



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

KUMBAŞI MAHALLESİ
148 ADA, 1 PARSEL (YENİ 1841 ADA)
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 ALANI.....	3
2. MERİ İMAR DURUMU	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	5
4. PLANLAMA KARARLARI	6
5. PLAN NOTLARI.....	7

1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Kumbaşı Mahallesi'nde yer alan 148 Ada, 1 no'lu parselin ilgili kısımlarını kapsamaktadır.

Planlama alanı, Ordu şehir merkezinin yaklaşık 5 km kuzeybatısında, Samsun-Ordu Yolu üzerinde ve güneyinde, Karadeniz Sahil şeridinin yaklaşık 250 metre güneyinde yer almaktadır.

Planlama alanındaki 148 ada, 1 no'lu parsel boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların F39C22C2C no'lu paftada yer almaktadır.

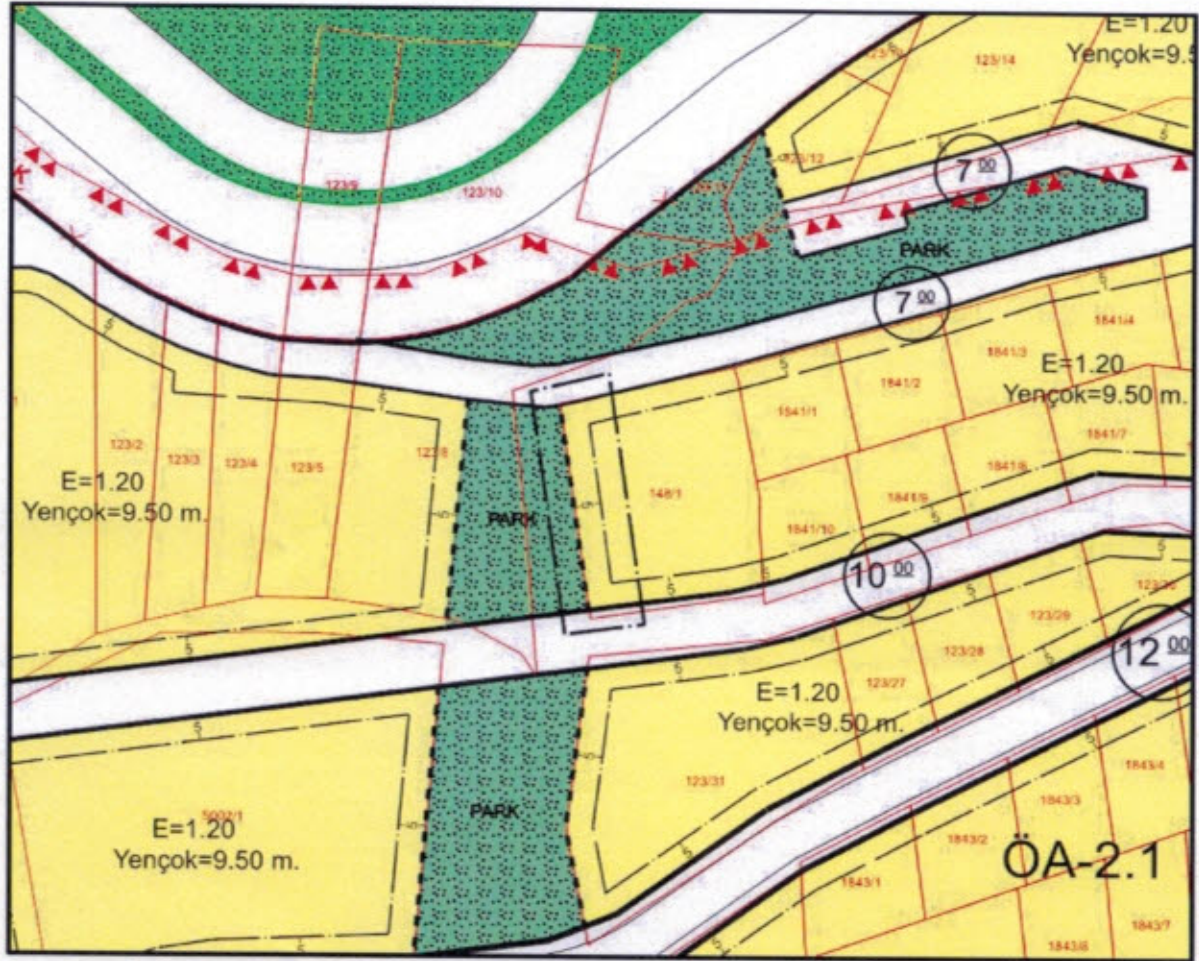


Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. MERİ İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu parcel meri Altınordu (Ordu) Revizyon Uygulama İmar Planı içinde, Gelişme Konut Alanı Kullanımında yer almaktadır. Gelişme Konut Alanlarında yapılaşma koşulları E:1,20 ve Yapı Yüksekliği Yençok:9,50 metre olarak belirlenmiştir.

Planlama Alanının batısında Park ve Gelişme Konut Alanı, güneyinde 10 m'lik yol ve Gelişme Konut Alanı, kuzeyinde 7 m'lik yol ve Park Alanı yer almaktadır.



Görsel 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanı kapsamındaki 148 ada, 1 no'lu parsel üzerinde meri imar planındaki Gelişme Konut Alanı kullanımına uygun olacak şekilde yeni binaların yapımı planlanmaktadır.

Söz konusu parselin batısında yer alan park alanına bakan cephesinde - yapı kütlesinin sığmamasından kaynaklı - yapı yaklaşma sınırının 5 metreden 3 metreye düşürülmesi kapsamında düzenleme yapılması parsel maliki tarafından talep edilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "**İmar planı değişiklikleri**" başlıklı 26. Maddesine göre; (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır, denilmektedir.

Bu plan değişikliği talebi ile herhangi bir donatı alanı kaybı olmayacak, İmar uygulaması kolaylaştırılacak ve planın uygulanması ile kamuya yarar sağlanacaktır.

Yapılacak olan düzenleme kullanım alanı büyüklüğünü değiştirilmeyeceği için talep plan bütünlüğüne de aykırılık teşkil etmez.

Plan değişikliği talebinin parsel malikinin yapı kütlesinin sığmamasından kaynaklı mağduriyetini gidereceği, bu şekilde imar uygulamasını kolaylaştırdığı, kamuya yarar sağladığı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun bir talep olduğu değerlendirilmektedir.

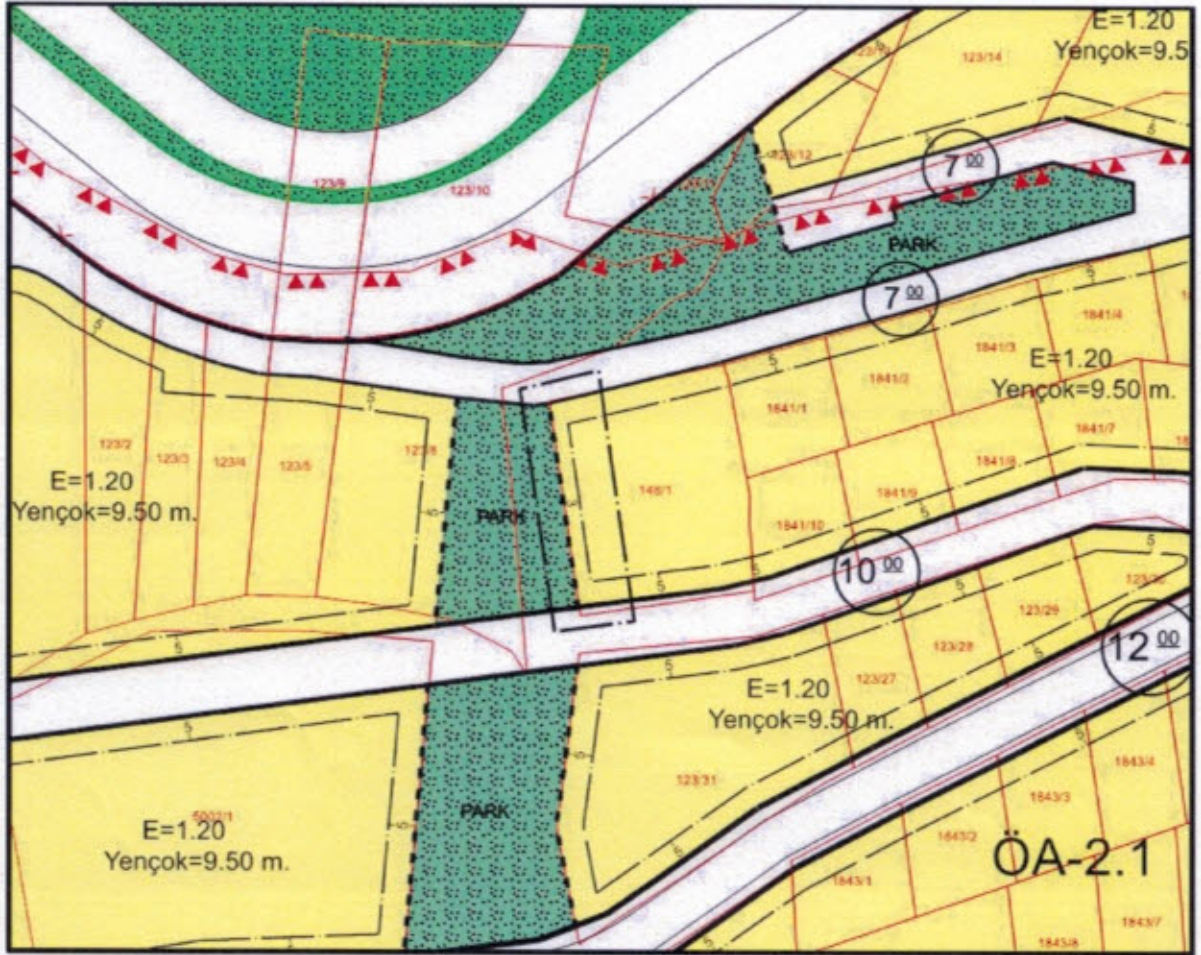
Parsel malikinin talebi doğrultusunda, söz konusu yapı yaklaşma sınırının daraltılması şeklinde düzenlenmesi kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Kumbaşı Mahallesi'nde yer alan 148 ada, 1 parsel üzerinde ve meri imar planında Gelişme Konut Alanı kullanımındaki alanın, batı tarafındaki parka bakan cephesinde 5 metre olan yapı yaklaşma sınırı 3 metre olarak düzenlenmiştir.

Bu plan değişikliği yapı yaklaşma sınırının düzenlenmesi kapsamında yapılan bir düzenleme olup, yapılaşma koşulları, alan büyüklüğü vb. plan ana kararlarını etkileyen bir düzenleme içermemekte, üst ölçekli Nazım İmar Planı kararlarını da etkilememektedir.

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.



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

Özgün Kent
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizliçay Mah. 1236 Cad. No:2/13 Balgat / ANKARA
Tel:(0312) 472 10 20(pbx) Faks:(0312) 472 10 21
www.ozgunkent.com E'mail: ozgunkent@ozgunkent.com
Bağkent V.D. 092 004 7122 Tic. Sic. No: 100694
Mersis No: 0692 0047 1220 0014

Nuri ÖZMEN
Şehir Plancısı
jip.No. 92 Oda No:1344

5. PLAN NOTLARI

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