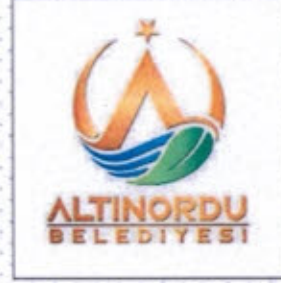


Değiştirilerek
anılan



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

DURUGÖL MAHALLESİ
2563/2 VE 2787/8 NOLU ADA/PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

 **Özgün 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, Durugöl Mahallesi'nde yer alan 9.955,92 m² tapu alanına sahip 2563 ada, 2 parsel ile 1.005,87m² tapu alanına sahip 2787 Ada, 8 Parselin 501,02 m²lik kısmını kapsamaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Melet Irmağının Karadeniz'e karıştığı bölgenin hemen batında yer almaktadır. Planlama alanının kuzey ve doğusunda açık ve yeşil alanlar, güneyinde arıtma tesisi, yaklaşık 500 metre batısında ise Yeni Ordu Şehir Stadı bulunmaktadır.

Planlama alanı boş konumda ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

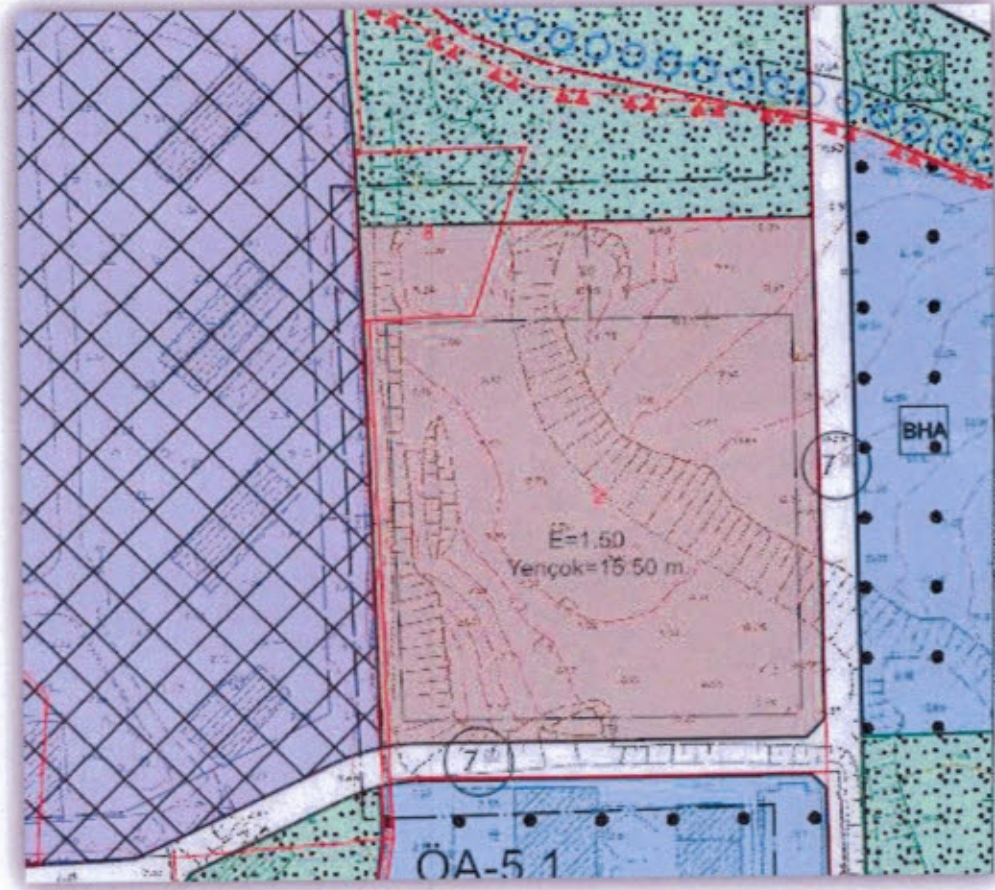
Planlama alanındaki taşınmazlar şahıs/özel mülkiyete aittir.

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04B4A nolu paftasında kalmaktadır.

2. MERİ İMAR DURUMU

Söz konusu taşınmazlar meri imar planına göre 2563 ada, 2 nolu parsel meskûn konut alanı, 2787 ada, 8 nolu parselin ise kuzey tarafı park ve güney tarafı ise meskûn konut olarak tanımlıdır. Meskun konut alanı yapılaşma koşulları E:1,50 ve Yençok:15,50 metredir. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzey cephesinde 20 metre diğer yönlerden 5 metredir.

Plan değişikliğine konu edilen alanın kuzeyinde park ve rekreasyon alanı ile Karadeniz, batısında sanayi alanı, güneyinde Belediye Hizmet (Arıtma Tesisi) Alanı ve doğusunda ise park alanı ile Melet Irmağı bulunmaktadır.



Görsel 2: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Ordu kentinin büyükşehir statüsüne alınması ile son dönemlerde hızlı bir şekilde gelişme göstermesi, il bütününde turizm faaliyetlerinin çeşitlenmesi ile kente olan ilgiyi daha da artırmış ve yeni yatırım imkânları ortaya çıkarmıştır.

Ordu kentinde bulunan Turizm Yatırımları ağırlıklı olarak Yeni Ordu Şehir Stadı ve çevresi ile Karadeniz sahil şeridine yakın bölgede yer seçmiş olup, kentin iç dinamiklerinin harekete geçmesi ile bu bölgedeki konut kullanımlarının ağırlıklı olarak otel kullanımına dönüşüm talepleri de artmaktadır.

Planlama Alanı kapsamındaki Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi, 2563 ada, 2 parsel ile 2787 ada, 8 parsel malikleri tarafından konut kullanımındaki taşınmazlarının otel 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 turizm kullanımlarının toplandığı bir bölge olması,
- Yer seçimi kararının ana plan kararları ile uyumlu olması,
- Plan değişikliği talebinin ilave bir nüfus getirmemesi,
- Konut Alanının turizm alanına dönüştürülmesi ve ilave inşaat alanı da getirilmemesi,
- Plan bütünlüğüne aykırı bir talep olmaması,

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

Taşınmaz maliklerinin talebi doğrultusunda Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi, 2563 ada, 2 parsel ile 2787 ada, 8 parselin ilgili kısımlarının konut kullanımından çıkartılarak otel kullanımına dönüştürülmesi kapsamında Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

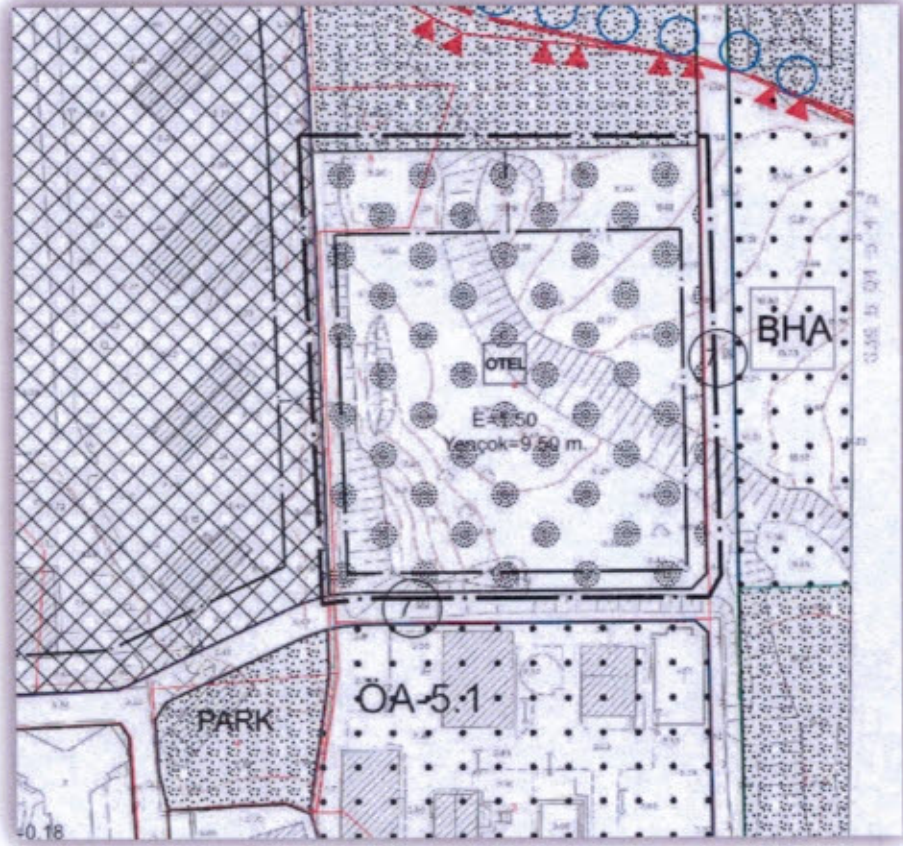
4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi'nde yer alan meskûn konut alanı kullanımındaki 9.948,68 m² yüzölçümündeki alan, Otel Alanı olarak tanımlanmak suretiyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu Turizm Alanının 9.447,66 lik kısmı 2563 ada, 2 parselde ve 501,02 m²lik kısmı ise 2787 ada 8 parselde kalmaktadır.

Otel Alanı yapılaşma koşulları E:1,50 ve Yançok:9,50 metre olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan değişikliği öncesinde olduğu gibi, kuzey cephesinde 20 metre ve diğer yönlerde 5 metredir.

Bu plan değişikliği konut alanının otel alanına dönüştürülmesi kapsamında, fonksiyon değişikliğinden ibaret olup, konut alanlarını azaltıcı nitelikte bir değişikliktir. Bu değişiklikle kente ilave bir nüfus yükü getirilmediği için ilave donatı alanı ayrılmasına da ihtiyaç duyulmamaktadır.



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

Bu plan değişikliği dosyası hazırlanırken 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Meri İmar Planı, ilgili kanun-yönetmelikler ve şehircilik ilkeleri dikkate alınmıştır.

5. PLAN NOTLARI

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

 **Özgün Kent**
İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.
Cevizlidere Mah. 1238. Cad. No:2/13 Balgat / ANKARA
Tel:(0312) 472 10 20(pbx) Faks:(0312) 472 10 21
www.ozgunkent.com E'mail: ozgunkenti@ozgunkent.com
Başkent V.D. 692 004 7122 Tic. Sic. No: 100694
Mersis No: 0692 0047 1220 0014


Nuri ÖZMEN
Şehir Plancısı
M. 22 Oda No:1344