



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

KARAPINAR MAHALLESİ
934 ADA 1, 2 VE 5 NOLU PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

 **Özgen 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	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, Karapınar Mahallesinde yer alan 934 Ada, 1, 2 ve 5 nolu parsellerin ilgili kısımları ile arasındaki yolu kapsamaktadır.

Planlama alanı, Ordu şehir merkezinin yaklaşık 4 km doğusunda, Atatürk Bulvarı üzerinde ve güneyinde, Atatürk Bulvarı, Organize Sanayi Bölgesi ve Melet Irmağı arasında yer almaktadır.

Planlama alanındaki parsellerden 934 ada, 1 nolu parsel üzerinde mezbaha olarak kullanılan tek katlı yapılar bulunmakta, 2 ve 5 nolu parseller ise boş olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

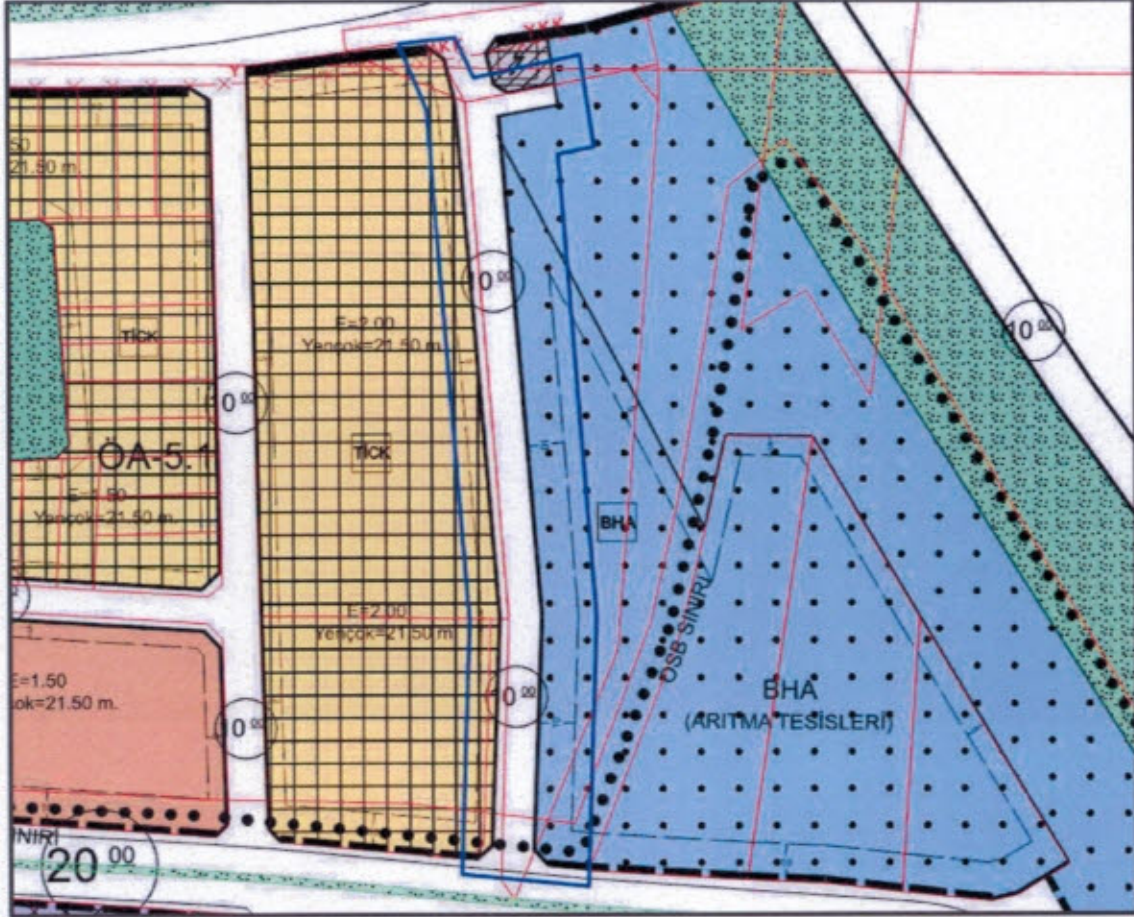
Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04B4C ve G39B04C1B no'lu paftalarında yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. MERİ İMAR DURUMU

Plan değişikliğine konu parseller meri Altınordu (Ordu) Revizyon Uygulama İmar Planı içinde yer almakta olup, Atatürk Bulvarı ve Atatürk Bulvarına dik bağlanan 10 metrelik yola cepheli parsellerden 1 ve 2 nolu parsel, Ticaret + Konut Alanı, 5 nolu parsel ise Belediye Hizmet Alanı ve yol kullanımındadır.



Görsel 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama alanı kapsamındaki 934 ada, 1 nolu parsel üzerinde meri imar planındaki Ticaret + Konut Alanı kullanımına uygun olacak şekilde yeni binaların yapımı planlanmaktadır.

Söz konusu parselin doğusunda bulunan 10 metrelik yola bakan cephesinde, parsel sınırları ile imar planı arasında uyumsuzluklar bulunmakta, daha önce yola terk işlemleri yapılan parsel için ikinci defa yola terk durumu ortaya çıkmaktadır. Bu durum imar uygulamasını zorlaştırmakta, 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, 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 ile yol genişliği ve yol güzergâhı da değiştirilmeyeceği için talep plan bütünlüğüne de aykırılık teşkil etmez.

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

Belediyesinin talebi doğrultusunda, söz konusu 10 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.

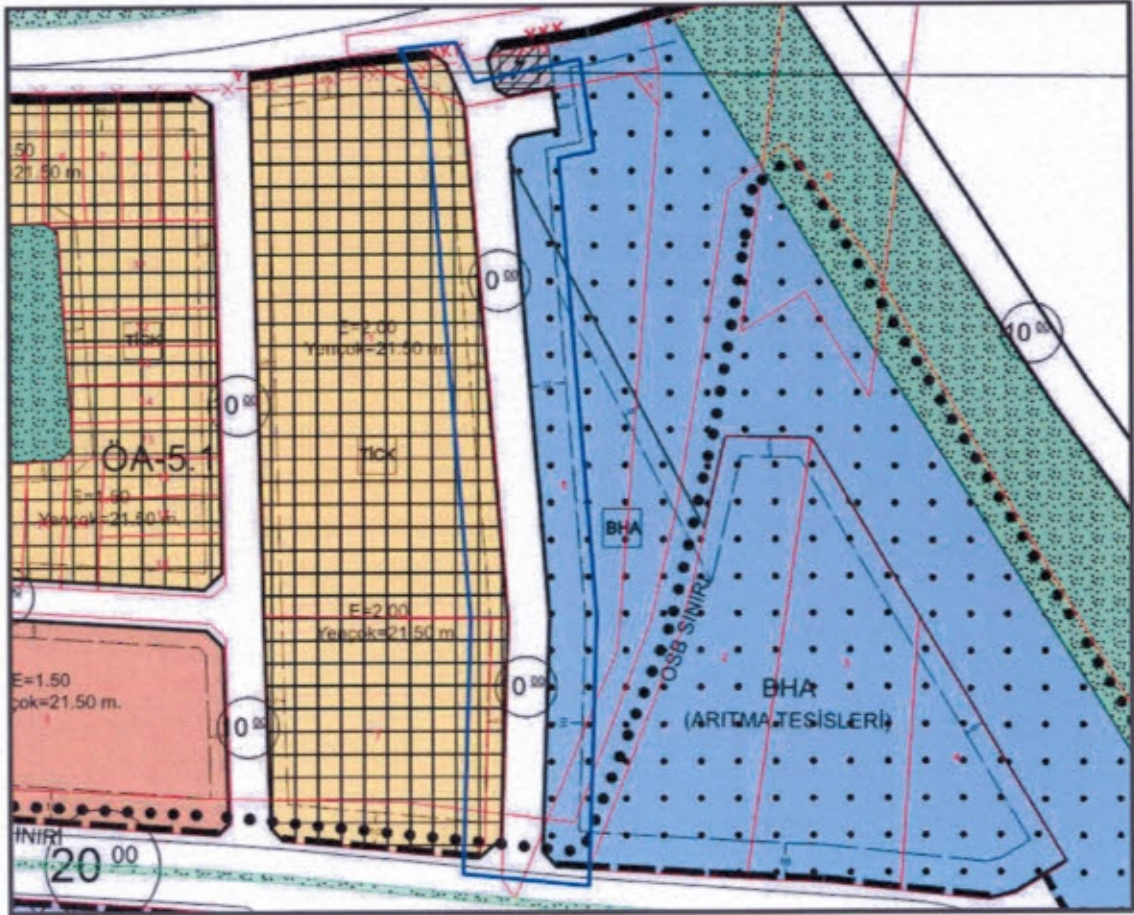
4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Karapınar Mahallesinde yer alan ve meri imar planında açık haldeki 10 metrelik yol, - güzergâhı ve genişliği değiştirilmeksizin - 934 ada, 1 nolu parsel sınırları ile uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile bölgede daha önce meri imar planına göre yola terk işlemi yapılan parseller için ikinci defa yola terk işlemi yapılmasının önüne geçilmiş, başka bir ifade ile yeni yol terkleri olmayacak şekilde imar uygulaması kolaylaştırılmıştır.

Bu plan değişikliği 10 metrelik yol güzergâhının parsel sınırlarına göre düzenlenmesi kapsamında yapılan bir değişik olup, yol güzergâhı ve genişliği değiştirilmediği için 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