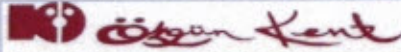




# ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

ŞİRİNEVLER MAHALLESİ  
(ENGELLİ YAŞAM MERKEZİ)  
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.....	0
1. PLANLAMA ALANI.....	1
2. MERİ İMAR DURUMU .....	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	3
4. PLANLAMA KARARLARI .....	4
5. PLAN NOTLARI.....	5



## 1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şirinevler Mahallesinde ve Civil Irmağı'nın batısında yer alan yaklaşık 2800 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki tescil dışı alanı kapsamaktadır.



**Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

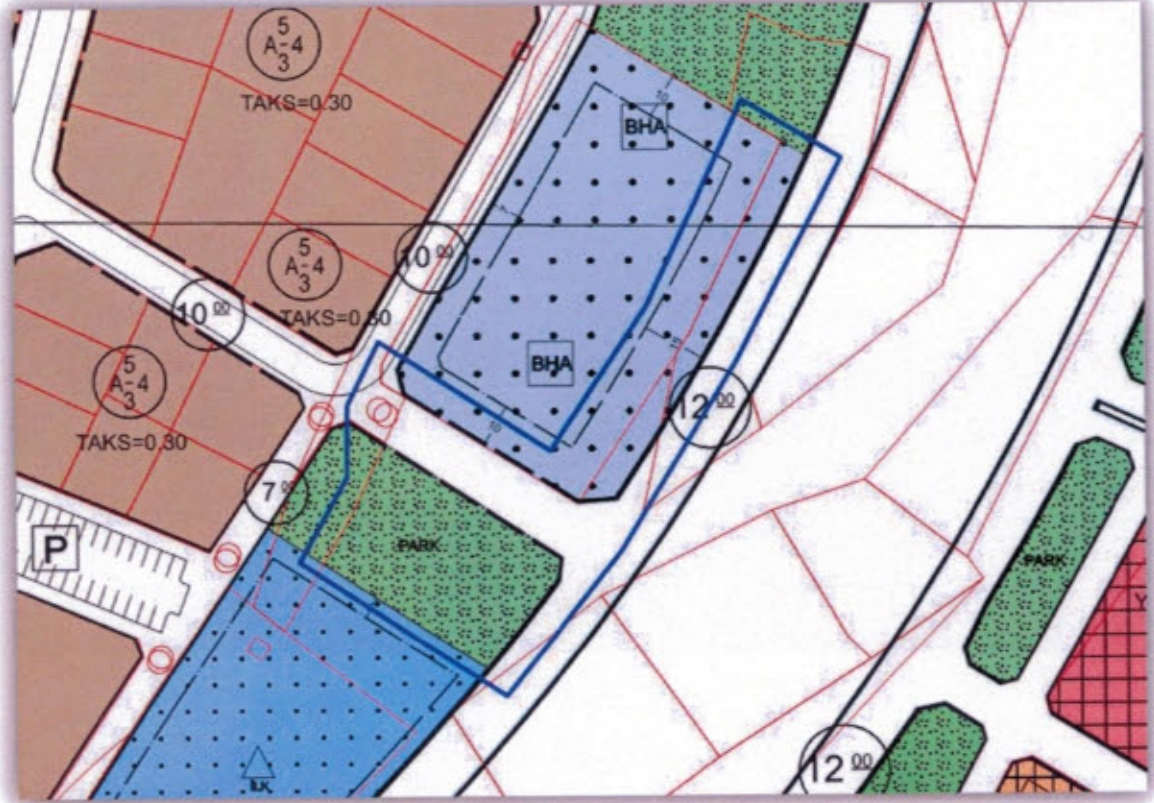
Planlama alanı, Ordu kent merkezinin güneydoğusunda, Şirinevler Mahallesinde, Zübeyde Hanım Bulvarı'nın (Ordu – Sivas Yolu) yaklaşık 400 metre doğusunda, Civil Irmağının hemen batısında ve kent merkezine yaklaşık 2,5 km. mesafede konumlanmaktadır.

Planlama alanı tescilsiz boş alan konumda ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04D1D ve G39B04D4A nolu 2 adet paftasında kalmaktadır.

## 2. MERİ İMAR DURUMU

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şirinevler Mahallesindeki plan değişikliğine konu alan; meri imar planında Belediye Hizmet Alanı park ve yol kullanımlarında kalmakta, kuzeyinde Belediye Hizmet Alanı, güneyinde Eğitim Alanı, batısında park ve konut alanları, doğusunda ise Civil İrmağı ve paralelinde 12 metrelik yol bulunmaktadır.



Görsel 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

- Ordu kentinin bölgesel ve kendi iç dinamiklerinin etkisiyle harekete geçmesi ve doğal bir gelişim göstermesi,
- Kentin doğal gelişim sürecinde yeni mekânsal ihtiyaçların ortaya çıkması,
- Yerel yönetimlerin ve kentin diğer paydaşlarının kentin mekânsal ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde çalışmalar yürütmesi,
- Dinamik yapıdaki imar planlarının kentin yeni mekânsal ihtiyaçlarına - planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olacak şekilde - cevap verebilmesi gerekliliği,

Bu doğrultuda Ordu Büyükşehir Belediyesi'nce kentsel yaşam alanlarının iyileştirilmesi ve çeşitlendirilmesi çalışmaları yürütülmekte, yeri belediyesince belirlenen alanın "**Engelli Yaşam Merkezi**" olarak düzenlenmesi 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

- Kentte yaşayanların önemli bir oranını oluşturan ve sayıları her geçen gün artan engelli bireyler için yeni bir yaşam alanına olan yoğun ihtiyacın belli ölçüde giderilecek olması,
- Kente yeni bir sosyal donatı alanı kazandırılacak 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.

Belediyenin talebi doğrultusunda tarif edilen alanın "**Engelli Yaşam Merkezi**" olarak tanımlanması ve çevresinin mevcut teşekküle göre düzenlenmesi kapsamında imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.



## 4. PLANLAMA KARARLARI

- Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şirinevler Mahallesinde bulunan ve yeri belediyesince belirlenen, meri imar planında park kullanımındaki alanın 1208,5 m<sup>2</sup>lik kısmı **Sosyal Tesis Alanı (Engelli Yaşam Merkezi)** olarak tanımlanmıştır.
- Sosyal Tesis Alanı yapılaşma koşulları meri imar planında Sosyal Tesis Alanları için belirlenen yapılaşma koşulları ile aynı olup, yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metredir.
- Sosyal Tesis Alanının güneydoğusunda geriye kalan alan meri imar planında olduğu gibi park alanı olarak düzenlenmiştir.
- 2576 ada, 1 nolu parselin doğusunda, Civil Irmağı tarafında kalan Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki 634,8 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki alan imar düzenlemesine uygun olacak şekilde park alanı olarak düzenlenmiş olup, Belediye Hizmet Alanı 2576 ada, 1 nolu parsel sınırına çekilmiştir.
- Belediye Hizmet Alanının düzenleme yapılan doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafeleri 8 metre olarak belirlenmiştir.

Bu plan değişikliği Park ve Belediye Hizmet Alanının bir kısmının Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmesi ve çevresindeki kullanımların - imar uygulamasını kolaylaştırmak için - parsel sınırlarına göre düzenlenmesi kapsamında yapılan bir değişikliktir.

Kullanım Adı	Meri İmar Planı	Plan Değişikliği	Fark
	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (m <sup>2</sup> )
Belediye Hizmet Alanı	634.8	0.0	-634.8
Sosyal Tesis Alanı (Engelli Yaşam Merkezi)	0.0	1208.5	1208.5
Park	1419.9	846.2	-573.7
Yol	745.3	745.3	0.0
Toplam	2800.0	2800.0	0.0

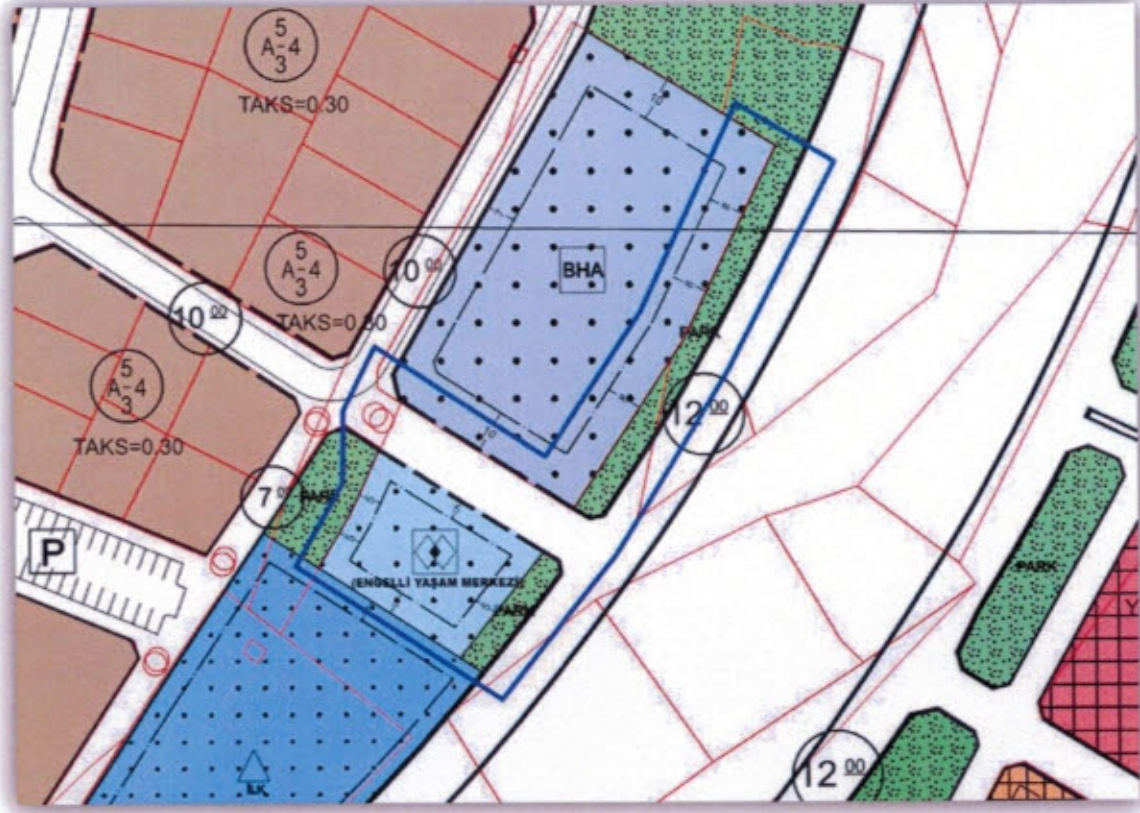
Bu plan değişikliği dosyası Meri İmar Planı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği) uygun olarak hazırlanmış olup, değerlendirilerek onaylanması hususunda Belediye Meclisine sunulmaktadır.

 **Özgün Kent**  
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.  
Cevizdere 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  
Bakent V.D. 692 004 7122 Tic. Sic. No: 100694  
Mersis No: 0692 0047 1220 0014



**Nuri ÖZMEN**  
Şehir Plancısı

3 No 92 Oda No:1344



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

## 5. PLAN NOTLARI

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