

ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

ŞAHİNCİLİ (DURUGÖL) MAHALLESİ
1303 ADA 12-13-14-19 NOLU PARSELLER VE ÖNÜ
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	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	6
4. PLANLAMA KARARLARI	7
5. PLAN NOTLARI.....	7

[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu İli, Altınordu İlçesi, Şahincili (Durugöl) Mahallesinde yer alan 1303 Ada, 12-13-14-19 nolu parseller ve önündeki yolu kapsamaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

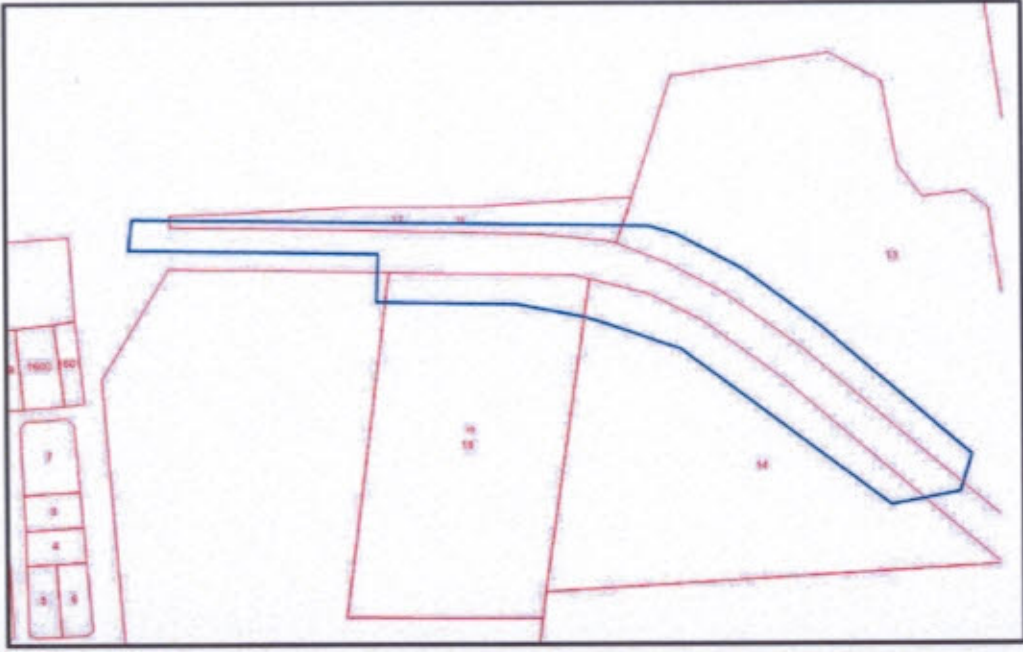
Planlama alanı, Yeni Ordu Şehir Stadyumunun kuzey ve kuzeybatısında, Durugöl Mevkiinde yer almakta olup, plan değişikliği kapsamındaki yol açık durumda ve fiili olarak kullanılmaktadır.

Planlama alanındaki parsellerden 12 nolu parsel park alanı, 13 ve 14 nolu parseller ile 19 nolu parselin güneyindeki kısmı Spor Alanı olarak düzenlenmiş olup, üzerindeki spor tesisi yapıları fiili olarak kullanılmaktadır.

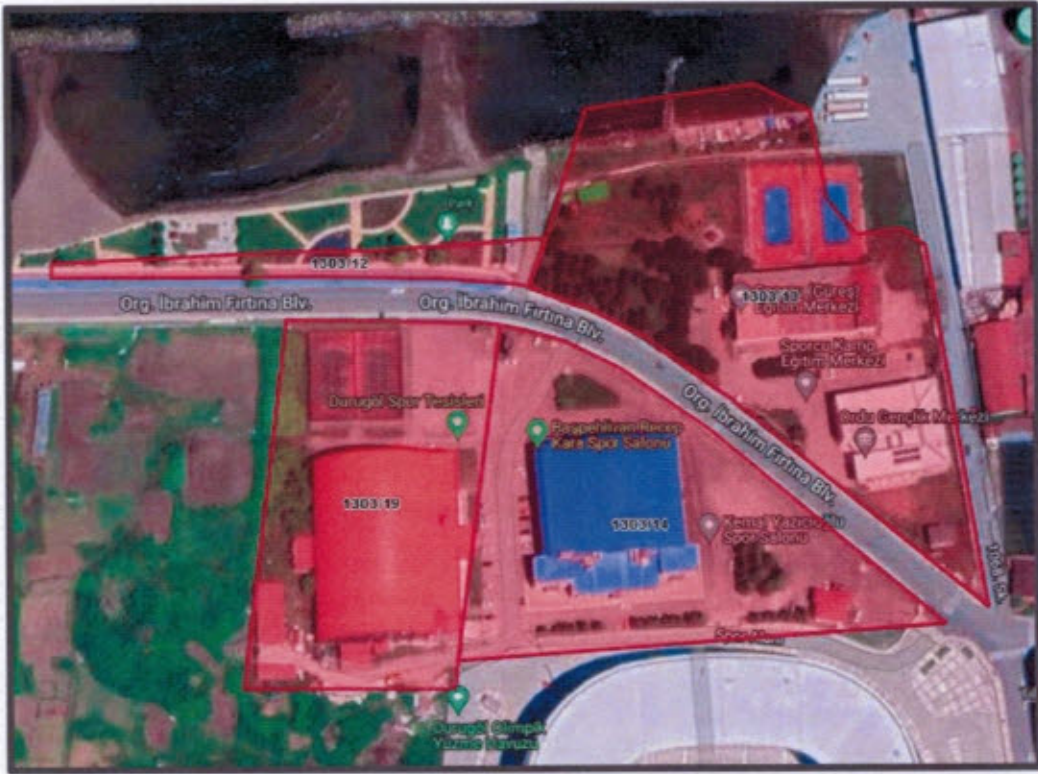
19 nolu parselin ön tarafı ise boş durumda ve meri imar planındaki Kültürel Tesis Alanı kullanımına uygun olarak yeni tesislerin yapımı planlanmaktadır.

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

(Handwritten signature)



Görsel 2: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

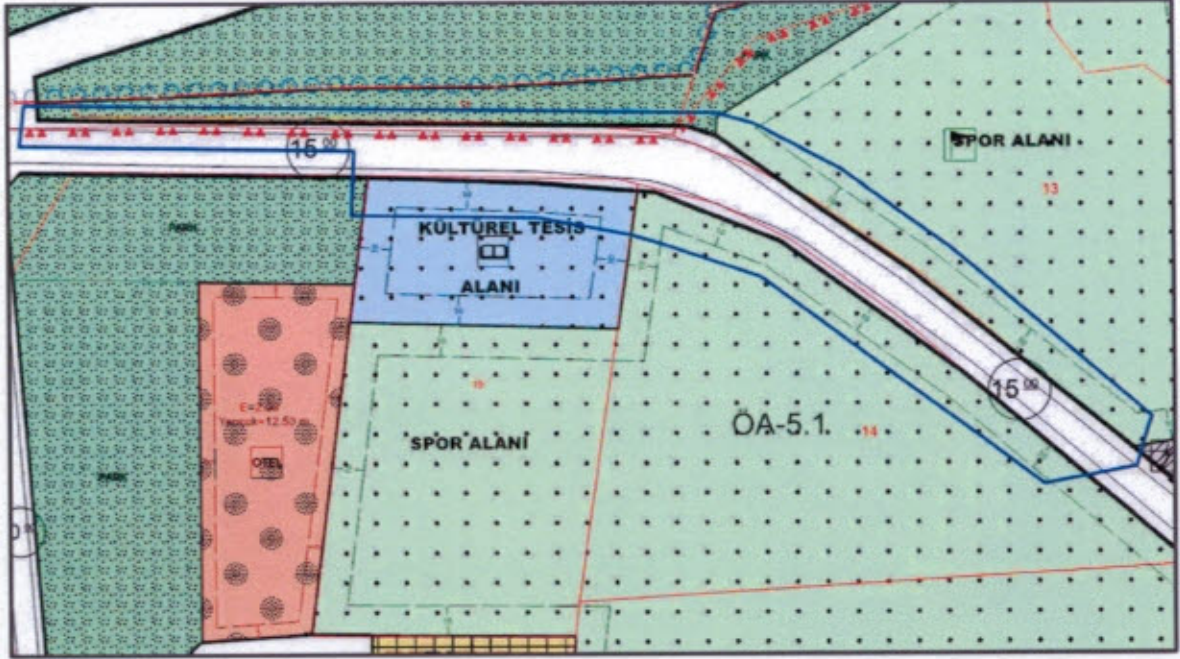


Görsel 3: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu (Takbis)

Handwritten signature or mark.

2. MERİ İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu, Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şahincili Mahallesi, 1303 Ada, 12-13-14-19 nolu parseller meri Altınordu (Ordu) Revizyon Uygulama İmar Planı içinde yer almakta olup, 15 metrelik yola cepheli parsellerden 12 nolu parsel, park alanı, 13 ve 14 nolu parseller Spor Alanı kullanımındadır. 19 nolu parsel ise ön tarafı Kültürel Tesis, geri tarafı ise Spor Alanı kullanımındadır.



Görsel 4: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yeni Ordu Şehir Stadının kuzeybatısında yer alan 1303 ada, 19 nolu parselin ön tarafında meri imar planındaki Kültürel Tesis Alanı kullanımına uygun olacak şekilde yeni tesislerin yapımı planlanmaktadır.

Bölgede ağırlıklı olarak yer alan spor tesislerini bütünler şekilde, yapımı planlanan Kültürel Tesislerin hayata geçirilmesi ile bölgede yaşayanların ve şehrin sosyal hayatına önemli bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Ancak, söz konusu 1303 ada, 19 nolu parselle birlikte, 12-13-14 nolu parsellerin de 15 metrelik yola bakan cephelerinde parsel sınırları ile imar planı arasında uyumsuzluklar bulunmakta, imar planının parsel sınırları ile uyumlu hale getirilmesi kapsamında düzenleme yapılması 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.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz, denilmektedir.

Bu plan değişikliği talebinin karşılanması ile

- Kente sosyal donatı alanı kazandırılması hususunda yapılacak iş ve işlemlerin - imar uygulaması vb. gibi - kolaylaştırılacak olması,
- Plan değişikliği talebinin kamu yararı özelliği taşıması,
- Talebin plan bütünlüğüne aykırı bir talep olmaması,

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

Belediyesinin talebi doğrultusunda, söz konusu 15 metrelik yolun - güzergâhı ve genişliği değiştirilmeksizin - çevre parsel sınırları ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

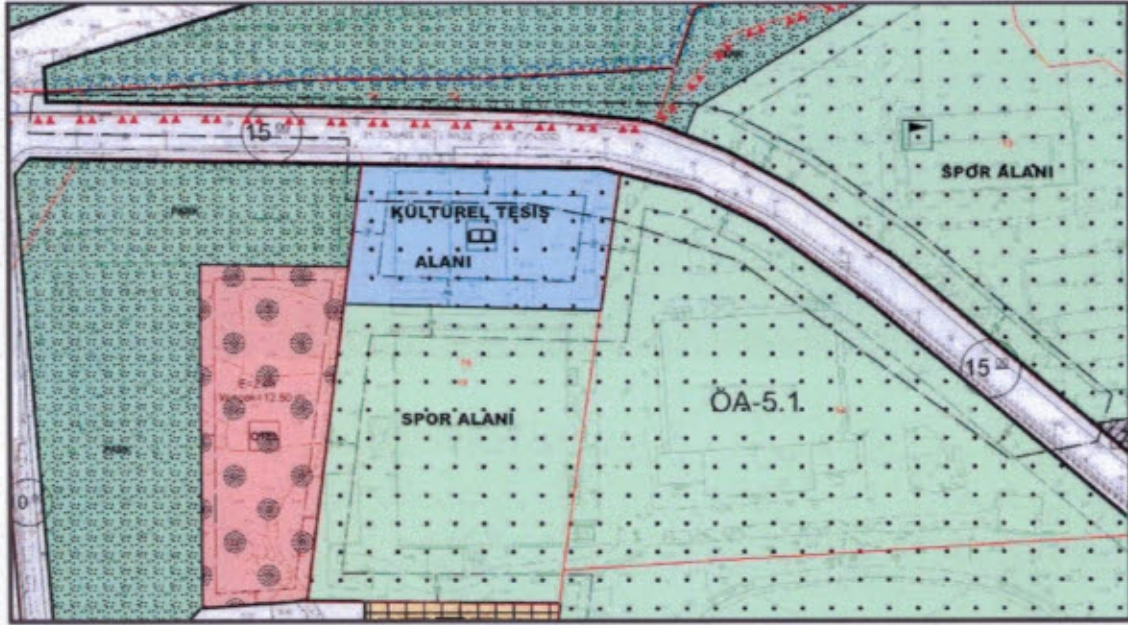
4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şahincili Mahallesinde yer alan ve meri imar planında açık haldeki 15 metrelik yol, - güzergâhı ve genişliği değiştirilmeksizin - 1303 ada, 12-13-14-19 nolu parsel sınırları ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile bölgede daha önce yapılan yol terkleri geçerli hale gelmiş olup, yeni yol terkleri olmayacak şekilde imar uygulaması kolaylaştırılmış olacaktır.

Bu plan değişikliği 15 metrelik yol güzergâhının parsel sınırlarına göre düzenlenmesi kapsamında yapılan bir değişik olup, yol güzergâhı ve genişliği değiştirilmediği için üst ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ihtiyaç duyulmamıştır.

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 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Özgün Kent
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizliçare Mah.1238.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
Baskent V.D. 692 004 7122 Tic. Sic. No: 100694
Mersis No: 0692 0047 1220 0014
Nuri ÖZMEN
Şehir Plancısı
İp.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.