



# ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

ŞAHİNCİLİ MAHALLESİ  
1303 ADA 16,17,18 NOLU PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

 **Özgün Kent**  
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD. ŞTİ.

**Adres** : Cevizlidere Mahallesi 1238.Cad.  
No: 2/13 Balgat / ANKARA  
**Tel** : 0312 472 10 20 (pbx)  
**Faks** : 0312 472 10 21  
**Web** : www.ozgunkent.com  
**E-mail** : ozgunkent@ozgunkent.com

---

# İÇİNDEKİLER

## KONU BAŞLIKLARI

İÇİNDEKİLER.....	2
1. PLANLAMA ALANI .....	3
2. MERİ İMAR DURUMU .....	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....	7
4. PLANLAMA KARARLARI.....	8
5. PLAN NOTLARI.....	11

## 1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şahincili (Durugöl)Mahallesinde yer alan 1303 Ada, 16, 17 ve 18 nolu parselleri kapsamaktadır.

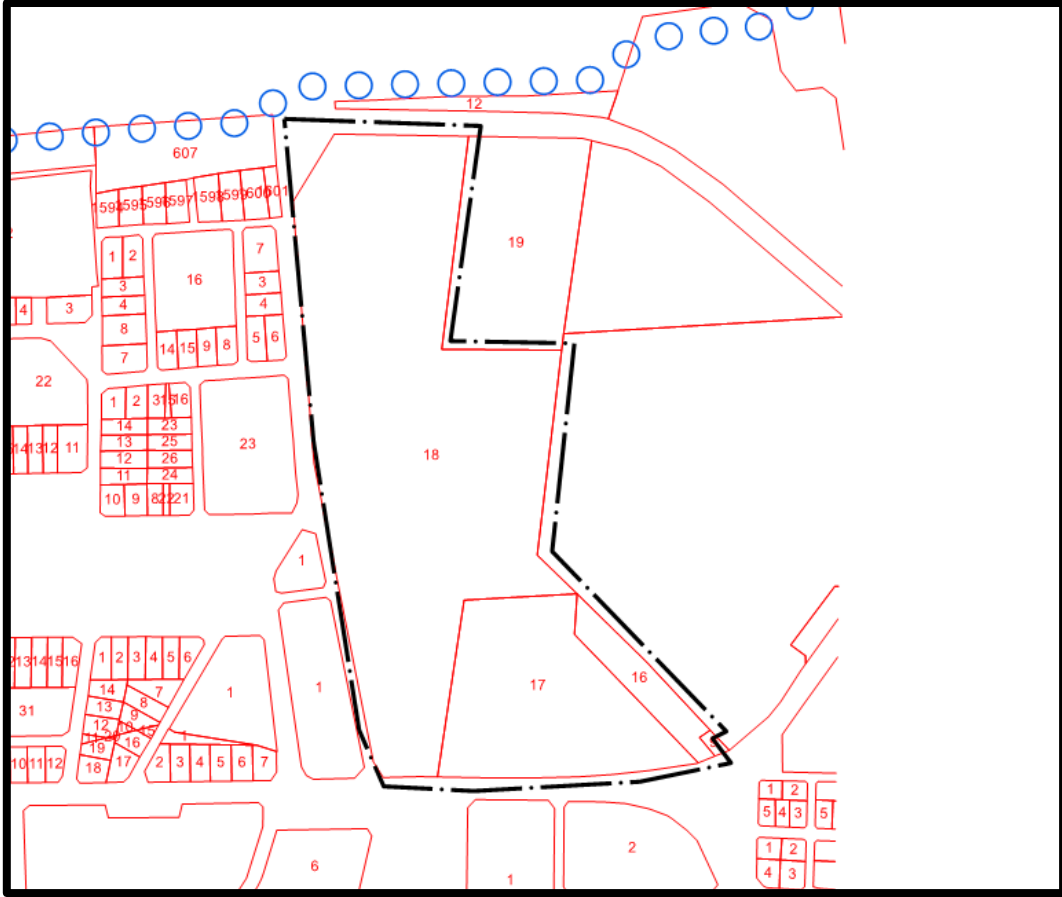


**Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

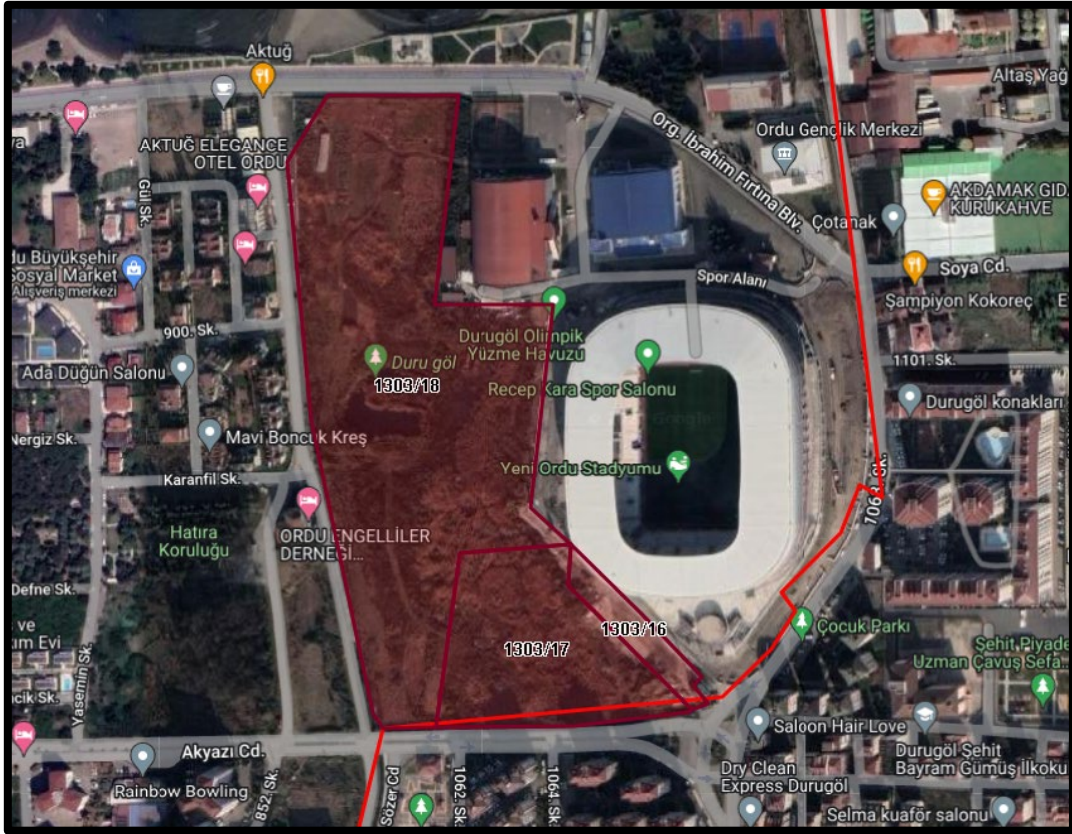
Planlama alanı, Yeni Ordu Şehir Stadinin hemen batısında, Karadeniz Sahil Şeridinin ve Org. İbrahim Fırtına Bulvarının hemen güneyinde Durugöl Mevkiinde yer almaktadır. Planlama alanına ulaşım; doğu-batı doğrultusunda uzanan kuzeydeki Org. İbrahim Fırtına Bulvarı ile güneydeki Akyazı Caddesini bağlayan Sabahnur Malatyalıoğlu Caddesinden sağlanmaktadır.

Planlama alanındaki parsel yüzölçümleri 16 no'lu parsel 2.930 m<sup>2</sup>, 17 no'lu parsel 15,474 m<sup>2</sup> ve 18 no'lu parsel 52,597 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 71001 m<sup>2</sup> tapu alanına sahiptir.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04A nolu paftasında, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04A3B ve G39B04A3C no'lu halihazır paftalarında kalmaktadır.



**Görsel 2: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu**



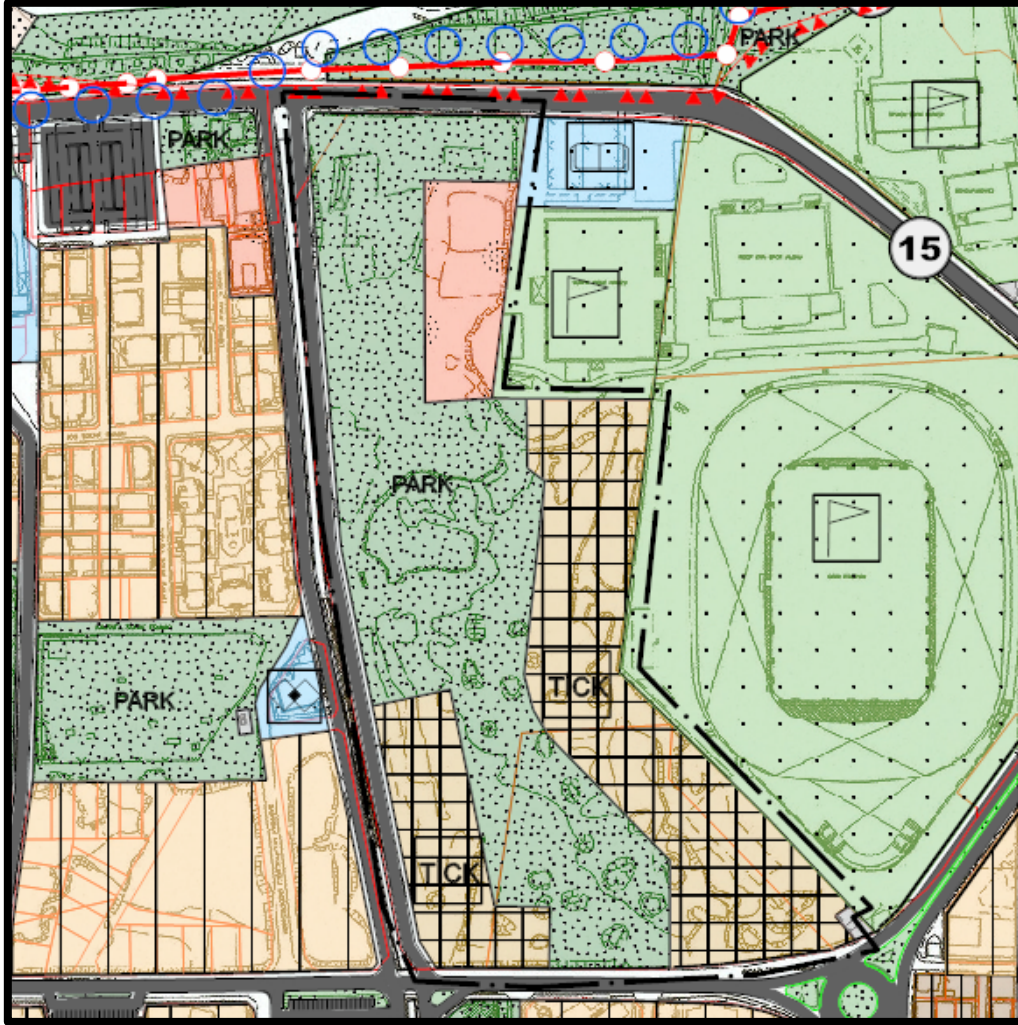
**Görsel 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu (Takbis)**

## 2. MERİ İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu, Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şahincili Mahallesi, 1303 Ada, 16, 17, 18 Parsel Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2021 tarih ve 2021/128 sayılı kararı ile onaylı, 17.08.2021 tarih ve 2021/249 sayılı kararları ile plan değişikliği yapılan Altınordu (Ordu) Revizyon Nazım İmar Planı içinde yer almaktadır.

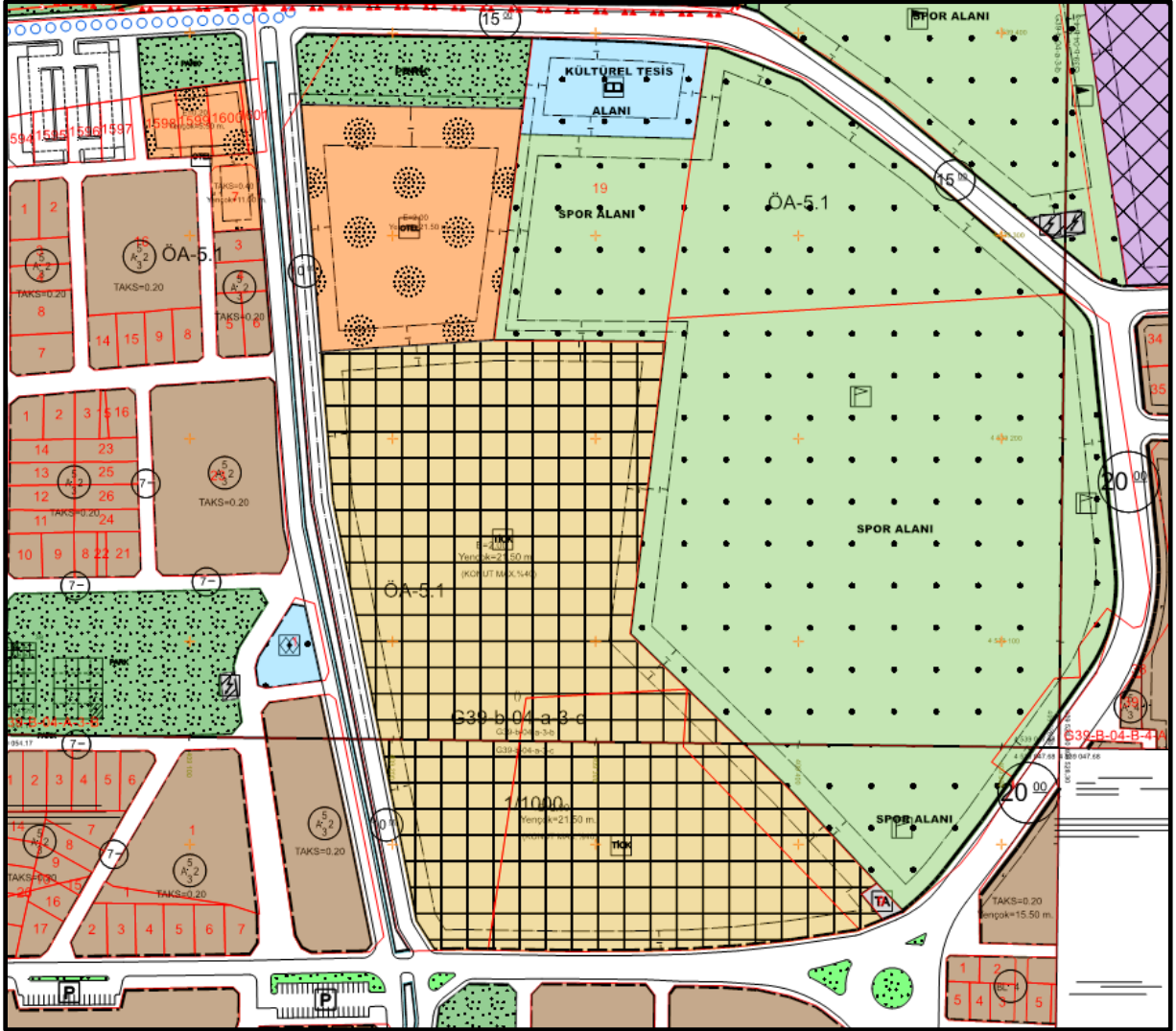
Planlama Alanı kapsamındaki 1303 Ada, 16, 17, 18 nolu parsellere yönelik hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.09.2022 tarih ve 2022/288 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliğine göre alanın güney batı ve güney doğusundaki kısmı Ticaret + Konut Karma Kullanım Alanı, kuzey ve doğu kısmı Turizm Tesis (Otel) Alanı ve Karma kullanım alanlarının ortasındaki alan ise Park Alanı olarak düzenlenmiştir.



Görsel 4: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Meri Uygulama İmar Planına göre ise alanın güneyde kalan büyük bir kısmı Ticaret + Konut Karma Kullanım Alanı ve kuzeyde kalan kısmı ise Turizm Tesis (Otel) Alanı olarak tanımlıdır.



Görsel 5: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yeni Ordu Şehir Stadının hemen batısında, Durugöl mevkiinde konumlanan, henüz yapılaşmamış alanda; bölge halkı tarafından park alanı olarak düzenleme yapılması yönünde yoğun talepler gelmektedir.

Altınordu Belediyesi tarafından bölge halkının yoğun taleplerinin karşılanması için Şahincili Mahallesi, 1303 ada, 16, 17, 18 no'lu parselin ilgili kısmının kamulaştırmasının yapılarak park alanı olarak düzenlenmesi planlanmaktadır.

Bu kapsamda Altınordu Belediyesinin amacına yönelik meri Nazım İmar Planında düzenleme yapılmış olup, planların kademeli birlikteliği ve uyumu gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planının nazım imar planına uyumunun sağlanması,

Meri uygulama imar planında Turizm Tesis Alanı, Park Alanı ve Ticaret + Konut Karma Kullanım Alanı olarak tanımlı alanların yeniden düzenlenerek, kamu kullanımına yönelik alanlarının artırılması ve kamunun kullanımına kazandırılması hedeflenmektedir.

Bu plan değişikliği ile ilave nüfus ve inşaat alanını artıracak herhangi bir kullanım önerilmemektedir. Park alanının bölgede ağırlıklı olarak bulunan spor alanları ile bütünlüğünün sağlanarak, bölgenin açık ve yeşil alan kullanımını artıracak şekilde düzenleme yapılması hedeflenmektedir.

## 4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şahincili Mahallesinde yer alan 1303 ada, 16, 17, 18 no'lu parsellerin güneyde kalan 69860,43 m<sup>2</sup> lik kısmında düzenleme yapılmıştır.

Bölgede bulunan Yeni Ordu Şehir Stadı ve çevresinde bulunan kullanımlarla uyumlu olacak şekilde plan bütünlüğü sağlanarak Ordu şehrinin Turizm Alanı ihtiyacının karşılanması ve bölgede açık ve yeşil alan ihtiyacını karşılayacak şekilde park alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Söz konusu parsellerin 30503,84 m<sup>2</sup>lik kısmı park alanı olarak planlanmıştır. Park alanlarının kuzey ve doğusunda kalan 5001,15 m<sup>2</sup>lik alan Turizm (Otel) Alanı olarak, Güney batı-doğu kısmında kalan 26271,70 m<sup>2</sup>lik alan ise Ticaret+ Konut Karma Kullanım Alanı olarak planlanmıştır.

Kullanım Adı	Meri Uygulama İmar Planı		Uygulama İmar Planı Değişikliği	
	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
Ticaret + Konut Alanı	51635.98	73.91	26271.70	37.61
Turizm Tesis (Otel) Alanı	11584.20	16.58	5001.15	7.16
Park Alanı	0.00	0.00	30503.84	43.66
Yol	6640.25	9.51	8083.74	11.57
<b>Toplam Alan</b>	<b>69860.43</b>	<b>100.00</b>	<b>69860.43</b>	<b>100.00</b>

Bu düzenleme ile mevcut 11584,20 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki Turizm Alanı 5001,15 m<sup>2</sup> düzenlenerek, 6583,05 m<sup>2</sup> azaltılmıştır. Ayrıca park alanı miktarı 30503,84 m<sup>2</sup> artırılarak önemli miktardaki alan kamu kullanımına kazandırılmıştır. Başka bir ifade ile Ticaret + Konut Alanı ve Turizm alanı kullanımı, Park alanı Kullanımına dönüştürülmüştür.

Turizm (Otel) Alanında yapılaşma koşulları emsal, E=2,00 ve yapı yüksekliği Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

Ticaret + Konut (TİCK) Alanlarında yapılaşma koşulları doğudaki alanda E=2,00 ve Yençok=33,50 metre, batıdaki alanda E=2,00 ve Yençok=21,50 metre olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

Ticaret + Konut Alanı içinde konut alanı oranı azami %80 (21017,4 m<sup>2</sup>) olacaktır. Bu durumda E=2,00 dan  $2 \times 21017,4 = 42034,7$  m<sup>2</sup> inşaat alanı ve birim konut büyüklüğünü 125 m<sup>2</sup> kabul edersek, 336 adet konut yapılabilir. Ordu için aile büyüklüğünü 2,81 kişi aldığımızda plan değişikliği kapsamındaki alanda  $2,81 \times 336 = 944$  kişilik nüfusun yaşayacağı öngörülmektedir.

Planlama alanında yaşayacak nüfus için kişi başına 22,45 m<sup>2</sup> den 21192,80 m<sup>2</sup>lik toplam donatı alanı ihtiyacına karşılık 30503,84 m<sup>2</sup> donatı alanı ayrılmıştır. Bu durumda yol ve otopark haricindeki kişi başına donatı alanı miktarı



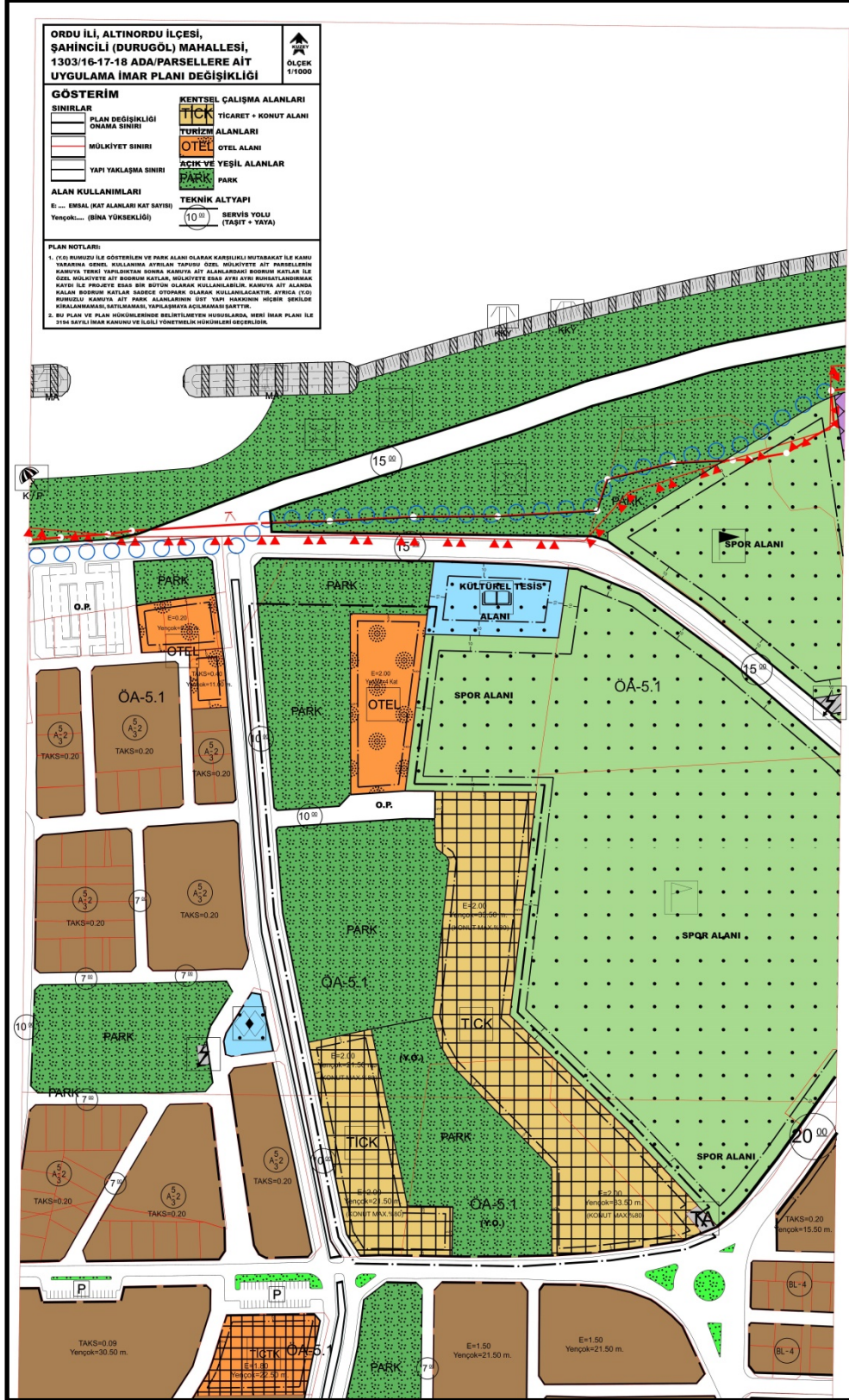
$30503,84/944=32,31$  m<sup>2</sup> olup, bu miktar kentsel donatı alanı standartlarının oldukça üzerinde bir değerdir.

Planlama alanının güneyinde kalan 23598,21 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki park alanının güneyindeki 10372,37 m<sup>2</sup>lik kısmında kamu kullanımına yönelik yeraltı otoparkı düzenlenmesi için plan notu geliştirilmiştir.

Bu şekilde bölgede spor ve yeşil alanı kullanacak kişilerin otopark ihtiyacı karşılanabilecektir.

Bu plan değişikliği dosyası hazırlanırken 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği), Meri İmar Planı, ilgili kanun- yönetmelikler ve şehircilik ilkeleri dikkate alınmıştır.

Ordu İli, Altınordu İlçesi, Şahincili Mahallesi, 1303 Ada, 16, 17 ve 18 Nolu Parsellere Ait  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



Görsel 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 5. PLAN NOTLARI

1. (Y.0) RUMUZU İLE GÖSTERİLEN VE PARK ALANI OLARAK KARŞILIKLI MUTABAKAT İLE KAMU YARARINA GENEL KULLANIMA AYRILAN TAPUSU ÖZEL MÜLKİYETE AİT PARSELLERİN KAMUYA TERKİ YAPILDIKTAN SONRA KAMUYA AİT ALANLARDAKİ BODRUM KATLAR İLE ÖZEL MÜLKİYETE AİT BODRUM KATLAR, MÜLKİYETE ESAS AYRI AYRI RUHSATLANDIRMAK KAYDI İLE PROJEYE ESAS BİR BÜTÜN OLARAK KULLANILABİLİR. KAMUYA AİT ALANDA KALAN BODRUM KATLAR SADECE OTOPARK OLARAK KULLANILACAKTIR. AYRICA (Y.0) RUMUZLU KAMUYA AİT PARK ALANLARININ ÜST YAPI HAKKININ HİÇBİR ŞEKİLDE KİRALANMAMASI, SATILMAMASI, YAPILAŞMAYA AÇILMAMASI ŞARTTIR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MERİ İMAR PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.