



ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ

AKYAZI MAHALLESİ
753 ADA 22 (ESKİ 4 - 5) PARSELE AİT
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.....	2
1. PLANLAMA ALANI.....	3
2. MERİ İMAR DURUMU	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	10
4. PLANLAMA KARARLARI	11
5. PLAN NOTLARI	12

1. PLANLAMA ALANI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alan; Ordu ili, Altınordu İlçesi, Akyazı Mahallesi'nde yer alan 753 ada, 22 nolu (eski 4 ve 5 nolu) parseli kapsamaktadır.

Planlama alanı, Akyazı Mahallesi'nde, Ceviz İrmağının yaklaşık 450 metre doğusunda, Atatürk Bulvarının yaklaşık 300 metre kuzeyinde, Ahmet Cemal Mağden Caddesi ile Tunalı Hilmi Bey Caddesinin kesiştiği bölgede ve kuzey güney doğrultulu Tunalı Hilmi Bey Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanı kapsamında 753 ada 22 nolu parsel eski 4 ve 5 nolu parsellerin tevhid edilmesi ile tescil edilmiş bir parsel olup, 641,36 m² tapu yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu taşınmaz üzerinde hâlihazırda bulunan 4 kat+çatı katı kullanımlı mevcut yapı 12.04.2017 tarihli tapu kaydı beyanına göre 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli hâlihazır haritaların G39B04A no'lu paftasında, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritaların ise G39B04A4D no'lu paftasında kalmaktadır.

Tapu Kayıt Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)



Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 126939654
 İl / İlçe : ORDU/ALTINORDU
 Kurum Adı : Altınordu TM
 Mahalle / Köy Adı : AKYAZI Mah.
 Mevki :
 Çift / Sayfa No : 13 / 1293
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 753/22
 Yüzölçüm : 641,36 m2
 Ana Tas. Nitelik : KARGIR APARTMAN VE ARSA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehbi - Tarih - Yev.
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		12/04/2017 - 6923	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şehbi - Tarih - Yev.	Terkin Şehbi - Tarih - Yev.
725321528	SAMET AKTAŞ : CEVDET Oğlu	14537 / 96204	96,91		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	
725321529	TAMER AKTAŞ : CEVDET Oğlu	14537 / 96204	96,91		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	
725321530	YASEMIN OZTURK : CEVDET Kızı	14537 / 96204	96,91		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	
725321531	YASEMIN OZTURK : CEVDET Kızı	17531 / 240510	46,75		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	
725321532	SAMET AKTAŞ : CEVDET Oğlu	17531 / 320680	35,06		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	
725321533	CEVDET AKTAŞ : HASAN Oğlu	403213 / 962040	268,81		Tevhit İşlemi (TSM) - 18/01/2023 - 2699--	

İpotek

Rapor Tarihi/ Saati : 8.05.2023 13.31

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6191337) ING BANK A.Ş. Vergi No: 8760042243 Sicil No: 269682	Evet	1000000.00 TL	Yıllık %40 değişken	1 / 0	F.B.K.	27/10/2016- 19249	SAMET AKTAŞ - CEVDET OĞLU TAMER AKTAŞ - CEVDET OĞLU YASEMİN ÖZTÜRK - CEVDET KIZI	Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Altınordu TM - AKYAZI Mah. 753 Ada 22 Parsel	14537 / 96204	SAMET AKTAŞ - CEVDET OĞLU	1000000.00 TL	18/01/2023- 2699	-
Altınordu TM - AKYAZI Mah. 753 Ada 22 Parsel	14537 / 96204	TAMER AKTAŞ - CEVDET OĞLU	1000000.00 TL	18/01/2023- 2699	-
Altınordu TM - AKYAZI Mah. 753 Ada 22 Parsel	14537 / 96204	YASEMİN ÖZTÜRK - CEVDET KIZI	1000000.00 TL	18/01/2023- 2699	-

İpotek ŞBİ Bilgisi

ŞBİ Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düğünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK 44825
Ufuk DEMİRCİ
Kaydına Uygundur.
8/05/2023

(EK-5)

İli ORDU
İlçesi ALTINORDU
Mah/Koy AKYAZI
Pafta No G39b04a4d
Ada No 753
Parsel No 22

5202/138 NOLU LİHKAB
APLIKASYON KROKİSİ

KORDINAT ÖZET ÇİZELGESİ

Yuzölçümü	Fen Kayıt Defteri	Ücret Alındısı
Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı
Tarih	No	Tarih
641.36	641.36	0.00
10.60	08.05.2023	215
08.05.2023	0262	08.05.2023

Nokta No	Y	X
45	407886.47	4538827.76
48	407886.39	4538826.90
49	407896.33	4538826.21
69	407889.36	4538856.32
70	407899.15	4538855.69
71	407908.99	4538855.04
72	407910.59	4538851.84
73	407908.49	4538825.92
74	407908.48	4538825.64

Poligonlar	No	m	cm	m	cm	Poligonlar	No	m	cm	m	cm

752
ADA

YOL

69 70 71 72 73 74 49 48 21

28.70 9.86 3.58 26.00 0.28 12.16 9.97 0.87

753
22

YOL

1668
ADA

19

Kroki

NOT KOORDINATLAR ITRF-2005 DATUMUNDADIR
NOT: APLİKASYON GNSS İLE YAPILMIŞTIR.

ÖLÇÜLERİN HASSASİYETİ SAYISAL OLARAK ÜRETİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTANIN YANILMA SINIRLARI KADARDIR.

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır.

Aplikasyonu Yapan

Kontrol Eden

Unvan Taşınmaz Malik
Adı Soyadı CEVDET AKTAŞ
Tarih 09.05.2023
İmza

Tekniker
EDA BİRİNCİ
09.05.2023

Tekniker
EKİN ŞENSOY
09.06.2023

Mühendis
ŞEFİKA ÇAKAR
09.05.2023

Planlama alanındaki taşınmaza ait genel görünüşler



Planlama alanındaki taşınmaza ait genel görünüşler



Meri imar planlarında 753 ada, 22 parselin kuzeyinde konut alanı, batısında konut ve ticaret + konut alanı, güneyinde ticaret-turizm-konut alanı, doğusunda ise yol ve park alanı kullanımları bulunmaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama Alanı kapsamındaki Ordu ili, Altınordu İlçesi, Akyazı Mahallesi, 753 ada, 22 parsel üzerinde bulunan 4 kat+çatı katı kullanımlı mevcut yapı 12.04.2017 tarihli tapu kaydı beyanına göre 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı durumundadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan riskli yapının ivedilikle yıkılarak yenilenmesi, 6306 Sayılı Kanun kapsamında iş ve işlemlerin yapılabilmesi, ayrıca; 753 ada, 22 parsel kullanımı, meri nazım imar planına göre ticaret-konut, meri uygulama imar planına göre ise meskun konut alanı kullanımında olup, imar planlarının kademeli birlikteliği ilkesi gereğince uygulama imar planının üst ölçekli plan kararlarına göre düzenlenmesi gerekmektedir.

İmar planlarının dinamik yapısı içinde yatırımcıların/maliklerin kent içindeki mekânsal taleplerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen ilkeler doğrultusunda karşılanması planlamanın esaslarından olup,

- Uygulama İmar Planının Nazım İmar Planı ana kararlarına uygun olacak şekilde düzenlenmesi ve planlar arasındaki kademeli birlikteliğin sağlanması;
- Taşınmaz üzerindeki riskli yapının ivedilikle yıkılarak, imar mevzuatına uygun, sağlıklı, güvenli yapılaşmanın hayata geçirilmesi,
- 6306 Sayılı Kanun çerçevesinde iş ve işlemlerin yapılabilmesi için,

Taşınmaz maliklerinin talebi doğrultusunda Ordu ili, Altınordu İlçesi, Akyazı Mahallesi, 753 ada 22 nolu parselin bulunduğu alanda meskûn konut alanı kullanımının iptal edilerek, nazım imar planı kararlarına uygun olacak şekilde Karma Kullanım (ticaret-konut) Alanı olarak düzenlenmek suretiyle Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

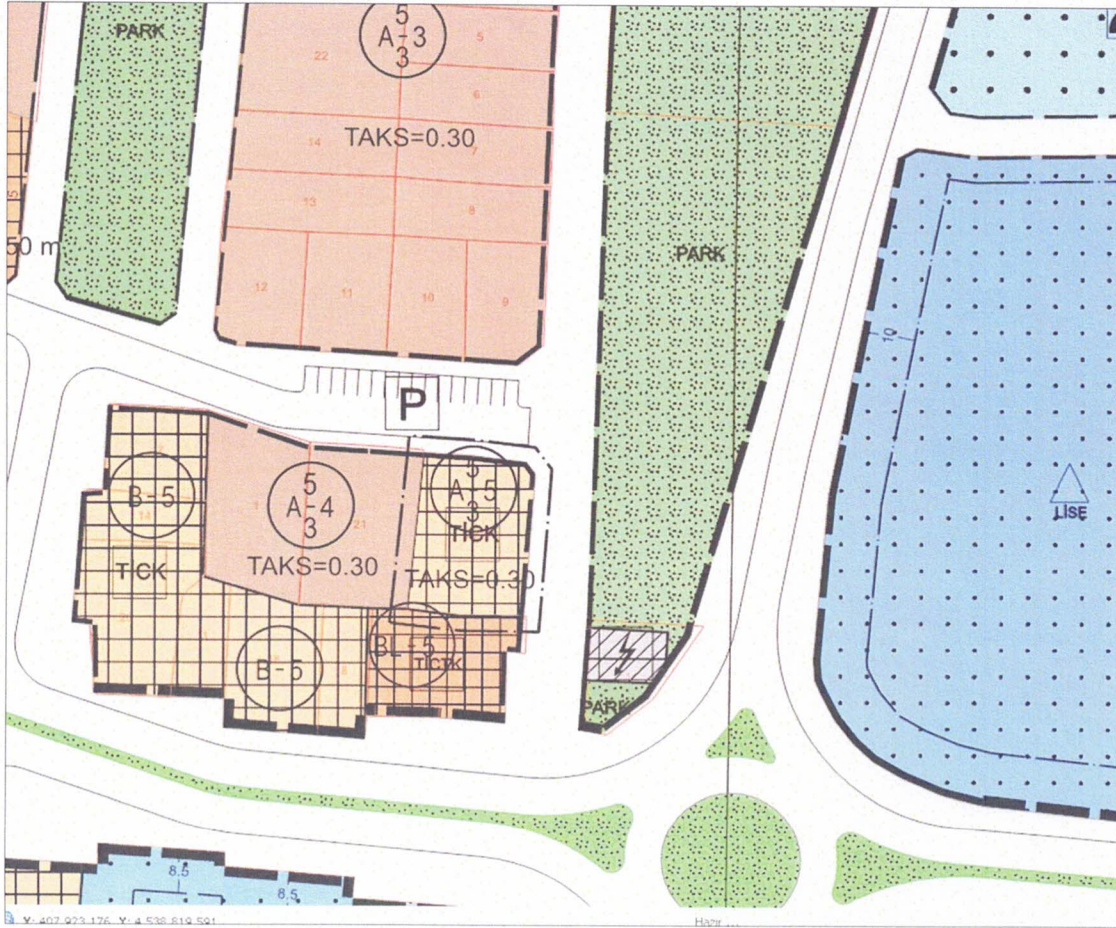
4. PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Akyazı Mahallesi'nde yer alan ve meri uygulama imar planında konut kullanımlı, 641.36 m² yüzölçümündeki 753 ada 22 parsel kullanımı (ticaret + konut) karma kullanım alanı olarak fonksiyon değişikliği yapılmıştır.

Ticaret + konut karma kullanım alanı yapılaşma koşulları çevre yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde Ayrı Nizam 5 kat (A-5) olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ön cephe 5 metre ve yan cephe ise 3 metredir.

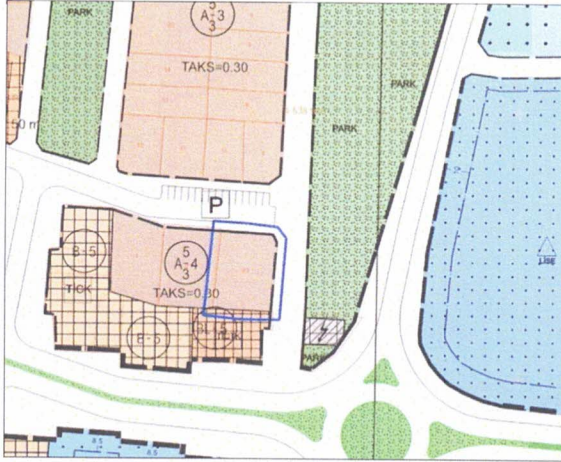
Bu plan değişikliği planlar arasındaki kademeli birlikteliğin sağlanması için, konut kullanımındaki alanın ticaret + konut karma kullanımına dönüştürülmesi kapsamında, fonksiyon değişikliğinden ibaret bir değişikliktir.

Mevcutta konut olarak kullanılan alanın bir kısmı plan değişikliği ile karma kullanım alanı içinde ticaret alanına dönüşeceği için bu değişiklik kente ilave bir nüfus yükü getirilmediğinden plan değişikliği kapsamında ilave donatı alanı ayrılmasına da ihtiyaç duyulmamıştır.

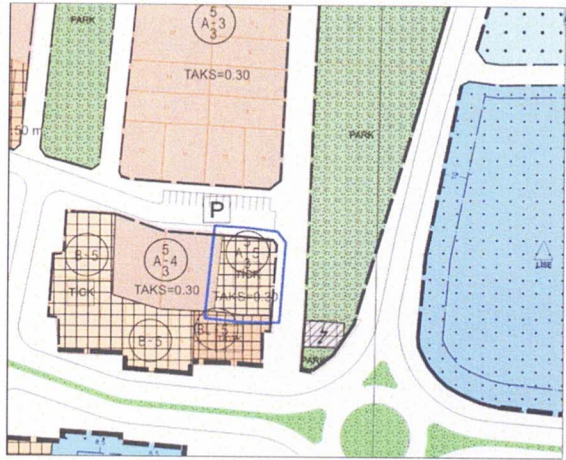


Görsel 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Meri Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı Değişikliği



Bu plan değişikliği dosyası 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır.

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:ozgunkent@ozgunkent.com
Başkent V.D. 692 004 7 22 Tic. Sic. No: 100694
Nersis No: 0163 0043 1220 0014

Nuri ÖZMEN
Şehir Plancısı
p.No. 92 Oda No:1344

5. PLAN NOTLARI

1) BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ (ALTINORDU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA) İMAR PLANI NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.