



# ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

CUMHURİYET MAHALLESİ,  
983 ADA, 10 PARSELE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

  
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 ALANININ TANIMI.....                         | 3  |
| 2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....                  | 4  |
| 2.1. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ .....                        | 4  |
| 2.2. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI.....             | 5  |
| 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....                      | 6  |
| 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....                | 6  |
| 4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ..... | 7  |
| 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....                      | 8  |
| 6. PLANLAMA KARARLARI.....                               | 9  |
| 7. PLAN NOTLARI.....                                     | 10 |

# 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesinde bulunan 983 ada, 10 nolu parseli kapsamaktadır.

Söz konusu alan, Ordu kent merkezinin yaklaşık 5 km. Melet Irmağının yaklaşık 500 metre doğusunda, Atatürk Bulvarının (Ordu – Giresun Sahil Yolu) yaklaşık 400 metre kuzeyinde, Karadeniz sahil şeridinde ise yaklaşık 350 metre mesafede yer alan 1241 nolu sokak üzerinde konumlanmaktadır.



**Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

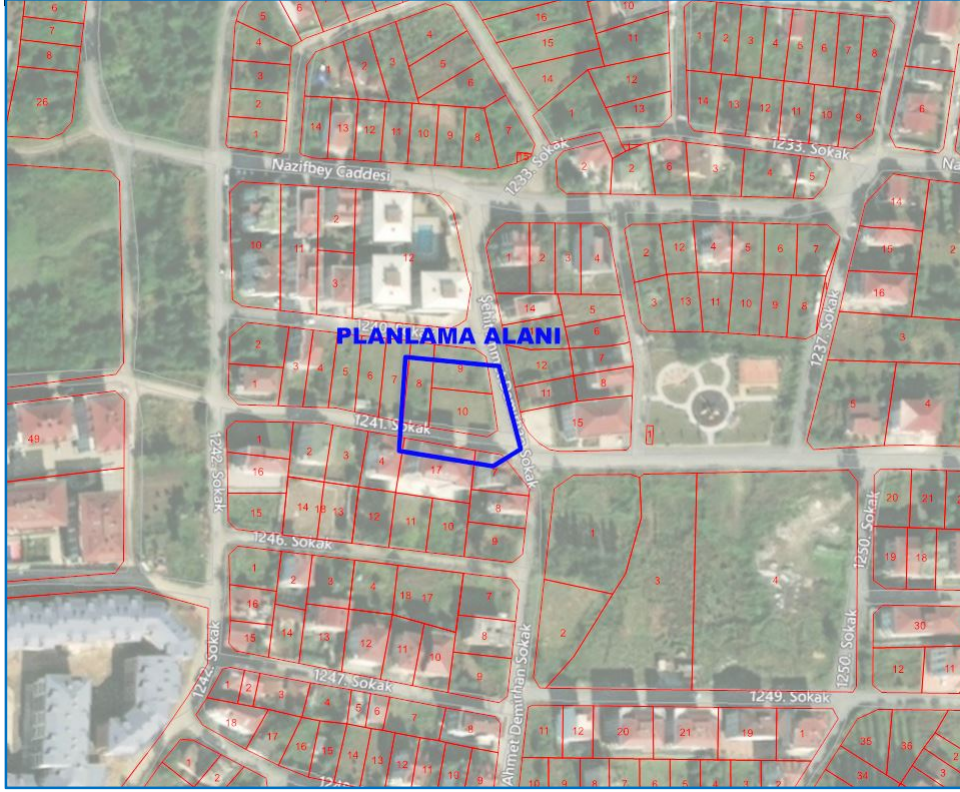
Planlama alanı kapsamındaki Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 nolu parsel 499,61 m<sup>2</sup> tapu yüzölçümünde, özel mülkiyete ait bir taşınmaz olup, boş durumda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04B3D no'lu paftasında kalmaktadır.

## 2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 2.1. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

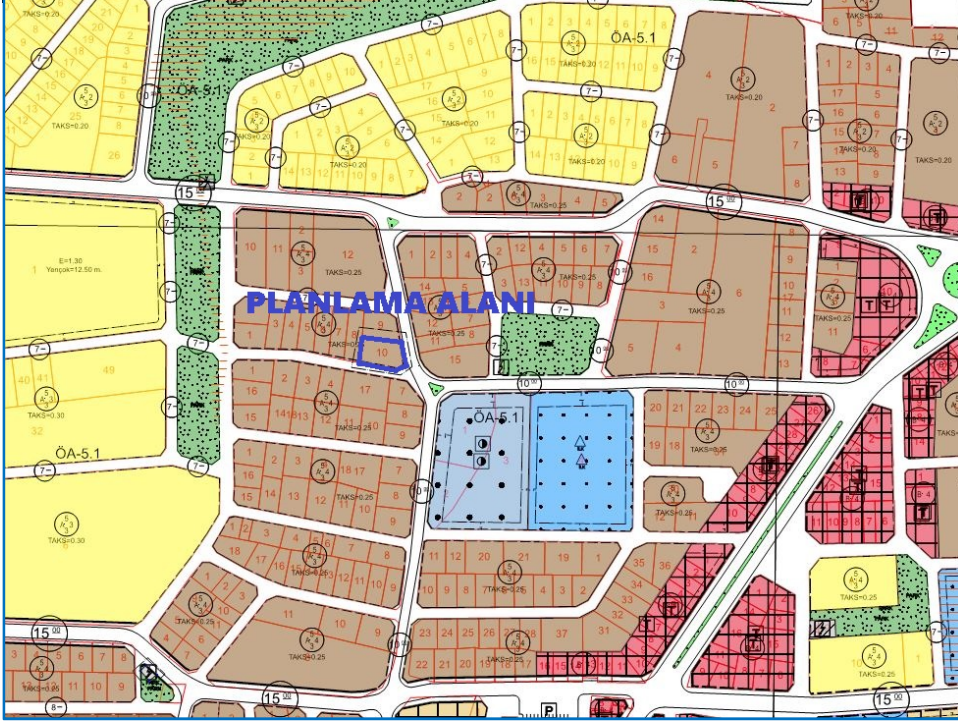
Planlanma alanı, Cumhuriyet Mahallesi 983 ada 10 parsel özel mülkiyete tabi olmakla birlikte, parsel alan büyüklüğü ise 499,61 m<sup>2</sup>'dir.



Görsel 2: Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 parsel ve Çevresi Mülkiyet Sınırları

## 2.2. MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu alan ve çevresi yerleşik konut alanı olarak planlanmış olup, yakın çevresinde park alanı, resmi kurum alanı ve ilkokul alanı yer almaktadır. Mevcut plan durumu içerisinde ise konut alanı olarak kullanılmakta olup yapılaşma söz konusu değildir.



Görsel 3: Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 parsel ve Çevresi



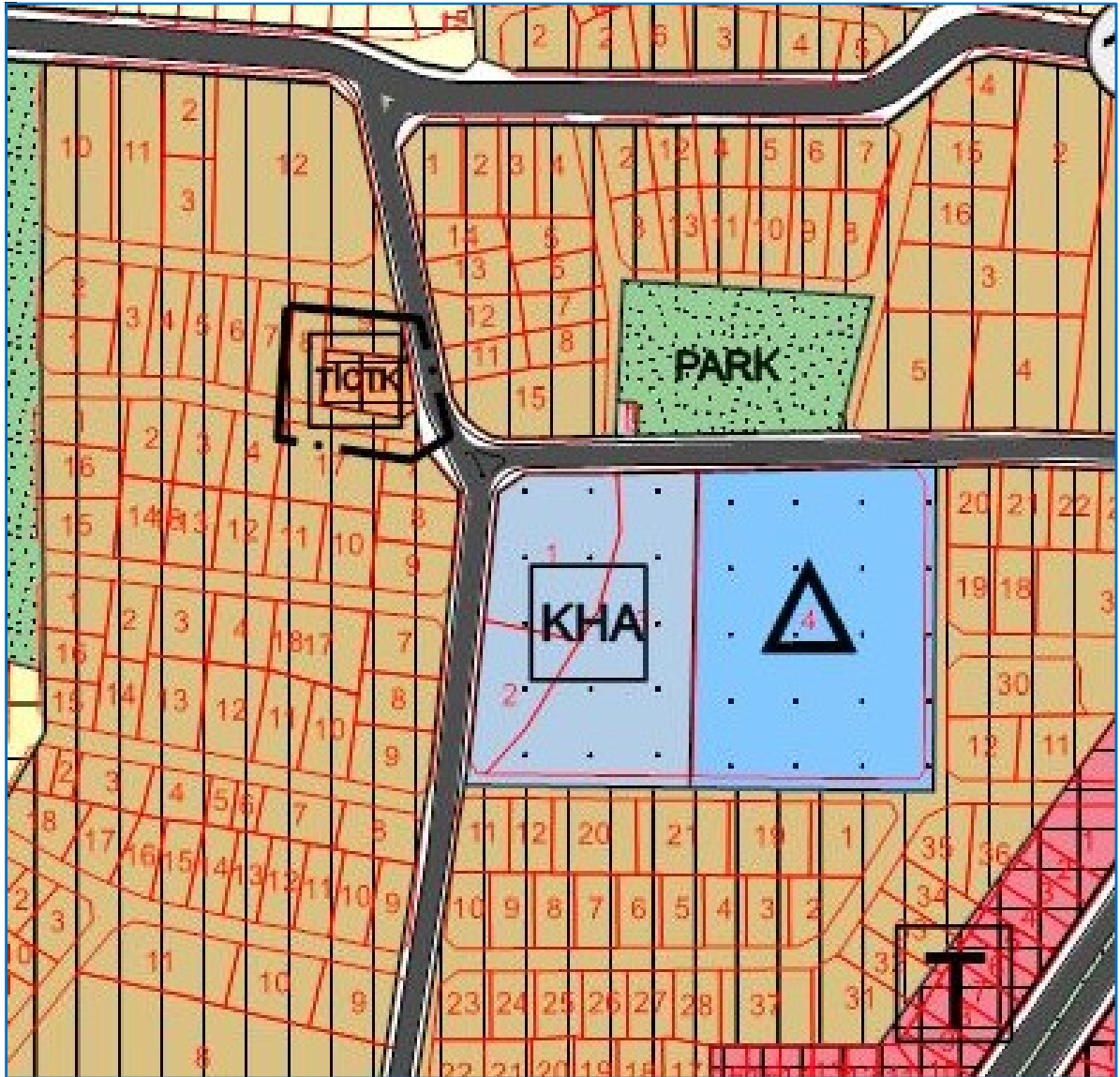
Görsel 4: Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 parsel ve Çevresinin Uydu Görüntüsü

## 3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesiindeki plan değişikliğine konu alan; Altınordu (Ordu) Revizyon Nazım İmar Planı içinde kalmaktadır.

Söz konusu alan meri uygulama imar planında konut alanı kullanımında kalmaktadır. Çevresinde ise konut alanları ile güneydoğusunda kamu hizmet alanı kullanımları yer almaktadır.



Görsel 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu, Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 983 Ada, 10 no'lu parseller meri Altınordu (Ordu) Revizyon Uygulama İmar Planı içinde yer almakta olup, 10 metre ve 7 metrelik yola cepheli 10 no'lu parcel, yerleşik konut alanı kullanımındadır.

Söz konusu alan meri uygulama imar planında konut alanı kullanımında kalmaktadır. Çevresinde ise konut alanları ile güneydoğusunda resmi hizmet alanı ve ilkokul alanı kullanımları yer almaktadır.



Görsel 6: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Ordu kentinin büyükşehir statüsüne alınması ile kent son dönemlerde hızlı bir şekilde gelişme göstermiştir. Şehir hastanesi yapım sürecinin devam etmesi, üniversitenin büyümesi, bölüm ve öğrenci sayısının artması, il bütününde turizm faaliyetlerinin çeşitlenmesi ile kente olan ilgi daha da artmış ve kentte yeni yatırım imkânları ortaya çıkarmıştır.

Ordu kentinde bulunan turizm ve konaklama yatırımları ağırlıklı olarak Yeni Ordu Şehir Stadı ve çevresi ile Karadeniz sahil şeridinde yakın bölgelerde yer seçmiş olup, kentin iç dinamiklerinin harekete geçmesi ile bu bölgedeki konut kullanımlarının ağırlıklı olarak otel ya da karma kullanımlara dönüşüm talepleri de artmaktadır.

Planlama Alanı kapsamındaki Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 no'lu parsel malikleri tarafından konut kullanımındaki taşınmazlarının "Karma Kullanım (ticaret + turizm + konut) Alanı" kullanımına dönüştürülmesi talep edilmektedir.

İmar planlarının dinamik yapısı içinde yatırımcıların/maliklerin kent içindeki mekânsal taleplerinin belli ilkeler doğrultusunda karşılanması planlamanın esaslarından olup,

- Bölgenin ağırlıklı olarak ticaret, turizm ve konut vb. gibi karma kullanımların toplandığı bir bölge olması,
- Yer seçimi kararının ana plan kararları ile uyumlu olması,
- Plan Değişikliği talebinin ilave bir nüfus getirmemesi,
- Plan Değişikliği talebinin ilave inşaat alanı getirmemesi,
- Konut alanının kentsel çalışma (karma kullanım) alanına dönüştürülmesi ile kentin istihdamına olumlu katkı sağlayacak olması,
- Plan bütünlüğüne aykırı bir talep olmaması,

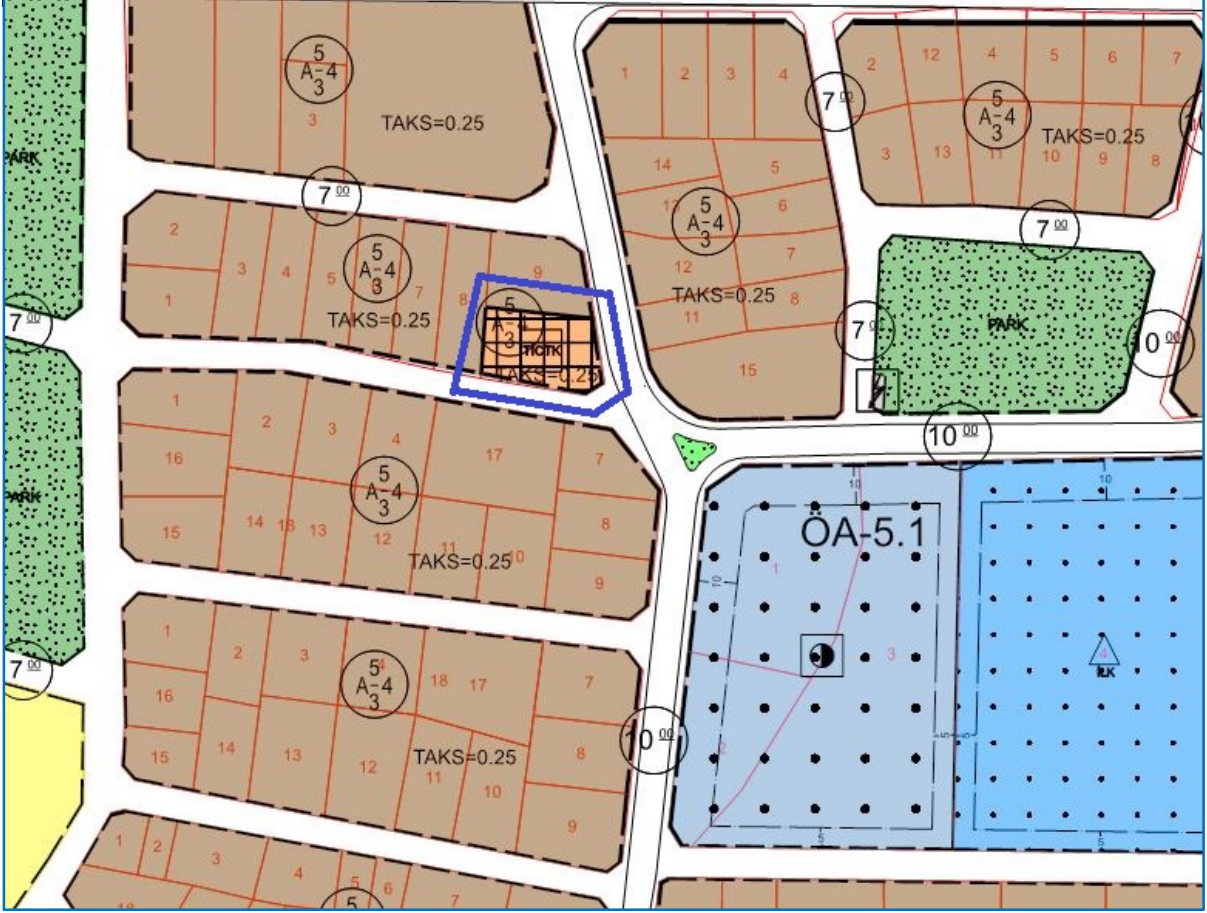
Yukarıda sıralanan nedenlerle plan değişikliği talebinin planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun bir talep olduğu değerlendirilmektedir.

Taşınmaz maliklerinin talebi doğrultusunda Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 no'lu parselin konut kullanımından çıkartılarak karma kullanım alanına dönüştürülmesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.



## 6. PLANLAMA KARARLARI

- Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 983 ada, 10 no'lu parselin "Konut Alanı" 481.67 m2 kullanım alanı iptal edilerek "Karma Kullanım (ticaret + turizm + konut) Alanı" olarak değiştirilmek suretiyle düzenleme yapılmıştır.
- Bu düzenleme, konut alanı kullanımının Karma Kullanım Alanına dönüştürülmesi kapsamında, kentin nüfusunu azaltıcı nitelikte bir düzenleme olup, kente ilave nüfus yükü getirmemektedir.



**Görsel 7: 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.

---

## 7. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ (ALTINORDU 1/1000 UYGULAMA) İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.