelik ve kararname hükümleri **3194 Sayılı İmar Kanunu** ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer almayan ve konusuna ve ilgisine göre sınıflandırılan hususları içermektedir ve uyulması zorunludur.

C.3.1. Düzenlenecek yapı ruhsatlarında:

- **4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun,**
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
- Yapı Malzemeleri Yönetmeliği,
- Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik,
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
- Sığınak Yönetmeliği,
- Asansör Yönetmeliği;

C.3.2. İnşaat aşaması öncesinde, inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından istinaden;

- **2872 sayılı Çevre Kanunu,**
- Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair Teknik Usuller Tebliği
- Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
- Gürültü Kontrolü Yönetmeliği,

- Binalarda Enerji Verimliliği Yönetmeliği,
 - Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetim Yönetmeliği,
 - Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerin Kontrol Yönetmeliği
 - Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
 - Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği,
 - **1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,**
 - İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik;
- C.3.3. Karayolundan cepheli parsellerdeki uygulamalarda:**
- **1 Nolu Cumhurbaşkanı Kararnamesi 17. Bölümde** belirtilen Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı teşkilat ve görevlerinin bu planlama çalışmasını ilgilendiren hükümleri,
 - **2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu,**
 - Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik
 - **5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu**
 - Yürürlükte bulunan diğer kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar (TSE 12820; Akaryakıt istasyonları-Emniyet gerekleri ve TSE 11939; Sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG)-İkmal istasyonu- Karayolu taşıtları için-Emniyet kuralları)
- C.3.4. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında:**
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (İlgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez),
 - Planlama alanında hâlihazırda mevcut bulunan trafo (TR), dağıtım merkezi (DM), kesici ölçü kabini (KÖK), enerji nakil hattı (ENH) ve benzeri tesislerin ölçülerek yerinde korunması ve mülkiyet irtifak haklarının korunması esastır. Ancak, plan değişikliği nedeniyle bu hatların ve tesislerin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Yeşilirmak Elektrik Dağıtım AŞ'nin uygun görüşünün alınması zorunludur. Deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz.
- C.3.5. Planlama alanı içindeki tesislerin su ihtiyacını yer altı suyundan karşılaması durumunda:**
- **167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun** (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden izne tabi);
- C.3.6. Doğalgaz boru hatlarını ilgilendiren durumlarda:**
- **4686 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu**
 - Doğalgaz hatlarının Ve tesislerinin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Aksa Doğalgaz Dağıtım Aş. uygun görüşünün alınması zorunludur. Deplase İşlemlerinin zorunlu olduğu hallerde deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz.
- C.3.7. Umuma açık hizmet veren her türlü yapılar ve açık alanlarda erişilebilirliğin izleme ve denetimi için:**
- **5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun** ve Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Yönetmeliği,
- C.3.8. Planlanan alanda korunması gereken tarihi, doğal ve kültürel alanlar için:**

- **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**, ilgili mevzuatları
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları.
- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu

C.3.9. Ulaşım ve ulaştırma yapıları konusunda,

- **3348 Sayılı Ulaştırma Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun**
- Otopark Yönetmeliği
- Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği. (Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında bu yönetmeliğe uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" düzenlenebilir)
- Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğünce yayımlanan Bisiklet Yolu Kılavuzu.

C.3.10. Tespit edilen ve ilan edilen afet bölgeleri oluşması durumunda:

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik.

C.3.11. Teknik altyapılar konusunda:

- Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürürlüğe konulan/konulacak yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Koruma

- C.4. Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- C.5. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise **644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname** uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur. Kültür varlığına rastlanılan parsel ve bu parselde komşu parsellerde **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun** 4. Maddesi kapsamında Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun (K.V.K.B.K.) görüşü doğrultusunda iş ve işlemler tesis edilir. K.V.K.B.K. uygun görüşü alınmadan hiçbir işlem tesis edilemez.
- C.6. Dere yataklarının mevcut hali ile korunması esastır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) ve taşra teşkilatlarının belirlemiş olduğu dere yatağı ve güzergahına izin ve onay alınmadan değişiklik yapılamaz. Yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde DSİ'den görüş alınması zorunludur. Taşkın alanı olarak belirlenen alanlarda, projesine uygun olarak dere ıslahı yapılmadan istinat duvarı tamamlanmadan iskân ruhsatı verilemez.

- C.7. BOTAŞ doğalgaz boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmez. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz. BOTAŞ boru hattı kamulaştırma şeridi yalnızca yeşil alan olarak kullanılabilir olup destek üniteleri (Jeneratör, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi trafo ve benzeri) ile açık depolamaya yer ve izin verilemez.
- C.8. Mezarlıklar, **3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun'a** tabidir.

Yollar ve ulaşım

- C.9. Bu planın onayından sonra, kadastro müdürlüğünce yapılan çalışmalar sonucu plan sınırları ve kadastro hatları arasında uyumsuzluk oluşması halinde, kadastro müdürlüğünce onaylanmış kadastro sınırları, plan sınırı olarak kabul edilir.
- C.10. Genişliği belirtilmemiş imar yollarının ölçülendirilmesinde imar planı esas alınır.
- C.11. Taşıt izi belirlenmiş yolların dışındaki yollar yaya yolu olup, bu yollardan cephe alan parsellerin kentsel ulaşım ve hizmetlere erişebilmesi için trafiğe açılabilir veyahut paylaşımlı yol olarak kullanılabilir. Ancak, bu yollarda yaya öncelikli düzenlemeler yapılması esastır ve transit trafiği teşvik edici unsurlara izin verilmez.
- C.12. Meydanların, parkların, dinlenme alanlarının, oyun alanlarının, çocuk bahçelerinin, millet bahçelerinin, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

İmar Uygulamaları

- C.13. Kadastro ve imar hattı arasında uyumsuzluk olması halinde; imar hattı ve kadastro verisi arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukların çözümü konusunda, imar plan değişikliğine gerek olmaksızın Altınordu Belediyesi yetkilidir.
- C.14. Maliklerinin talebi üzerine, birbirine komşu (bitişik) parsellerde uygulamayı kolaylaştırmak için, parsellerin birbirleri ile olan girintili çıkıntılı sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, bu planda belirlenmiş kademe hatları ile asgari ifraz şartlarına uyulmadan, plan tadilatına gerek kalmaksızın izin vermeye Altınordu Belediyesi Encümeni yetkilidir. Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltilmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.
- C.15. Bu planla gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması gerçekleştirilmeden yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda kanunun 15 ve 16. maddelerine göre uygulama yapılabilir.
- C.16. Bu planda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları ve kentsel açık ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama gerçekleştirilemez.
- C.17. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde veya inşaatı devam eden parsellerde ruhsat aldıkları tarihteki plan hükümlerine göre talep edilen tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemlerinde "4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması ve iskân işlemlerinin sonuçlandırılması esastır. Binaların yıkılıp yeniden

yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yeni plana göre binanın kamusal alana tecavüzlü olması halinde bu hüküm uygulanmaz.

- C.18. Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.
- C.19. Yapı yaklaşma sınırı ile parsel sınırı arasında, su deposu, trafo, bekçi kulübesi, 40 m²'yi geçmeyen giriş kabul yeri yapısı, nizamiye, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, totemler, pergolalar, açık/kapalı otopark giriş ve çıkış rampaları, otopark giriş-çıkış köprüleri ve benzeri yapılar yapılabilir. Bu yapılar emsale hesabına katılmaz.
- C.20. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m²'yi geçmemesi kaydıyla trafo, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları için ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasında ilgili belediyesi yetkilidir

Yer bilimsel etüt

- C.21. Jeolojik, jeoteknik, jeofizik özellikleri, deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla; İller Bankası AŞ, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı Tarafından, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının (Mülga Bayındırlık Ve İskân Bakanlığı) 19.08.2008 Tarih Ve 10337 Sayılı Genelgelerine Göre, *26.12.2011 tarihinde onaylanmış olan etüt raporu* ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüt Şube Müdürlüğüne *03.12.2020 tarihinde onaylanmış olan Altınordu - Gülyalı Belediyeleri İmar Planlarına Esas Olarak Hazırlanan Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporlarında* oluşturulan yerleşime uygunluk haritalarına ve raporların "Sonuç ve Öneriler" kısımlarında yer alan uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.
- C.22. Kamu veya özel tüm yapılarda inşaat ruhsatına esas ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Zemin etüdü raporunda inşaat başlamadan önce alınması zorunlu olarak belirlenen tedbir veya istinat duvarı ve benzeri önerilerin olması halinde raporda belirtilen önerilere uyulması ve gerekli tedbirlerin alınması zorunlu olup, raporda belirtilen tedbirler alınmadan inşaatın başlamasına izin verilemez.

Erişebilirlik

- C.23. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, yüzme havuzu, genel otopark ve buna benzer umuma ait binaların tamamında, bunların açık alanlarında, yollar ve yeşil alanlarda proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemelerin yapılması zorunludur. Yukarıda sayılan işlevler için mevcut yapılarda tespit edilen eksikliklerin, 1(bir) yıl içinde tamamlanması gerekmektedir.

- C.24. Yukarıdaki maddede (C23) belirtilen hususlardan kamusal alana ait olan imalatların "TSE Engelsiz Tasarım Kriterlerine" göre uygulanmasından Fen İşleri ile Park ve Bahçeler ile ilgili birimleri sorumludur. Ayrıca bu plan kapsamında, yeni inşa edilecek olan turizm yapılarının, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıların mimari projelerinde, erişim engelli ve kısıtlı bireylerin ikamet edebileceği göz önünde bulundurulur, ayrıca yapı ile ilişkili bütün yol, duvar, merdiven, park, çocuk oyun alanı ve benzeri gibi kamusal kullanımlarının olduğu mekanların tamamında iç mekân mimari standartları karşılayacak düzenlemeler mecburidir. Bu düzenlemelerin izin ve denetimlerinden belediyenin imar ve şehircilik ve benzeri görevlerle tanımlı diğer birimler sorumludur.

Teknik ve Sosyal Altyapı

- C.25. Teknik altyapı alanlarında, trafo, telekomünikasyon yapıları, santral binaları, arıtma tesisleri, su deposu ve benzeri kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde, ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları olarak ayrılabilir. Teknik altyapı alanları özel vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Adaların yola cephesi olmayan bölümlerinde, kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.
- C.26. İmar planında anaokulu ilkököl, ortaokul, mesleki ve teknik öğretim ve benzeri eğitim işlevi verilen alanlarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince belirlenmiş standartlara uyulması koşuluyla ilçe milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda değişiklik yapılabilir.
- C.27. Eğitim alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları, cami gibi kamusal kentsel işlevlerin yer aldığı alanlarda, plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerinin mimari avan projesine göre plan değişikliğine gerek duymaksızın değiştirilmesinde Altınordu Belediyesi yetkilidir.
- C.28. Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61. madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61. maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m²'den fazla olmama koşulu aranmaz (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları başlıklı 19. maddesi 2. Fıkrası); Yapı ve yapının kullanım niteliğini belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Yapının yol, park, meydan ve kamusal alanda kalmaması zorunludur ve mülkiyeti parsel sahibine ait olacaktır.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

Parseller ve İmar Uygulamaları

- D.1. İmar parsellerinin plana göre genel hizmet alanı ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının kamuya bedelsiz terkleri söz konusu olduğunda, inşaat alanları kamuya terkinden öncesi tapu alanı üzerinden hesaplanacaktır. Yol genişlemesinden kaynaklı bedelsiz terk yapılmaması halinde (Kamulaştırma yapılması veya hakkının verilmesi halinde) imar hakkı yeni oluşan parsel büyüklüğü üzerinden verilecektir.

- D.2. Yol genişlik ve güzergâhı sabit kalmak kaydı ile imar uygulaması aşamasında 2.00 metreye kadar kadastro hattı kaymaları için yapılacak düzeltmelerde plan değişikliğine gerek duyulmayacaktır.
- D.3. Kamu alanları için toplam alanın %1'inin geçmeyecek şekilde ada kenarlarını düzeltmeye belediyenin ilgili birimi yetkilidir.
- D.4. Talep olması durumunda, binaların komşu parsellerine tecavüzünün ortadan kaldırılması için, ilgili idaresi uygulama aşamasında parsellerdeki yapılaşma koşulları çerçevesinde binanın veya binaların konumuna göre parsellere yönelik tevhit ve ifraz işlemleri yapabilir. İlgili idarenin ilgili müdürlüğünce uygun görülen parsellerde mevcut kadastro parselinin şeklini düzenlemeye yönelik tevhit-ifraz işlemlerinde minimuma parsel ve cephe/derinlik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazen artık parsel oluşturmaya ve sınır ihlali yapan parsel ile şuyulandırmaya ilgili birim yetkilidir ve parsellerdeki tevhit uygulamalarında ilgili birimin görüşüne göre işlem tesis edilebilir.
- D.5. İmar uygulamaları etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırını belirlemeye ilgili idare yetkilidir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olacaktır. Adanın içerisinde geçmişte 15-16. maddeye göre terk işlemi yapılmış parseller olması halinde bunlar uygulama sınırı dışında bırakılarak imar uygulaması yapılabilir.
- D.6. İmar planında yol genişliği belirtilmeyen yollara cephe alan parseller şayet;
- Uygulama görmüş iseler, yol genişliklerinin belirlenmesinde mülkiyet sınırları ölçü alınır,
 - Uygulama görmemiş iseler, imar planındaki yol istikameti, plan değişikliğine gerek duyulmaksızın mülkiyet -mevcut cephe hattı- imarda belirtilen hat arasındaki 3 metreye kadar olan uyum gözetilerek oluşturulur. İmar planı değişikliğine gerek duyulmaksızın 2 metreye kadar olan yola terk veya ihdas görünen parsellerde yolu daraltmamak ve doğrultusunu değiştirmemek koşuluyla bina istikameti ve yola göre işlem yapmaya ilgili belediyesi yetkilidir.
 - İmar Kanununun 18. Maddesi ile uygulama yapılmamış ise aynı kanunun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir.

Bina Oturumu, Vaziyet Planı, Çekmeler ve Kotlandırma

- D.7. Binaların giriş kotları vaziyet planına göre belirlenir. Buna göre;
- Emsal uygulaması verilen adalar ile çekme mesafesi 10 ve üzeri metre olan adalarda subasman kotu vaziyet planındaki bina köşe kotlarının ortalamasına azami 120 cm eklenerek bulunacaktır. Ancak arazi özelliklerinden dolayı yol seviyesinin altında kalması durumunda yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi, doğal zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan yol kotunun üstünde kalması halinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.
 - Farklı kotlardan bina girişleri düzenlenebilir. Birden fazla bina girişi olması durumunda ± 0.00 kotu vaziyet planı ile belirlenen ada içi yollardan da teşekkül ettirebilir. Vaziyet planındaki her bina için ayrı ayrı subasman kotu belirlenecektir. Açılmamış olan yollarda verilecek su basman kotu o yolun kırmızı kotuna göre belirlenecektir.
- D.8. İmar uygulaması görmüş ve yapılaşma koşulları emsal verilerek tanımlanmış konut, ticaret+konut ve ticaret alanlarında planın belirtmiş olduğu çekme

mesafelerine göre yapı inşa edilemeyen parsellerde çekme mesafeleri 4 (dört) kattan sonraki her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri için 0.50metre ilave edilmesi ile bulunur.

- D.9. Yapı nizamı ayırık veya blok olan yerlerde veya imar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde çekme mesafelerinden ötürü mevcuttaki parsellerin cephelerinin yetersiz olması durumunda komşu parsellerinin muvaffakı aranmaksızın resen ikili veya üçlü blok oluşturmaya veya parselleri birleştirmeye ilgili idare yetkilidir.
- D.10. İmar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde bu imar planı ile birlikte yola terk durumu ortaya çıktığında, parselin terkten sonraki hali yeterli bina cephesi oluşturamıyorsa, çekme mesafesinin daha önceki imar durumuna göre verilmesinde, mülkiyet sınırını geçmemek kaydıyla, açık ve kapalı çıkma izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- D.11. İskâna tabi olmayan ve inşaat alanı hesabına katılmayan bodrum katlarda otopark dışında kalan alanlar, müstemilat olarak kullanılabilir. Bu bodrumlar arazinin durumuna göre:
- Doğal zemini yol kotunda veya yol kotunun altında kalan düz alanlarda, tamamı doğal zeminin altında kalmak koşuluyla, parselin karayoluna olan cephesinde 5 metre, imar yoluna olan cephesinde 3 metre ve komşu parsel sınırına 2 metre yaklaşabilecek şekilde,
 - Eğimli arazilerde parselin kot aldığı yola olan cephesinde ve yalnızca bina cephesi boyunca parsel sınırına 3 metre ve karayolunda ise 5 metre mesafede olacak şekilde yapılabilir.
- D.12. Ayırık veya blok nizam ve kat adedi en az 3(üç) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilmemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 75 metrekareden az olması durumunda; konum, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 75 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.
- D.13. Ayırık veya blok nizam ve kat adedi 2(iki) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilmemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 60 metrekareden az olması durumunda; konumu, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 60 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.
- D.14. İmar planında ön bahçe çekme mesafesi açıkça belirtilmemiş yerlerde, yol güzergâhının durumuna göre bahçe mesafesini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir. Şayet güzergâh, ruhsatlı biçimde yapılaşmasının %40'ını tamamlamışsa, mevcut teşekkülün devamlılığını sağlamak için ön, arka ve yan bahçe mesafeleri mevcuda göre tayin edilir. Aynı şekilde kapalı ve açık çıkmalar da mevcut teşekkülün devamlılığı için ilgili belediyesince tayin edilmek üzere belirlenir. Ancak, açık ve kapalı çıkmalar hiçbir şekilde parsel sınırının dışına taşamaz.
- D.15. Resmi imar durumu alındıktan sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce parselin doğal yapısını bozan ve değiştiren dolgu, hafriyat, istinat duvarı, perde, set gibi müdahaleler yapılamaz. Müellif tarafından hazırlanacak, plankote ve kesitlerin belediyenin ilgili birimleri tarafından onayı zorunludur.
- D.16. Dere kret kotunun altında su basman yüksekliği belirlenemez. Ancak, teşekkül etmiş alanlarda binalarda dere kret kotunun altında su basman yüksekliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
- D.17. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmiş yapı adalarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise o cephede yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Bina, Kat Yükseklikleri ve Kat Adetleri

- D.18. Konut, konut + ticaret, konut + ticaret + turizm tesis alanlarında plan üzerinde belirtilen kat yükseklerine uyulacaktır. Ancak, uygulamayı kolaylaştırmak, modern yapılaşmanın teşvik edilmesi ile özgün mimarı proje ortaya çıkarmak amacıyla plan değişikliği yapılmasına ihtiyaç olması durumunda, ilgili idarelerin uygun görmesi halinde ticaret, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm alanlarında kat sayısı değiştirilmeden maksimum bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok} = 35.50$ metre olabilir. Asma katlar bina yüksekliğine dâhil olup bina yüksekliği binanın kot aldığı noktadan son kat tavan döşemesine kadar olan mesafeyi ifade etmektedir. Konut alanlarında ise maksimum bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok} = 33.50$ m'dir. (Bina yüksekliği kot aldığı noktadan son kat tavan üst kotuna kadar olan mesafe olarak değerlendirilecektir). Plan değişikliği ile yukarıda belirtilen yükseklikler hiçbir şekilde aşılamaz.
- D.19. Yapı nizamı ayrıık olan herhangi bir işlev tanımlı, her cephesi imar yolu ile çevrili yapı adalarında, planındaki tanımlı bahçe mesafeleri bırakılarak, kentsel işlev alanlarına uygun nitelikte ve yapının hizmet aldığı cephesinin 15 metre ve daha geniş en kesitteki yollarda olmaması koşuluyla eksik katlı yapı yapılabilir. Ancak konut ve konut + ticaret alanlarında düğün salonu, oto yıkama, halı yıkama, mobilya atölyesi ve bunun gibi gayri sıhhi işletme yapılamaz. Bu hüküm ticaret alanlarında uygulanmaz.
- D.20. Planda en fazla bina yüksekliği belirtilmeyen parsellerde kat yükseklikleri:
- Asma kata izin verilenlerde zemin kat yüksekliği taban seviyesinden itibaren en az 5.50 en fazla 6.50 metre,
 - Yalnızca konut alanlarında normal katlar en fazla 3.60 metre,
 - Ticaret ve Turizm alanlarında en fazla 4.00 metre,
 - Zemin katlarında ticaret kullanılacak olan konut ve ticaret + konut alanlarında en az 3.50 metredir.
- D.21. Azami yapı yüksekliği ($Y_{en\check{c}ok}$) verilen parsellerde inşa edilecek yapılarda havalandırma, akustik ses yalıtımı, yangın tesisatı ve benzeri gibi çözümlerin daha etkin uygulanabilmesi için:
- Ticari bağımsız bölümlerde asma tavan kiriş altından geçtiğinden dolayı bir kat için 60cm,
 - Konut bağımsız bölümlerinde her kat için 30cm ilave yükseklik verilebilir ve $Y_{en\check{c}ok}$ değerine bu değer eklenebilir.
- D.22. İnşa edildiği tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapı kullanma ruhsatını almış yapılarda ilave kat alınması:
- Yapı adası içinde kalması ve çekme mesafelerine uyması kaydı ile imar planında verilen kat adedine kadar ilave kat verilebilecektir.
 - İlave kat yapılabilmesi için parsel bazında zemin etüdü yapılması, "TBDY 2018 Deprem Yönetmeliği" hükümlerine göre laboratuvar deneylerinin yapılması ve ilave katın uygunluğuna yönelik rapor ile belgelenmesi zorunludur.
 - Mevcut mevzuat hükümlerine göre kat ilavesi yapılması durumunda, yapının mevcut koşuldaki açık ve kapalı çıkma ölçülerine

uyulacaktır, ancak parsel sınırının dışına taşacak açık ve kapalı çıkmalara izin verilmez.

- Yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda meri imar planı koşulları geçerli olacaktır.

Çatılar

D.23. Bütün yapılarda çatı yapılması zorunludur ve yapı kullanma izin belgesinin alınabilmesi için çatı imalatının tamamlanması koşulu vardır. Çatıların tasarımı ve imalatında aşağıdaki hükümlere göre hareket edilmesi zorunludur:

Çatı Piyesleri

- Çatı eğimi ve mahya yüksekliği arasında çıkacak piyesler bağımsız bölüm oluşturamaz.
- Piyesler binanın son katı ile bağlantılı olarak kullanılabilir.
- Çatı piyeslerinin kullanılması durumunda, binanın merdiven evi, asansör kulesi gibi ortak kullanım alanlarından çatıya erişim verilmesi zorunludur.

Çatı Terasları

- Turizm, ticaret ve turizm + ticaret 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 10%'sini geçmeyen bina cephelerine 3(üç) metreden fazla yaklaşmayan ve en fazla 3 metre yüksekliğinde kapalı mekânlar oluşturulabilir. Oluşan bu mekânların alanı inşaat alanı hesabına katılmaz. 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.
- Bulunduğu cephe uzunluğunun saçaklar dahil 1/3'ünü geçmeyen, bina köşelerine 3 (üç) metreden fazla yaklaşmayan, bağımsız bölümün kullanımına ait olan teras uygulamaları yapılabilir.

Ölçüler ve Tasarım

- Parapet yüksekliği 1(bir) metreyi geçemez, ancak bu ölçüde kalmak şartıyla 80cm'ye kadar oturtulabilir.
- Mahya yüksekliği 4.5(dört buçuk) metreyi ve çatı eğimi 40%'ı geçmemek şartıyla çatı formu binanın yapı nizamına göre aşağıdaki şekildedir:
 - Ayrık nizama tabi binalarda her yöne kırma,
 - İkili blok binalarda bloku ile ortak her yöne kırma,
 - Her iki yönden de bitişik nizamdaki binalarda ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı.
- Asansör kulesi ve merdiven evinde mahya kotu seviyesi şartı aranmaz.

- Konut alanlarında çatı teraslarının üzeri, projesinde gösterilmek koşuluyla ve mahya yüksekliği 250cm'yi geçmeyen, iki veya üç tarafa kırma çatı olacak şekilde kapatılabilir.
- Çatı yüzeyindeki pencereler aydınlatma ve havalandırma amaçlıdır.
- Çatı arasında ortak kullanım harici, eklenti depo gibi tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılır ve iş yerleri için çatı arasında eklenti zorunluluğu yoktur.
- Bodrum kat hariç iki katı geçmeyen 4 cephesi açık tek bağımsız birimli yapılarda mahya yüksekliğini geçmemek kaydı ile tasarım yönünden olumlu, farklı çatı çözümleri yapılabilir. Bu yapılarda son kat tavan düşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Bahçe Kullanımları

- D.24. Eğimli arazilerde bodrum katların tamamı toprak altında bırakmak koşuluyla oluşan istinat duvarı yüksekliği sert zeminden sonra 5(beş) metreyi geçemez ve geçmesi halinde kademelenme yapılması zorunludur.
- D.25. Parselde inşa edilecek yapının ön ve arka cephesi arasında 3(üç) metreden fazla kot farklı bulunması halinde, jeolojik etüdüne göre "şev stabilitesine (Zemin mekaniğine)" göre istinat duvarı projesi ruhsatlandırılmadan ve duvarın inşası tamamlanmadan inşaat ruhsatına izin verilmez. İnşaat ruhsatının ve istinat duvarı ruhsatının aynı zamanda alınması durumunda istinat duvarı inşa edilmeden inşaatın başlamasına izin verilmez.

Zemin katı ticaret olarak kullanılan parsellerde bahçe kullanımı

- D.26. Zemin katın ticaret olarak kullanılması durumunda, mevcut çekme mesafeleri içinde hiçbir şekilde kalıcı olarak kapatma yapılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatında kafe, restoran, lokanta, pastane ve fırın gibi kullanıcısının oturma ve yeme içme eylemleri için alana ihtiyaç duyan işletmelerin bulunduğu parsellerde ön bahçe mesafesi içerisine açılır kapanır nitelikte ve amacı dışında kullanılmayacak olan pergola ve sundurma yapılmasının talep edilmesi durumunda; kullanım amacı, mimari projesi, 3 boyutlu görünüşleri ve silüetleri Altınordu Belediyesi'nce uygun görüldükten sonra, Ordu Büyükşehir Belediyesi kent estetik komisyonuna sunulması ve onaylanmasını müteakip izin verilir.
- D.27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Taban Alanı" konulu 20. Maddesi'nin "Taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar" konulu 8. Bendinde yer alan konulara ek olarak:
- Parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu,
 - Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının 10%'sini aşmayan ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan üstü açık sökülür-takılır hafif malzemedен oluşan örtülü zemin terasları, taban alanına dahil edilmeyecek olup, emsal alanına ilave edilir.
 - Yapı nizamı 2(iki) katlı parsellerde, parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan zemin teraslarında brüt alanın 50%'sini aşamaz.
 - Emsal oranı yazan parsellerde geçerli olmak üzere; Bahçe alanının 20%'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu ile zemin terasları emsal haricidir.

Emsal Kullanımı:

- D.28. Emsal değeri verilen tüm parsellerde ortak kullanım alanları, bina giriş hol ve koridorları, balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler, kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları, asma katlar, çatı arası piyesler, bodrum katta düzenlenen ve bağımsız bölüm brüt alanının %50 sinden fazla olmayan depo amaçlı eklentiler emsal hesabına dâhil edilmez. bu kullanımlar parseldeki emsal alanının %30' nu geçemez. asansörler, ana merdiven harici zorunlu yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri, çatı arasına çıkan ana merdiven ve çatı arasında yapılan zorunlu alanlar (makine dairesi, su deposu v.s.) bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- D.29. Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler emsal haricidir. Fazlası %30 emsal harici alan kullanımında hesaplanır.
- D.30. Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;
Yapı düzeni ayrıık 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 müştemilat 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 değerine eklenir.
 - Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müştemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
 - Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.
- D.31. Planda yapılaşma koşullarına bakılmaksızın 2000 m²den büyük olmak koşulu ile kooperatif, site, toplu konut şekilde yapılaşmış parsellerde, kentsel dönüşüm sürecinde, planda verilen toplam inşaat değeri 30 %'si artırılarak uygulama yapılabilir. Ada bazlı uygulamalarda veya 10,000 m² üzeri parsellerde 20 % ticari birim oluşturulabilir. Blok nizam parsellerde TAKS: 0,30 olarak belirlenir. İmar planında belirlenmiş olan kat adedine bir kat eklenir.
- D.32. Parsel sınırını taşmayan, herhangi bir kattaki 20cm'yi geçmeyen balkon ve pencere altları ile sınırlı olan motif çıkmalar emsal haricidir.
- D.33. Aşağıdaki maddeler Emsal hesabına dahil edilmeyip %30 emsal harici alana dahil edilir:
- Ticari amaç içermeyen ortak alan niteliğindeki, çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri ile ortak alan niteliğinde veya bağımsız bölüm eklentisi havuzlar

- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler
- Balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.

Bodrum Katlar

- D.34. Subasman kotuna göre birden fazla bodrum olduğu şartlarda emsal değeri verilen alanlarda bodrum katta iskân edilen bağımsız bölümler emsale dahildir. Tüm uygulama alanlarında sadece bir bodrum kat iskân edilebilir. Birinci bodrum kat bağımsız bölümleriyle bağlantılı ikinci bodrum katta mekânlar oluşturulamaz. Bodrum katlar iskan edilmemek şartı ile binanın ortak kullanımına ait, site yönetim odası, oyun alanları, spor salonları, havuz, sauna, hamam, depo, sığınak ve kapıcı dairesi ve benzeri kullanımlar emsal hesabına dahil edilmeden ruhsatlandırılacaktır.
- D.35. 03.04.2010 tarihinden önce ruhsatını almış olan parsellerde, eğitimden kaynaklı olarak birden fazla bodrum katı oluşmuş ve fiilen mesken ve işyeri olarak kullanılan, ruhsat ve eklerine uygun şekilde inşa edilmiş yapılarda, müştemilatlar dışındaki bodrum katlarında Devlet Su İşleri ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınacak uygun görüşlerini almak, yola cephe olmak ve diğer iskân şartlarını karşılamak koşuluyla oturma izni verilebilir.
- D.36. Yönetmelikle uygun olması ve yönetim planlarında ve tasarımlarda erişim ve ulaşım yolları tanımlanması koşuluyla, ihtiyaç duyulan sığınaklar, parsellerdeki bir veya birkaç yapının altında veya bahçe kotları altında toplulaştırarak çözülebilir.
- D.37. Bodrum katta işyeri eklentisi yapıldığı takdirde, bu eklentiye erişim binanın ana merdiveninden ayrı olarak düzenlenecektir.

Asansörler

- D.38. Mevcut binalarda asansör montajı ve asansör tescil talebi olması durumunda; bina/yapı kısıtlamaları nedeni ile uygulamaya yeni giren (01.09.2018 tarihli TS EN 81-20/50 Asansör Yönetmeliği) sınırlamalar sebebi ile mevcut binalarda montajı tamamlanmış veya yeni montaj yapılacak insan ve/veya yük taşıyan asansörlerin ilgili standartlarını karşılamadığından dolayı:
- a. 6360 Sayılı On Dört İlide Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girdiği 30.03.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan binalarda, 03.07.2017 Tarih ve 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34. Madde 3. Fıkrası gereğince asansör tescil işlemi müracaatlarında onaylı mimari ve/veya kat irtifak projesinde asansör kuyusu belirtilmiş olması şartı ile asansör montajına başlanmadan veya tescil muayenesi öncesinde asansör uygulama projesinin yapılabilecek en üst standartta onaylatılması zorunludur. Onaylı mimari ve asansör avan projelerine uymadığı takdirde (Kuyu ölçüsü, bodrum kat durak iptali, asansör kapasitesi ve benzeri) gerekçe ile teknik heyet raporu sunulması ve asansör tescil muayenesi yaptırılarak yeşil etiket alması zorunludur.
 - b. 06.04.2019 Tarih ve 30737 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği Geçici Madde 1-(b)'ye göre, 15.08.2004-24.06.2015 tarihleri arasında piyasaya arz edilmesine rağmen kayıt altına alınmamış olan asansöre ait yeşil veya mavi renkli bilgi etiketine esas

periyodik kontrol raporuyla ilgili idareye başvurusu ve yapılan asansör montajlarının ilgili yönetmelik (27.01.2016 Tarih ve 29606 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Asansör Piyasa Gözetimi ve Denetimi Yönetmeliği) gereği istenen belgeler ile ispatlanması ve ilgili idarece istenecek gerekli belgelerin de hazırlanarak tescil müracaatı yapılması zorunludur.

- c. 03.07.2017 Tarih 30113 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 23. maddesi 7. Fıkrasında: "Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir." denilmekte olup, mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde yapının ruhsat aldığı tarihin 01.01.2011 tarihi referans alınarak sonraki tarihlerde binaya ilgili standart ve yönetmeliklere uygun asansör ilave edilmesi, var ise mevcut asansör kuyusunun ve/veya asansörün ilave kata kadar (piyasa arz edilen asansörün sahip olduğu standarda uygun) devam ettirilmesi zorunludur.
- d. Kat sayısı olarak asansörün zorunlu olduğu yapılarda taban alanında yapılaşma hakkı 120 metrekarenin altında olan parseller ve isteğe bağlı olarak tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında en az 450kg kapasiteli asansör yapılabilir. Asansörlerin kabin ölçüleri en az 1000mm x 1300mm, otomatik kapı boyutunun en az 800mm, kuyu ölçüleri en az 1800mm x 1800mm olması zorunludur; Bodrum katlara indirilmesi hususunda planlı alanlar imar yönetmeliği hususları geçerlidir.
- e. a,b ve c maddelerinde belirtilen bu tür mevcut yapılarda belediyece onaylı mimari, statik ve onaylı asansör avan/uygulama projeleri olsa dahi ilgili yönetmeliklerde belirtilen ölçülere uygun yapılmamış olan her tür asansör için tescil işleminin yıllık fiyat tarifesi üzerinden 2 (iki) katı alınarak asansör tescil işlemi gerçekleştirilebilecektir.

D.39. Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir.

Ortak Alanlar

- D.40. Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.
- D.41. Süpermarketler, Yeme İçme Yerleri, Hamam İçin **Hvac** Projelendirilmesi Zorunludur.
- D.42. En az 25 adet bağımsız birim sayısı içeren toplu yapılanmalarda ve/veya ada bazında konut uygulamalarında öncelikle kendi parselinde karşılanmak kaydı ile (Karşılanamadığı durumlarda ise belediyesinin gösterdiği konumlarda) yer altı çöp konteynırı uygulaması yapılmadan iskan verilmez.
- D.43. Kamusal yapılanmalar hariç her türlü yapılanmalarda, yapılaşmalardan sonra kalan alanın her 25 m² için niteliği ve miktarı onaylı peyzaj projesinde belirtilen sayıdan az olmamak şartı ile yetişmiş ağaç dikilmeden çevre düzenlemesi yapılmadan iskân ruhsatı verilemez.

E. KENTSEL İŞLEVLER

Konut Alanları

- E.1. Yapı nizamı ayırık, bitişik, blok veya emsal verilmiş olan konut alanlarında minimum parsel büyüklükleri yönetmelikte belirlenen asgari cephe ve derinlik mesafelerinin altında kalmayacak şekilde ilgili idaresince belirlenecektir.
- E.2. Yapı nizamı emsal ve $Y_{en\check{c}ok}$ verildiği halde birden fazla parselde sahip yapı adalarındaki parsellerin, azami yapı yüksekliğine ulaşan ve en uygun mimari çözümü verebilecek parsel büyüklüğü için tevhit edilmeleri esastır. Azami yapı yüksekliğine erişemeyen ve verilen emsal değerini kullanarak en uygun bina yüksekliğine erişen parsellerde yapının oturumu çevresindeki oluşabilecek yapılara göre düzenlenecektir. Bu parsellerde kendi başına yapı için inşaat izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- E.3. Konut alanlarında, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış veya alınacak olan güzergâhlar veya 10 metre ve üzerinde yola cephesi olan konut parsellerinde, otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; açığa çıkan bodrum katlarının yola bakan cephelerinde, zemin kat ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânlarla içten bağlantılı olacak şekilde, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, perakende ticaret, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- E.4. Yapı nizamı "blok" olarak belirlenmiş parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapıların parsel komşuluğuna göre hangi şekilde olacağı konusunda ilgili idare tarafından yapılacak olacak çalışma tamamlanmadan ve buna göre oluşacak imar durumu belgesi olmaksızın inşaat ruhsatı verilmez.
- E.5. Mevzuatına uygun olarak aynı yola cephesi parsellerde yapılaşmasının en az yarısı teşekkül etmiş imar adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları, aynı yola cephesi binaların mevcut teşekkülüne göre belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

Ticaret Alanları

- E.6. Ticaret alanlarında, adanın tamamında veya emsal değeri verilen alanlar haricindeki bölgelerde emsal değerini, planda belirtilen kat adedini ve azami yüksekliği aşmamak kaydıyla katların iç yüksekliği alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve sosyal serbest olarak uygulanabilir. Adanın tamamının yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, etüt merkezi, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- E.7. Ticaret gösterilen yapı adalarında; planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan ticari kullanımlar yer alabilir.

- E.8. Zemin kat ticaret olmak koşulu ile tamamı konut veya tamamı ticaret yapılabilir.
E.9. Ticaret alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ısıcam kullanılacaktır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanları

- E.10. Turizm + ticaret + konut karma kullanım alanlarında, emsal alanın %50'den fazlası konut olarak kullanımına izin verilmez. Turizm tesis alanlarında (otel), talebe bağlı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar, sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile parsel içerisinde kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.
- E.11. Turizm + ticaret + konut alanlarında; otel, iş merkezi, rezidans, iş merkezleri, showromlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, ofis,-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, , düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, eğitim tesisleri, yurt, dersane, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- E.12. Turizm + ticaret + konut alanlarında turizm amaçlı yapılarda, tamamı konut olmamak şartı ile iki kullanım ve 3 kullanım bir arada yapılabilir. Konut yapılması halinde konut emsal alanı toplam inşaat alanının %50'sini geçemez. Konut ile ticaret ve turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur. Karma proje yapılırsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2 metreye (karayolu kenarında 5 metre) kadar yapılabilen 1. ve 2. bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness salonu, spor merkezi, yüzme havuzu, SPA merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir, bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir. Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri %50 artırılabilir. Bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7 metreyi geçemez. Asma kat alanı emsale ilave edilir. Turizm teşvik belgesi planda tüm yapılaşma koşullarına sahip turizm fonksiyonu içeren parseller için geçerlidir.
- E.13. Turizm alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ısıcam kullanılır.

Ticaret - Konut Alanları (TİCK):

- E.14. Ticaret + konut alanlarında zemin katın ticaret olarak kullanılması zorunludur.
E.15. Ticaret + konut alanlarında kentin mevcut yapılaşma karakteristiğinde zemin kat işyeri üst katlar konut olduğundan bu şekilde yapılaşması esastır. Ancak ticaret+konut alanlarında, yönetmelik hükümleri gereği faaliyetler içeren nitelikte yalnız ticaret fonksiyonu yapılması istenirse ve yine planlı alanlar yönetmeliği gereği, gerçek, tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılması istenirse; yöresel doku, mevcut yapılaşma durumu

ve yapılacak ticari yapının niteliğini belirtecek şekilde imar plan değişikliği yapılması zorunludur.

İdari Tesis Alanları

- E.16. Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ve edilecek alanlardır. Bu alanlarda; yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları, PTT alanı, emniyet hizmet alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, aile sağlığı merkezleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. kamu hizmet alanları yapılabilir.
- E.17. 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 yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- E.18. Belediye hizmet alanı resmi kurum alanlarında plan üzerine emsal ve kat yüksekliği belirlenmemiş ise mimari avan projesine göre $E = 1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{\text{ençok}} = 15.50$ metre olacaktır.)

Akaryakıt ve Bakım İstasyonları

- E.19. Bu alanlarda uygulama planda belirtildiği üzere uygulama yapılır. Bakım akaryakıt ve LPG istasyonu; bu alanlarda, market, yıkama-yağlama birimleri de bulunabilen bakım ve akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu yer alabilir. Planda belirtilen akaryakıt+LPG istasyonu dâhilinde sanayi ve ticaret bakanlığınca yayınlanan mecburi standart tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ doğrultusunda TSE 12820"akaryakıt istasyonları-emniyet kuralları" standartlarına, TSE 11939 "sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG) ikmal istasyonu-karayolları taşıtları için-emniyet kurallarına (mecburi standart tebliği)'ne 16.12.2004 gün ve 25672 sayılı resmi gazetede yayımlanan "ÇED yönetmeliğine" 06.01.1998 tarih ve 23222 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Karayolları Kenarlarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğine ve 25495 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğine, Yapılarda Deprem Yönetmeliğine, akaryakıt ve LPG istasyonu ile ilgili Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan TS standartlarındaki kurallarına uyulacaktır. Akaryakıt istasyonu alanlarında $E=0.50$ değerini ve $Y_{\text{ençok}}=6.50$ m (veya 2 katı) geçemez

Eğitim Tesisleri Alanları

- E.20. **İlkokul alanı:** Bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda anaokulu ve/veya kreş yer alabilir.
- E.21. **Ortaokul – lise alanı:** bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda meslek lisesi veya çok programlı liselerde yer alabilir.
- E.22. **Meslek ve teknik öğretim tesisleri alanı:** bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda eğitim tesis alanına ait öğrenci yurdu yer alabilir. il milli eğitim müdürlüğünün talebi doğrultusunda eğitim alanlarında imar planı değişikliği yapılmaksızın kullanım değişikliği yapılabilir.

- E.23. Eğitim tesis alanlarında mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok} = 18.50$ metre olacaktır)

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

- E.24. Sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, nikah salonu, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E = 1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok} = 15.50$ m olacaktır.)
- E.25. Kültürel tesis alanları: toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok}=15.50$ m. olacaktır.)
- E.26. Özel sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, lokal, düğün salonu, tiyatro, kültür evi, gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.00$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok} = 9.50$ metre olacaktır).

Sanayi Alanları

- E.27. Genel İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları olmak üzere yapı yapılabilir. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulu belirtilmeyen adalarda $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ve $KAKS = 1.00$ aşmamak koşulu ile teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapı yapılabilir. Ancak $TAKS = 0.60$ aşamaz. Plan üzerinde $TAKS$ ve $KAKS$ değeri verilen alanlarda $Y_{ençok} = 10.50$ metreyi aşamaz.
- E.28. Geçmişte sanayi ruhsatlı olmakla birlikte fonksiyon değişikliği yapılan alanlarda geçmiş tarihte verilen ruhsatlar geçerli olup, ihtiyaç olması halinde tadilat ve yeterli alanı olması halinde mevcut tesisin tamamlayıcısı niteliğinde eklenti yapılabilir. Bitişik parselin aynı malike ait olması halinde mevcut tesisin eklentisi şeklinde depo yapılabilir. Çekme mesafelerine uymak kaydı ile $Y_{ençok} = 6,50$ metreyi geçemez. Mevcut tesisin yıkılması halinde söz konusu eklentinin de yıkılacağına, yıkılmaması halinde ilgili idarece yıkılarak bedelinin malik tarafından karşılanacağına ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin dosyaya ibra edilmesi zorunludur. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (emsal : (emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır. Sanayi alanları hinterlandında kalan Emsal = 1.00 , $Y_{ençok} = 6.50$ m yapılaşma parametrelerine sahip ticaret alanlarında da (Emsal: (Emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

Küçük Sanayi Sitesi Alanları

- E.29. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda betonarme ve prefabrik yapılar için $e=0.75 Y_{en\check{c}ok}=7.50$ metre ancak silo, baca vb. yapılarda $Y_{en\check{c}ok}$ yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Ön cephede bina cephesi boyunca 3.00 metreyi geçmemek koşulu ile direkli sundurma yapılabilir. Ada bütünlüğü bozulmadan tek tip yapılacaktır. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (Emsal = (emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

Sağlık Tesisleri Alanları

- E.30. Sağlık tesis alanlarında, hastane, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik aile sağlık merkezleri vb. fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yer alabilir. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir.
- E.31. Küçük Sanayi Alanı tanımlı parsellerde asma katlar, iç yüksekliği 2,40 metreden az olmamak şartı ile ihtiyaca göre belirlenir. Asma katlar bağlı bulunduğu bağımsız bölüm sınırını geçemez. Yapıda teşkil edilen asma katların döşemeleri aynı kotta olmalıdır.

İbadet Yerleri

- E.32. Dini hizmet yerleri, lojman ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kamuya ait yurt ve kurs binaları yer alabilir. İbadet yerlerinde cami/mescit görünüşünün önüne geçmemek gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalathane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş çıkışları ibadet yerlerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla diyanet işleri başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

Kapalı ve Açık Spor Tesisleri Alanları

- E.33. Kapalı ve açık spor alanlarında, projesine göre uygulama yapılacak olup, bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren sportif faaliyetler yer alabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. Açık veya tabii tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ticari ünitelerin toplamı spor tesisi alanının 20 %'sini geçmemek koşuluyla, seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.

Stadyum Alanı

- E.34. Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

Avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kent ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir. ayrıca bu alanda sporculara yönelik konaklama tesisi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezide yer alabilir.

Askeri alanlar

- E.35. Bu alanlarda 2565 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

Yüksek Öğretim Tesisi Alanları

- E.36. Planda gösterilen alanlarda yükseköğrenime dönük olarak yapılar yer alacaktır. Uygulama planda belirlenen yapılaşma şartlarına göre olacaktır. Üniversite yerleşke alanı içerisinde; üniversiteye ait eğitim binası, yurt, sosyal kültürel tesisler, idari binalar, açık-kapalı spor alanları, lojman, misafirhane, üniversite yönetiminin gerekli gördüğü tesisler yapılabilir. Üniversite alanı içerisinde yapılacak yapılar, vaziyet planı doğrultusunda üniversitesi tarafından hazırlanacak ve ilgili idare tarafından avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

Günübirlik Tesis Alanları

- E.37. Günübirlik tesis alanı olarak planlanan alanlarda açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlardır. Bu alanlarda yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla günübirlik turizm tesislerine izin verilebilir ve yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla bu alanlarda hayvanat bahçesi, doğal hayatı gözlem evleri yapılabilir. İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda emsal 0,05'i ve toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez. Maksimum yüksekliği tek katı geçmeyen (4.50 metre) sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan büfe, tuvalet, çay bahçesi vb. yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir.

Otel ve Pansiyon Alanları

- E.38. Planda otel ve pansiyon olarak gösterilen alanlarda yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki konaklama tesisleri yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağını tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması zorunludur. Bu otopark alanı parsel içinde gösterilemezse belirlenen alanın bu amaç dışında kullanılamaz şerhi konularak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılması zorunludur. Otel alanlarında talebe bağlı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar ve sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir.

Depolama Alanları

- E.39. Planda yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda, TAKS= 0,50 – KAKS = 1.00 olup, $Y_{en\check{c}ok} = 9.50$ metredir. Depolama alanlarında, planda getirilen yapılaşma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan 3. sınıf gayrisihhî müesseseler yer alacaktır.

Toplu İşyeri – Toptan Ticaret Alanları

- E.40. Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. bu alanlarda uygulama yapılaşma nizamı verilmemiş alanlarda $E=1.00$ ve $Y_{ençok}=7.50$ metredir. Çekme mesafesi verilmeyen yerlerde taşıt yollarından 10 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır.

Park Alanları

- E.41. Park alanlarında, toplumun yararlanması amacıyla ilgili idaresince oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, yürüyüş ve servis yolu, koşu ve bisiklet parkuru, açık spor alanı, piknik ve eğlence alanları düzenlenebilir. Bu alanlarda; $e:0.03$ ve $Y_{ençok} =4,50$ m'yi geçmeyen, kalıcı olmayan sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan yapılar (büfe, kafeterya, açık çayhane, su deposu, sarnıç, trafo muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir. Planda kıyı şeridi içerisinde kalan park alanlarında kıyı kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Rekreasyon Alanları

- E.42. Rekreasyon alanlarında dinlenme, rekreasyon, spor, eğlence ve sosyal kültürel faaliyet alanı, açık spor ve oyun alanı, gençlik merkezleri, piknik yerleri, kafe, çay bahçesi, büfe, gezinti alanı, tiyatro, sinema, mini golf, yaşlılar bakımevi vb. özel amaçlı kullanımlar ile otopark, tuvalet vb. altyapı tesisleri yer alabilir. $KAKS = 0.05$, $Y_{ençok} =2$ kattır.

Pazar Alanları

- E.43. Pazar alanlarında açık veya üstü kapalı olarak yapılabilir. Kapalı pazar yapılması durumunda 5'er metre çekme mesafesi bırakılır. Pazar alanı, haftanın pazar kurulmayan diğer günlerinde otopark alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda ilgili yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olmak koşulu ile yer altı otoparkı ve ticari birimler yapılabilir.

Tır ve Kamyon Parkları Alanları

- E.44. Yük taşımak üzere kullanılan kamyon, römorkör, dorse vb. araçların park etmesi ve servis alması için oluşturulmuş alanlardır. Söz konusu alanda alanı kullanacak araçların yıkama yağlama vb. ihtiyaçlarının karşılanacağı üniteler ve bu araçları kullanan personelin konaklama vb. ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler ile alanda görülen hizmetlere yönelik idari tesis, yazıhane vb. tesisler yer alabilir.
- E.45. Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise alanın %5 inden fazla yapı yapılamaz. Yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 7.50 metredir.

Trafo Alanları

- E.46. Trafo alanlarında bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere trafo yapıları, donatı alanları içinde, ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda, belediyesince saptanacak uygun alanlarda yer alabilir. Parsel bünyesinde yan komşuya maksimum 3 metreye kadar yaklaşarak yapılması şartıyla 40 m² ye kadar TAKS ve KAKS değerine dâhil olmadan yapılabilir.

Otopark Alanları

- E.47. Bu alanlarda; ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, katlı otopark yapılması durumunda ilgili kurumlardan görüş alınacaktır. Enerji nakil hatları güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- E.48. İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda parklar, açık otoparklar ve açık spor tesisleri yer alabilir.
- E.49. Tüm resmi kurum, belediye hizmet alanları, ibadet alanları, eğitim tesisi alanları, sosyal kültürel tesisler, sağlık tesisleri vb. kullanımların zemin katları otopark olarak kullanılabilir inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

Teleferik Havai Hattı ve Havai Hat İstasyon Alanı

- E.50. Uygulama Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak projeye göre yapılacaktır.
- E.51. Havai hat güzergâhı ve havai hat istasyon alanları mutlak koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.
- E.52. Teleferik hattı mutlak koruma sınırı altında kalan koridor boyunca mer'i imar planındaki yapı yoğunlukları yüksekliklerine ilave artışlar getirecek taleplere ait düzenlemelerde ulaşım daire başkanlığı görüşü doğrultusunda işlem tesis edilecektir.
- E.53. Uygulama projesinde ve havai hat istasyon alanı olarak belirlenen bölgelerde uygulama projesi tamamlandıktan sonra ortaya çıkacak bina alanı "havai hat istasyonu alanı" olarak kullanılacaktır. Bu yapılara esas olarak seyir terası, restoran, kafe, tuvalet, hediyelik eşya satış üniteleri, el sanatları teşhir ve satış alanları yer alabilir. Ayrıca havai hat istasyon alanı olarak belirlenecek alanlarda istasyon binası ile ilişkili teknik destek ve hizmet üniteleri yer alabilir.
- E.54. Planda belirtilen teknik altyapı alanlarında, havai hatta ilişkin teleferik direkleri yer alabilir. Uygulama projeleri sonucunda kesin direk yerleri belirlenecek olup, bu yerler altında çıkabilecek altyapı tesisleri için AYKOME görüşü alınacaktır.