ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ 2576/1, 5458/1, 5458/2 VE 5457/7 PARSELLERDE VE TERKLİ ALANDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ORDU
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İÇİNDEKİLER

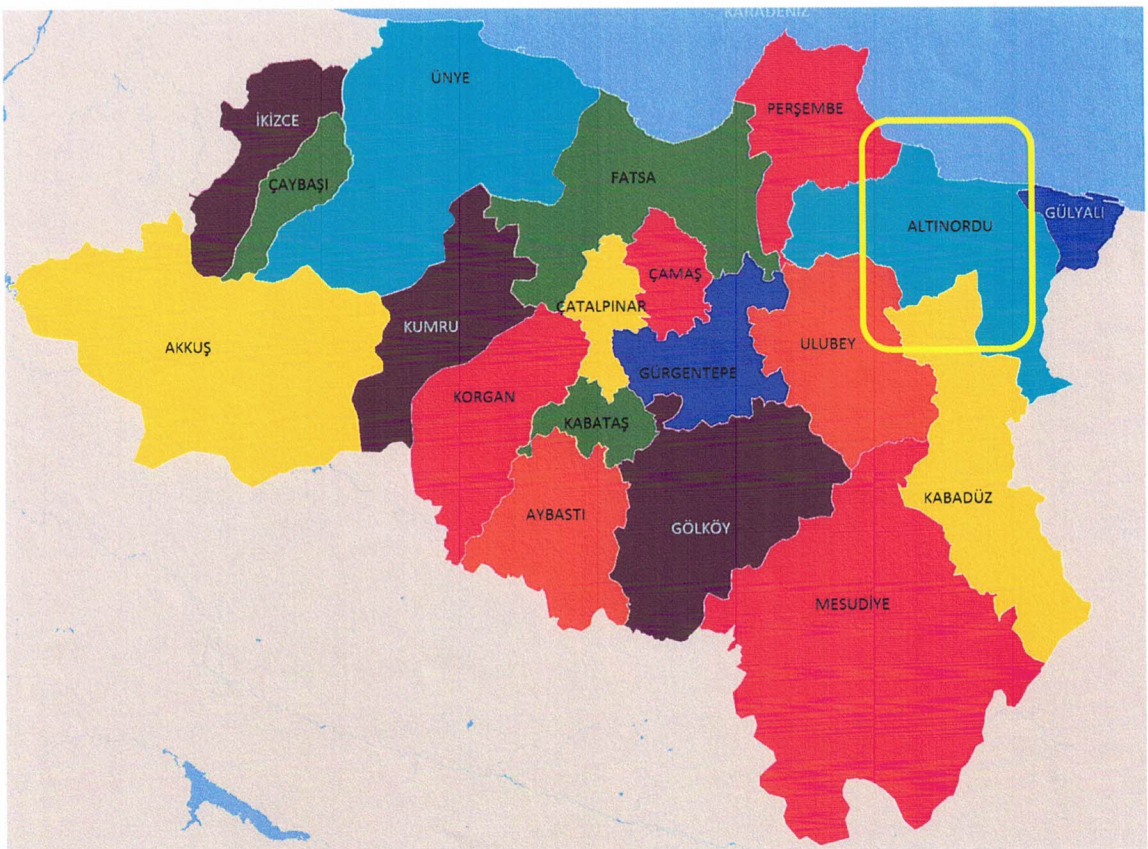
1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı 2
2. Mülkiyet Durumu 4
3. Üst Ölçekli Plan Kararları 4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 4
4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 5
5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi 5
5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi 5
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı 5
5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar 6

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı

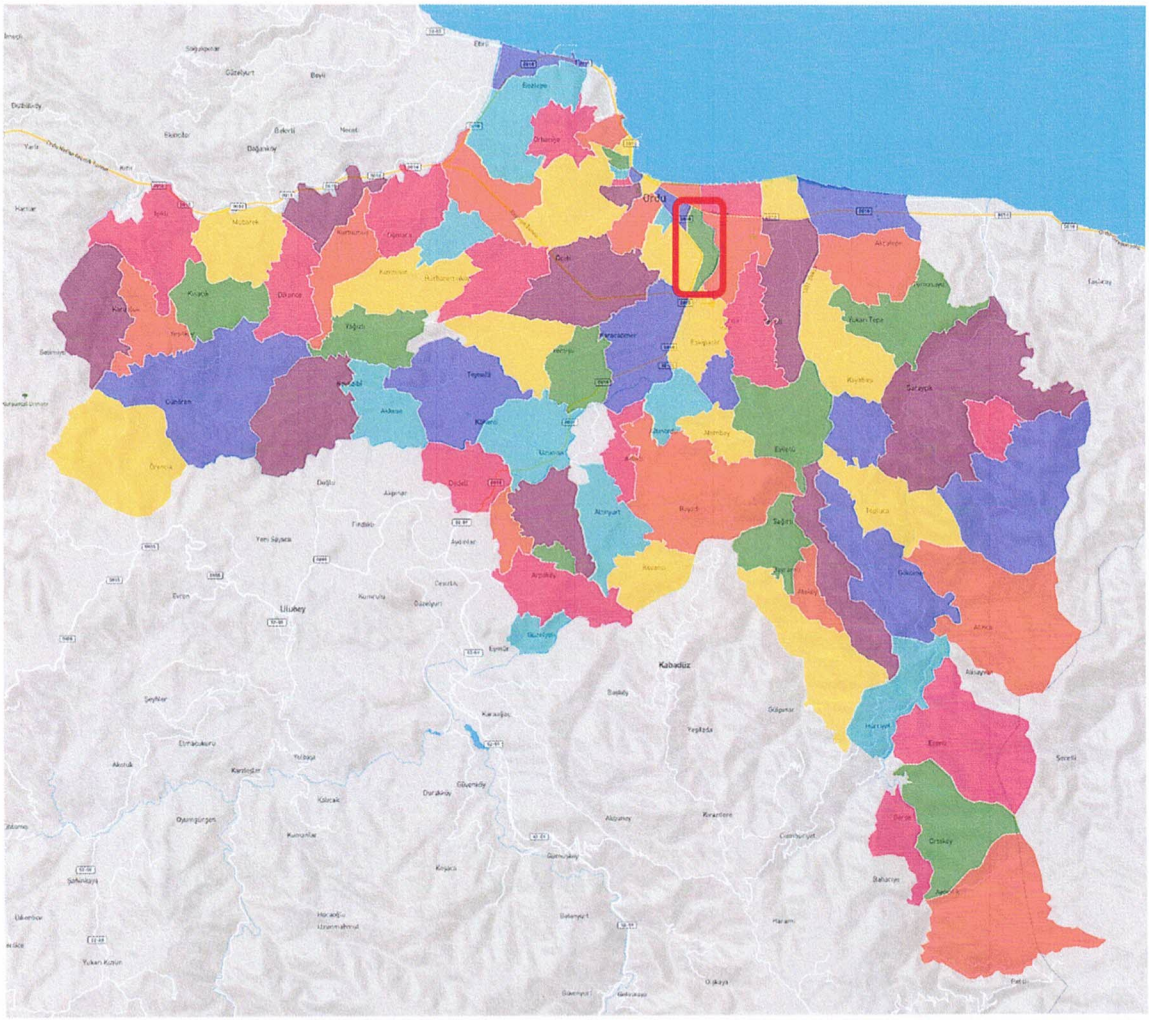
Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 2576/1, 5458/1, 5458/2, 5457/7 parsellerde hazırlanan yaklaşık 3330 m^2 yüzölçümlü alandır. Değişikliğe konu alan Civil Irmağı'nın bitişiğinde yer almaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Alan 1/25.000 ölçekli memleket haritasında G39-b2 paftasına, 1/5000 ölçekli G39-B-04-D halihazır haritasına ve söz konusu planlama çalışmasına altlık oluşturacak 1/1000 ölçekli G39B04D4A paftasına karşılık gelmektedir.

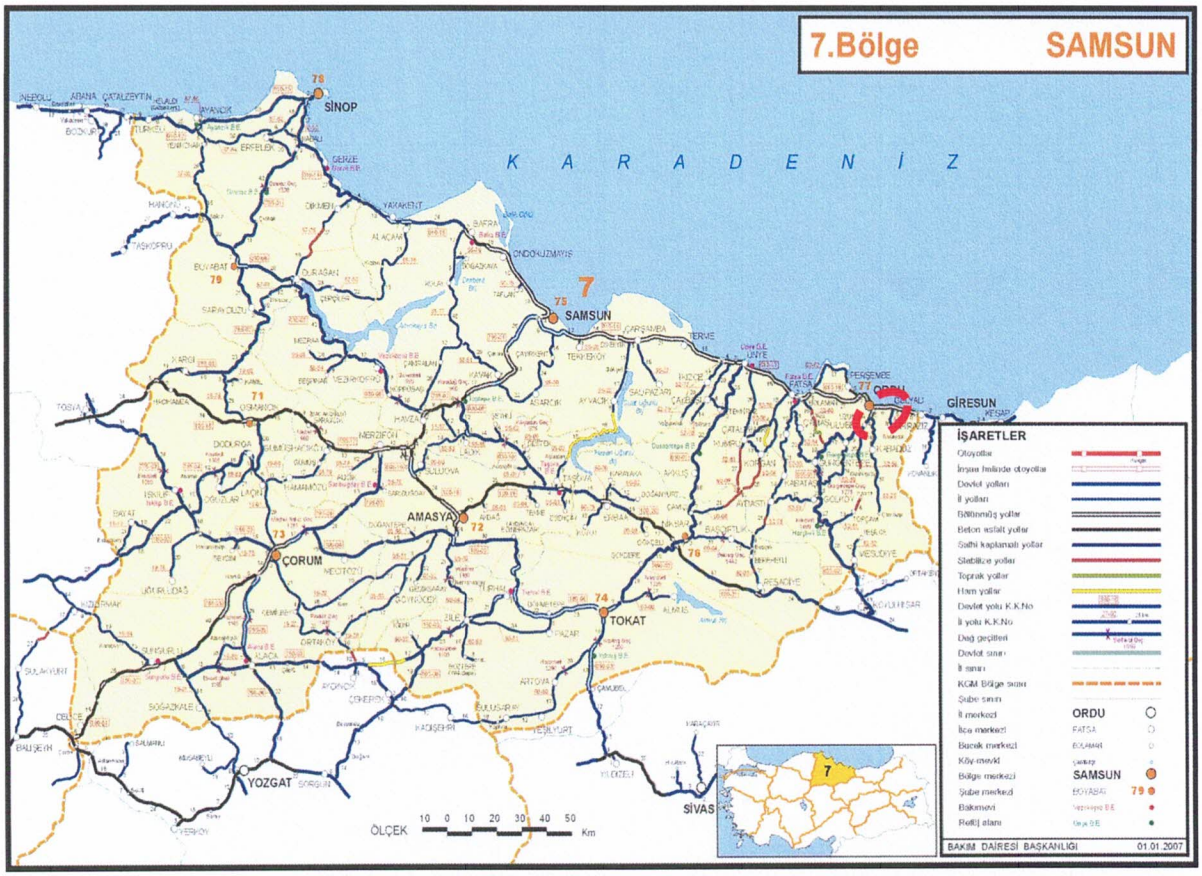


Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri



Harita 3: Altınordu İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı

Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

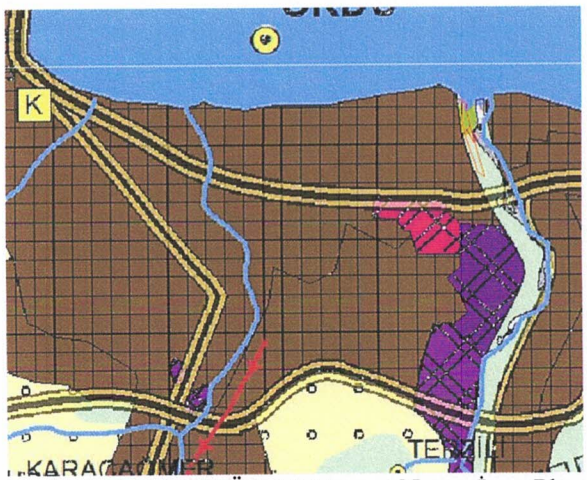
2. Mülkiyet Durumu

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 5458/1, 5458/2, 5457/7 numarasıyla kayıtlı tapuların mülkiyeti Ordu Büyükşehir Belediyesine aittir. 2576/1 numarasıyla kayıtlı tapunun mülkiyeti Maliye Hazinesi, Devlet Su İşleri ve özel mülkiyete aittir.

3. Üst Ölçekli Plan Kararları

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

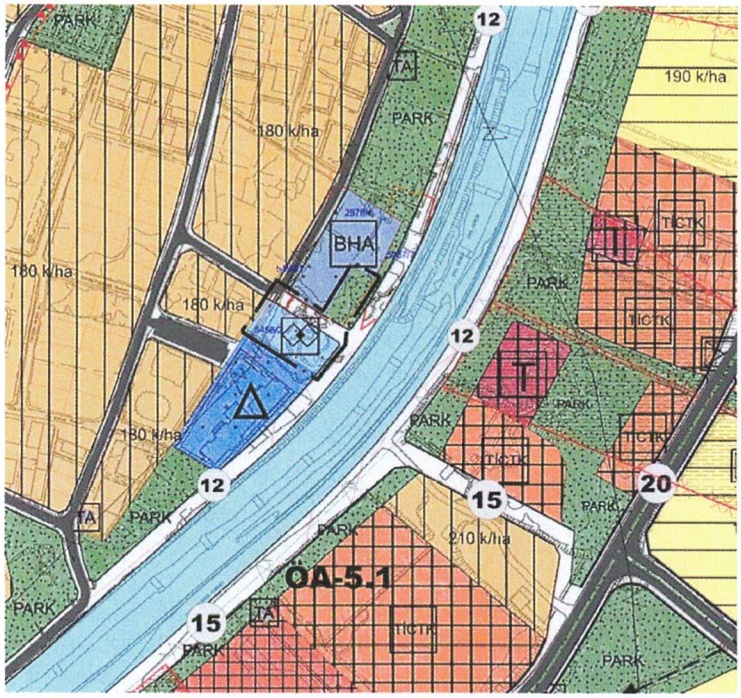
Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarih ve 2024/294 sayılı kararı ile onaylanmış, 19.12.2024-17.01.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıya çıkarılmış, son günü ile kesinleşmiştir. Değişiklik kapsamında sosyal tesis alanının yanında yer alan park alanları sosyal tesis alanına dönüştürülmüştür. Azaltılan park alanı ise kuzeyde yer alan BHA alanından karşılanmıştır.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

Sosyal Hizmetler Şube Müdürlüğü'nün 25.09.2024 tarihli ve E-66243606-769-420187 sayılı yazısında; dezavantajlı vatandaşlara yönelik olarak Engelsiz Yaşam Merkezi kurulması için yapılan mevzuat taramalarında 04.11.2016 tarih ve 29878 sayılı Engelli Bireylere Yönelik Özel Bakım Merkezi Yönetmeliği incelendiğinde minimum 1700 m² ihtiyaç olduğu, bu sebeple imar planı değişikliği yapılması gerektiği tarafımıza bildirilmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış ve kesinleşmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi de üst ölçek plan kararlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

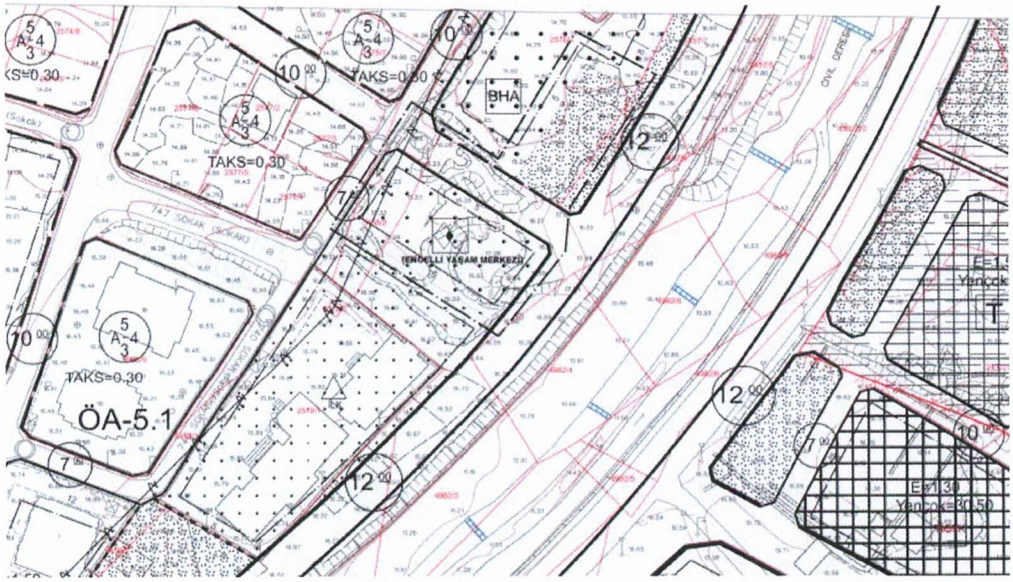
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin b fıkrasında *"İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut*

plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. "olarak belirtilmekte olup; bahse konu imar planı değişikliği kapsamında sosyal tesis alanına dönüştürülen park alanlarının eşdeğeri kuzeyde yer alan Belediye Hizmet Alanından karşılanmıştır.

5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Altınordu İlçesi Şirinevler Mahallesinde yer alan Sosyal Tesis Alanında "Engelsiz Yaşam Merkezi" yapılabilmesi için Engelli Bireylere Yönelik Özel Bakım Merkezi Yönetmeliği kapsamında bu alanın 1700 m2 olarak planlı olması gerektiği Sosyal Hizmetler Şube Müdürlüğünün 25.09.2024 tarih ve 420187 sayılı yazısı ile belirtilmiş olup, gereğinin yapılmasını tarafımızdan talep etmişlerdir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak; Sosyal Tesis Alanının sağında ve solunda yer alan Park Alanları Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmek suretiyle hazırlanmıştır. Azaltılan park alanı ise kuzeyde yer alan Belediye Hizmet Alanından karşılanmıştır.



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Pınar Gizem EMİRALİOĞLU
Yüksek Şehir Plancısı

Ümit AKDOĞAN
Kentsel Dönüşüm ve Planlama
Şube Müdürü

Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Daire
Başkan V.