



# ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

## KUMBAŞI MAHALLESİ BOZTEPE DERESİ TAŞKIN SAHASININ KALDIRILMASINA YÖNELİK 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

---

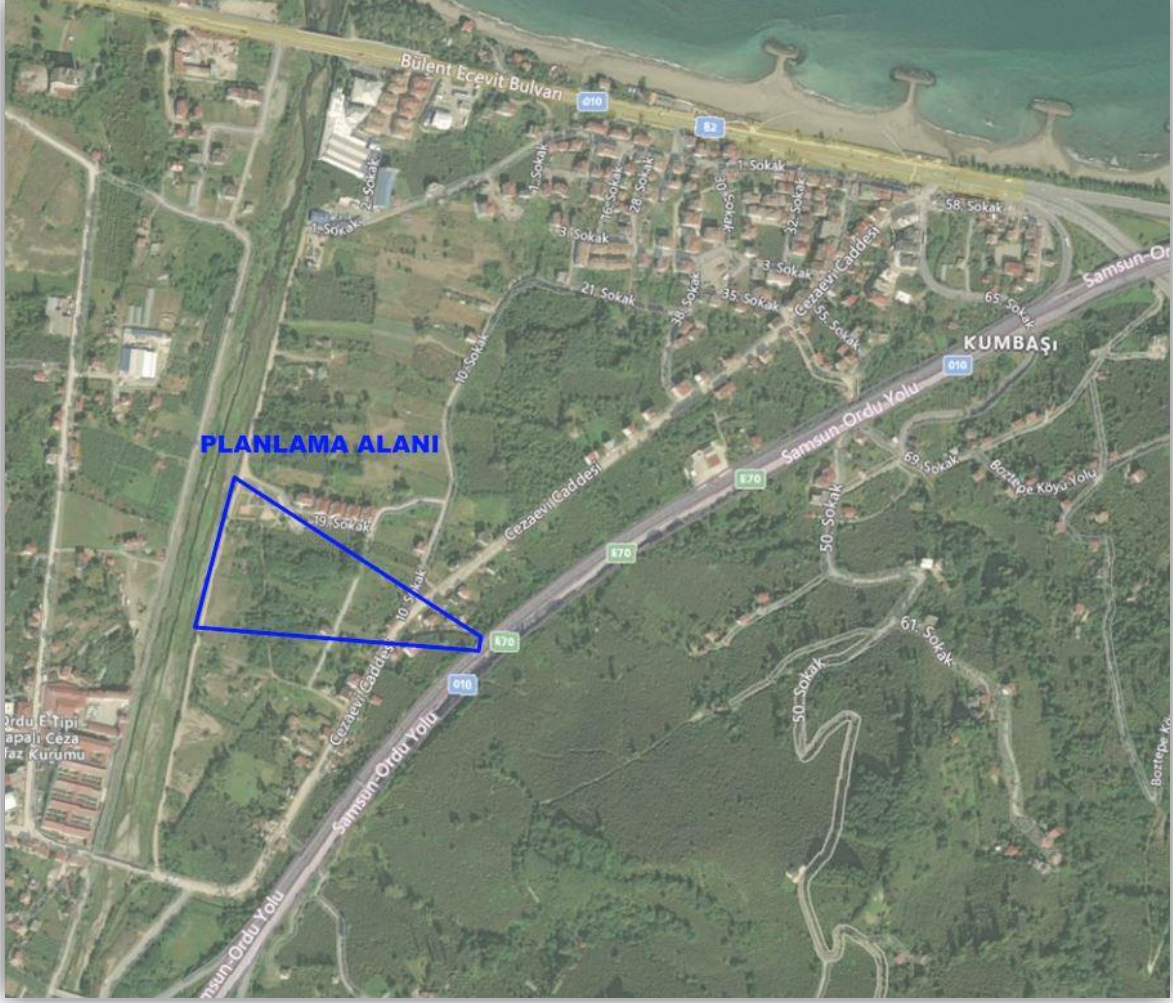
# İÇİNDEKİLER

## KONU BAŞLIKLARI

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| İÇİNDEKİLER.....                    | 0 |
| 1. PLANLAMA ALANI.....              | 1 |
| 2. MERİ İMAR DURUMU .....           | 3 |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ..... | 4 |
| 4. PLANLAMA KARARLARI .....         | 7 |
| 5. PLAN NOTLARI.....                | 8 |

# 1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Kumbaşı Mahallesinde yer alan ve Boztepe Deresinin Taşkın Sahasında kalan, yaklaşık 5,2 hektarlık planlama alanını kapsamaktadır.



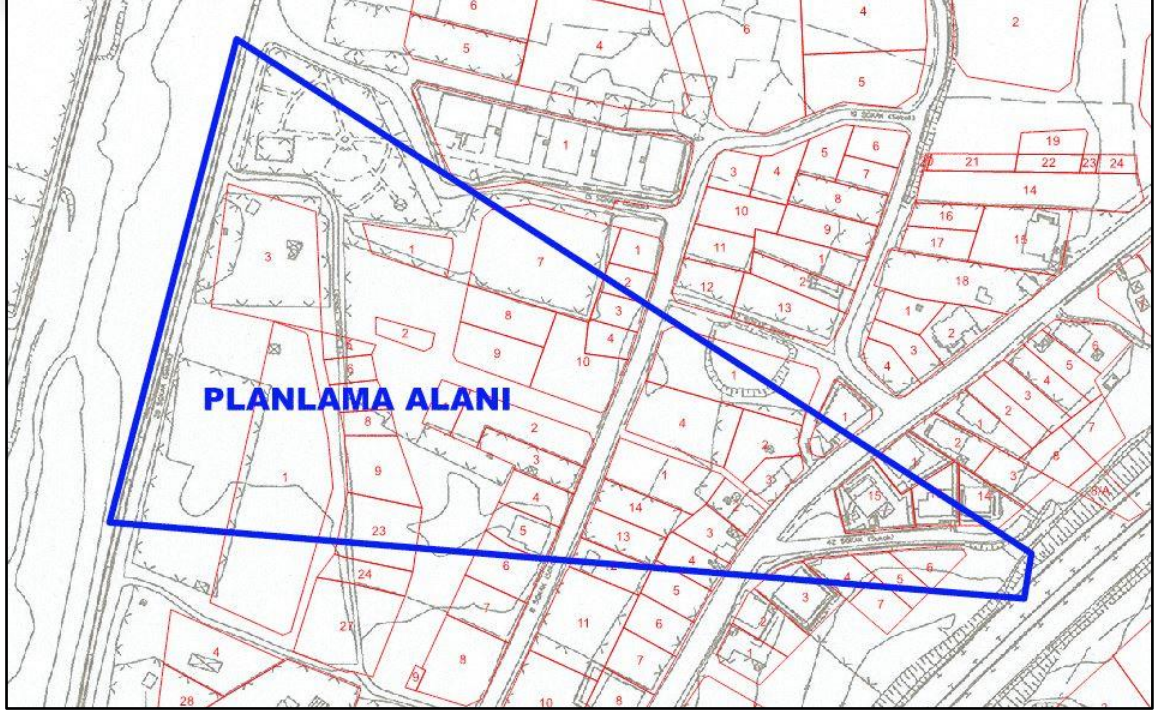
**Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

Planlama alanı, Ordu kent merkezinin kuzeybatısında, Kumbaşı Mahallesinde, Ordu Çevre Yolunun Kumbaşı Mahallesindeki Bağlantı Yolu ile Akçaova Deresi arasında yer almaktadır, kent merkezine yaklaşık 7.0 km. mesafede konumlanmaktadır.

Planlama alanında Cezaevi Yolu üzerindeki birkaç parselde yapılaşma bulunmakta, geriye kalan 30'un üzerindeki imar parseli boş durmaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların F39C22C1C, F39C22C1D, F39C22C4A, F39C22C4B no'lu paftalarında kalmaktadır.





**Görsel 2: Mülkiyet Durumu**

## 2. MERİ İMAR DURUMU

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Kumbaşı Mahallesindeki plan değişikliğine konu alan; Altınordu (Ordu) Uygulama İmar Planı içinde kalmaktadır.

Söz konusu alan meri imar planında Gelişme Konut Alanı, Mevcut Konut Alanı, Park Alanı, Dere ve Eğitim Alanı kullanımlarında kalmaktadır. Söz konusu kullanımları kapsayan yaklaşık 5.2 hektar yüzölçümündeki saha, Boztepe Deresinin Taşkın Sahası olarak meri imar planına işlenmiştir.



Görsel 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama Alanı kapsamındaki taşınmazlardan Kumbaşı Mahallesi 5095 ada 2 ve 4 no'lu, 5096 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin içerisinde geçen derenin taşkın sahasının kaldırılması talep edilmektedir.

Talebe yönelik Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm ve Planlama Şube Müdürlüğü tarafından ilgili kurumdan görüş sorulmuştur.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 7. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 23.01.2023 tarih ve E-68826817-754[754]-3079397 sayılı cevabi görüşlerine göre;

Daha önce ilgili yazıda belirtilen Boztepe Deresinin kara yolları çalışması sırasında yapılan kazı neticesinde dere güzergâhı bozulduğu, kafa hendeği yapılarak deşarj edildiğinden Boztepe Deresinin taşkın sahasının kaldırılması uygun mütalaa edilmektedir.

Bu bağlamda, ekte gönderilen hâlihazır haritada ilgili parselin bulunduğu kısım ile Boztepe Deresine ait tüm taşkın sahasının kaldırılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "**İmar Planlarına Dair Esaslar, İmar Planı İlkeleri**" başlıklı 21. Maddesine göre;

(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır, denilmektedir.

Bu durum kurum ve kuruluşların görüşlerinin değişmesi durumunda da geçerli olup, aynı yönetmeliğinin "**İmar planı değişiklikleri**" başlıklı 26. Maddesi gereği;

Değişen kurum görüşlerinin imar planına yansıtılması için plan değişikliğine konu edilmesi gerekmektedir.

Belediyesinin de talebi doğrultusunda Boztepe Deresinin Akçaova Deresine bağlandığı bölgedeki taşkın sahasının - ilgili kurum görüşü doğrultusunda - kaldırılması kapsamında imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
7. Bölge Müdürlüğü  
Havza Yönetimi, Zıplama ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-68826817-754[754]-3079397

23.01.2023

Konu : İmar İşleri

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm ve Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : a) 05.01.2023 tarihli ve E-76290857-115.01.05-223210 sayılı yazınız.  
b) 25.10.2022 tarihli ve E-68826817-754-2599400 sayılı yazınız.

Ordu Altınordu İlçesi, Kumbaşı Mahallesi 5095 ada 2 ve 4 nolu, 5096 ada 1 ve 2 nolu parsellerin içerisinde geçen derenin taşkın sahasının kaldırılması isteğine ilişkin, ilgi yazınız incelenmiştir.

Daha önce ilgi (b) yazımızda Boztepe Deresinin kara yolları çalışması sırasında yapılan kazı neticesinde dere güzergahı bozulduğu, kafa hendeği yapılarak deşarj edildiğinden Boztepe Deresinin taşkın sahası kaldırılması uygun mütalaa edilmektedir denilmektedir.

Bu bağlamda, ekte gönderilen halihazır haritada ilgili parselin bulunduğu kısım ile Boztepe Deresi ait tüm taşkın sahasının kaldırılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederim.

Miraç TASLAK  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: boztepe-dere.pdf (1 Sayfa)

[Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.](#)

Doğrulama Kodu: 5C7371D98 BA05 450B 8FE8 81544C905540

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DS 7. Bölge Müdürlüğü Bahçelievler Mah. Sıkkal Cad. No:138

İkadım/SAMSUN

Telefon No : Belgegeçer No :

KLP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)

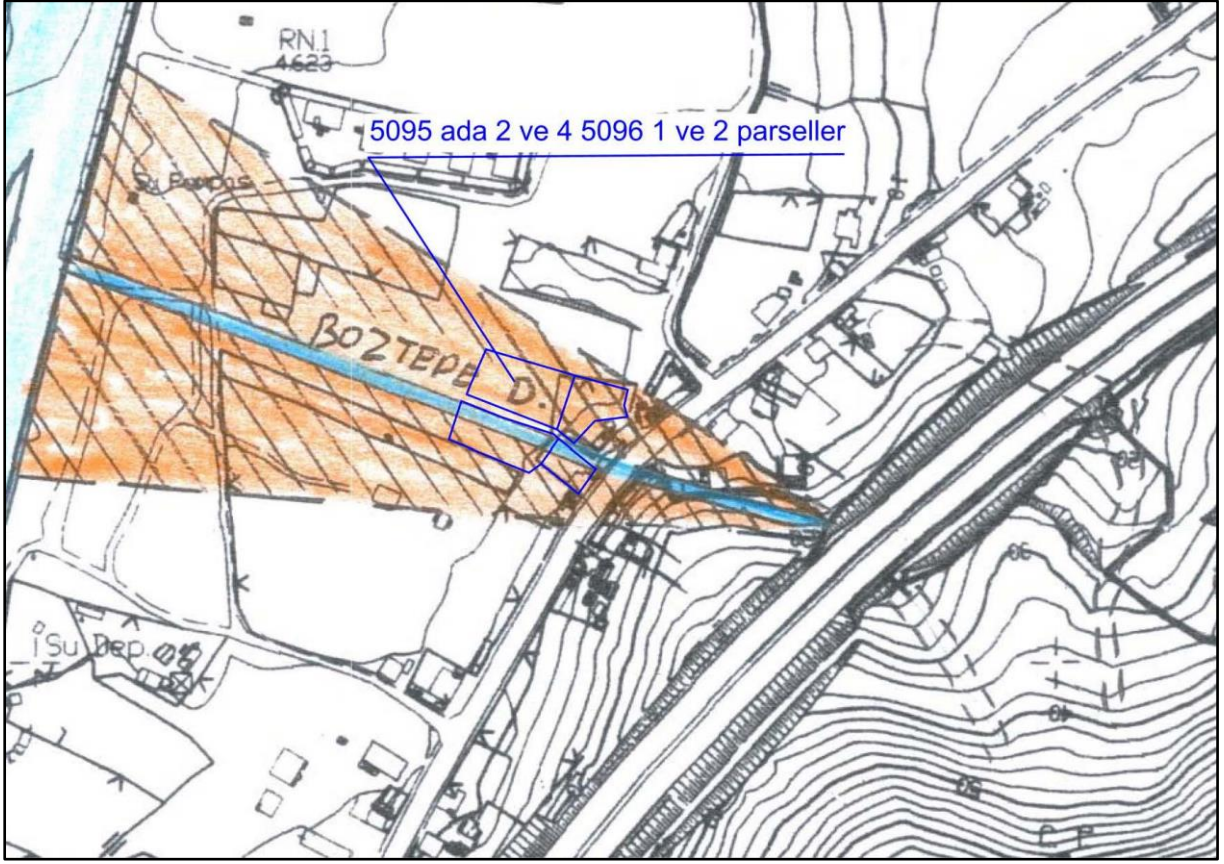
Bilgi için: Şercan AKYUZ

S/S Personeli (Büro)

Telefon No: (362) 230 79 00

2332







## 4. PLANLAMA KARARLARI

Altınordu meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Kumbaşı Mahallesinde yer alan Boztepe Deresinin Akçaova Deresine bağlandığı bölgedeki taşkın sahası - ilgili kurum görüşü doğrultusunda – kaldırılmak suretiyle değişiklik yapılmıştır.

Plan değişikliği sınırı kaldırılan taşkın sahası sınırı ile aynı olup, içerisinde yer alan 252,98 m<sup>2</sup>'lik su yüzeyi alanı alan bütünlüğünün sağlanması için Gelişme Konut Alanına dahil edilmiş ve batısında yer alan su yüzeyi alanı kaldırılmıştır. Planlama alanı içindeki tüm kullanımlarda meri imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.



**Görsel 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

Bu plan değişikliği dosyası Meri İmar Planı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği) uygun olarak hazırlanmış olup, değerlendirilerek onaylanması hususunda Belediye Meclisine sunulmaktadır.

## 5. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.