



# ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

CUMHURİYET, DURUGÖL VE  
KARAPINAR MAHALLESİ  
MELET IRMAĞI KIYISINDAKİ  
MUHTELİF PARSELLERE AİT

1/1.000 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.....	5
3. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	6
4. PLANLAMA KARARLARI .....	7
5. PLAN NOTLARI .....	8

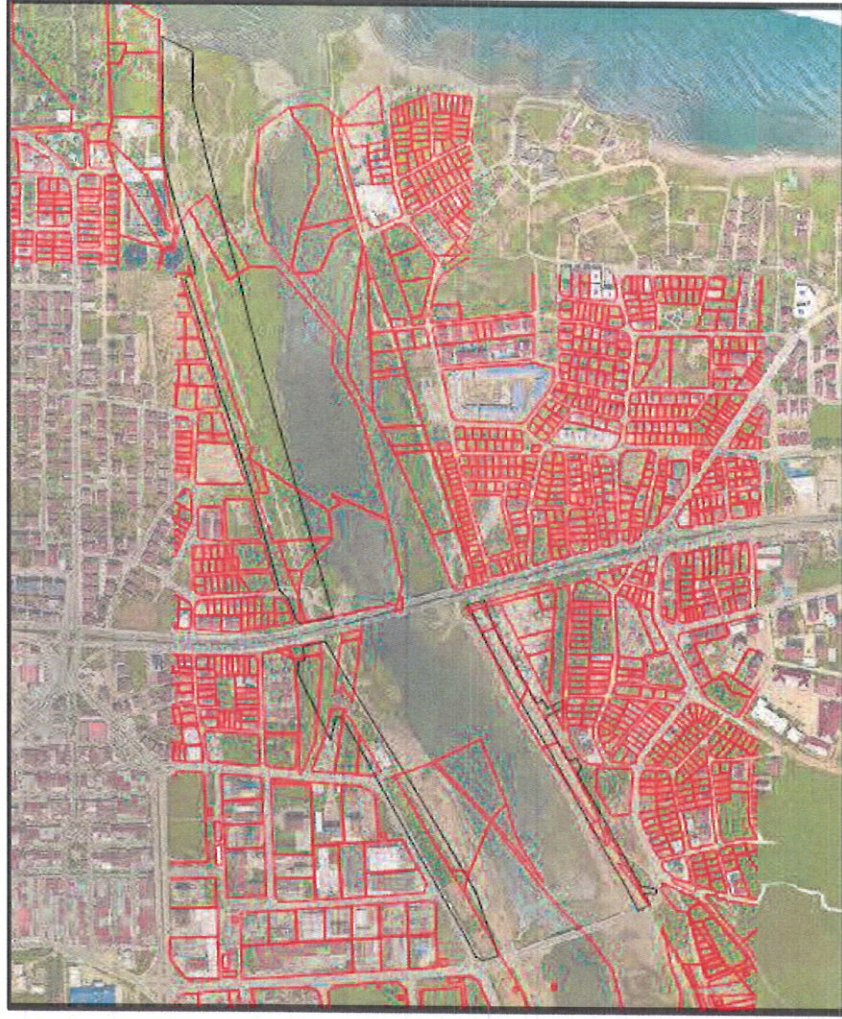
# 1. PLANLAMA ALANI

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet, Durugöl ve Karapınar Mahallelerinde yer alan yaklaşık 132,920 m<sup>2</sup> planlama alanına ait kısmı kapsamaktadır.

Planlama alanı, Karadeniz kıyısında, Ordu kent merkezinin doğusunda, Cumhuriyet, Durugöl ve Karapınar Mahallelerinde, Melet ırmağı kıyısında, kent merkezine yaklaşık 4.3 km. mesafede konumlanmaktadır.



GÖRSEL 1: PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ



GÖRSEL 2: PLANLAMA ALANI MÜLKİYET SINIRLARI - UYDU GÖRÜNTÜSÜ

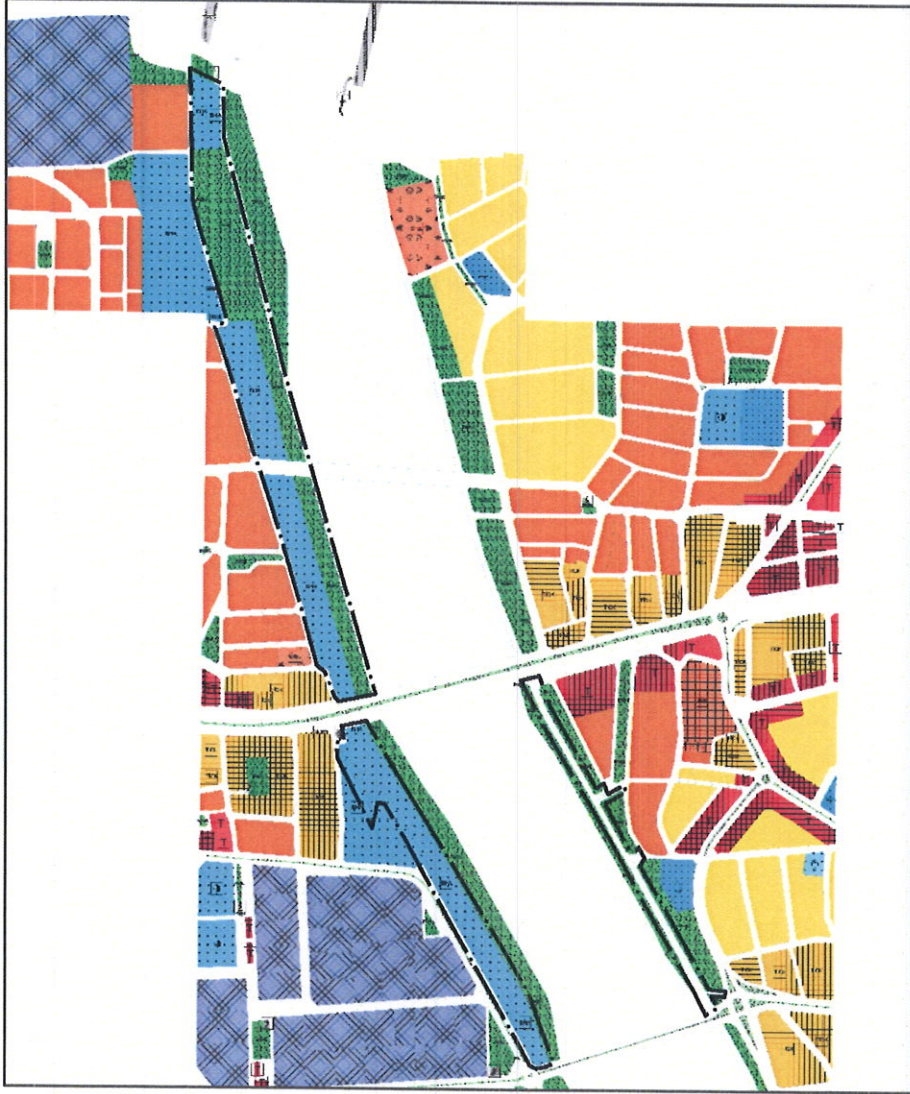
Planlama alanına konu alan yaklaşık 10,2 hektar olup, Taşlık ve ağaçlık alanlar dışında büyük ölçüde boş alanlardan oluşmaktadır.

Söz konusu alan, Melet Irmağının kıyısında bulunmaktadır.

Planlama alanı, 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritaların G39-B-04-B-3-D, G39-B-04-C-2-A, G39-B-04-C-1-B, G39-B-04-B-4-C, G39-B-04-B-4-B ve G39-B-04-B-4-A no'lu paftalarında kalmaktadır.

## 2. MERİ İMAR DURUMU

Uygulama İmar Planına konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet, Durugöl ve Karapınar Mahallelerinde bulunan plan değişikliğine konu alanda; Durugöl mahallesinde Park ve Belediye Hizmet Alanı, Karapınar Mahallesinde Belediye Hizmet Alanı ve Cumhuriyet Mahallesinde yol olarak bulunmaktadır.



GÖRSEL 3: 1/1.000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

### 3. PLANLAMA GEREKÇESİ

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

Ordu kentinde bulunan Turizm-Ticaret Yatırımları ağırlıklı olarak Yeni Ordu Şehir Stadı ve çevresi ile Karadeniz sahil şeridinde yakın bölgede yer seçmiş olup, kentin iç dinamiklerinin harekete geçirilmesi için bu bölgede ağırlıklı olarak Ticaret Alanı kullanımını talepleri de artmaktadır.


Planlama Alanı kapsamındaki Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi yer alan Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki taşınmazlarının Ticaret Alanı kullanımına ve Karapınar Mahallesi yer alan Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki taşınmazlarının Park Alanı kullanımına ve Cumhuriyet Mahallesi yer alan yolun Park alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir.

İmar planlarının dinamik yapısı içinde yatırımcıların/maliklerin kent içindeki mekânsal taleplerinin belli ilkeler doğrultusunda karşılanması planlamanın esaslarından olup,

- Bölgenin ağırlıklı olarak kullanımların toplandığı bir bölge olması,
- Yer seçimi kararının ana plan kararları ile uyumlu olması,
- Plan değişikliği talebinin ilave bir nüfus getirmemesi,
- Plan bütünlüğüne aykırı bir talep olmaması,

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

Ordu Büyükşehir Belediyesinin talebi doğrultusunda Ordu ili, Altınordu İlçesi, Cumhuriyet, Durugöl ve Karapınar Mahallelerinin ilgili kısımlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi gereğince yeşil alanları bütünlüğünün bozulmaması amacıyla Karapınar Mahallesi yer alan Belediye Hizmet Alanının park alanına dönüştürülmesi ve mevcut yeşil alan büyüklüğü aynı kalacak şekilde yeniden düzenlenmesi için Cumhuriyet Mahallesi yer alan park alanının bütünleştirilmesi ve Durugöl Mahallesi yer alan Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı kullanımından çıkartılarak Ticaret Alanı kullanımıyla E=1.00 ve Yençok=3 Kat olarak dönüştürülmesi kapsamında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

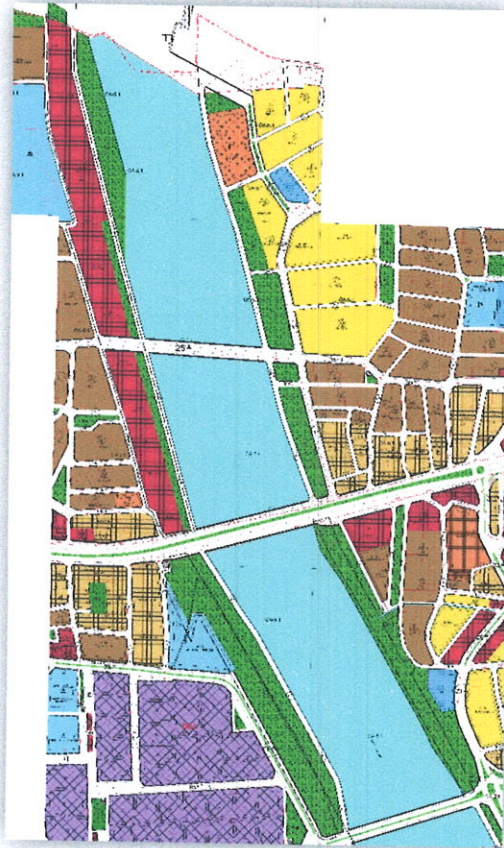
 **Özgün Kent**  
**İMAR İNŞAAT ve TİCARET LTD.ŞTİ.**  
Cevizlidere Mah.1238.Cad. No:2/13 Bahçel / ANKARA  
Tel:(0312) 472 10 20(pbx) Faks:(0312) 472 10 21  
www.ozgunkent.com E-Posta: ozgunkent@ozgunkent.com  
Başkent V.D. No: 7127 Tic. Sic. No: 100694  
Mersis No: 0812 0047 1220 0014

  
**Nuri ÖZMEN**  
Şehir Plancısı  
Dip.No. 92 Oda No:1344 6

## 4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi'nde yer alan Belediye Hizmet Alanı kullanımındaki 34,306 m<sup>2</sup> ve Park Alanı kullanımındaki 21,156 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki alan Ticaret Alanına Ayrık Nizam 2 Kat TAKS:0,40 KAKS:0,80 yapılaşma kararı alınması ve Karapınar Mahallesi'nde yer alan Belediye Hizmet Alanının 25.236 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki alan Park alanı olarak ve Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan ayrılmış yolun 7.969 m<sup>2</sup>'nin park alanına ilave edilmesi şeklinde tanımlanmak suretiyle 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

Bu plan değişikliği Durugöl Mahallesi'nde yer alan Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanının Ticaret Alanına Ayrık Nizam 2 Kat TAKS:0,40 KAKS:0,80 yapılaşma koşullarına dönüştürülmesi ve Karapınar Mahallesi'nde yer alan Belediye Hizmet Alanının park alanına dönüştürülmesi ve Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan yolun park alanına dönüştürülmesi kapsamında, fonksiyon değişikliğinden ibarettir.



**GÖRSEL 4 : ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

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