belde planlama
BELDE PLANLAMA
İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA VE MİMARİ TASARIM BÜROSU
KILIÇDEDE MAH. ŞİŞHİLLER SOK.
ISO 9001 İLKADIM SARAYLIN
TEL: 0 362 226 10 48 -
19 MAYIS MAH. KAVAK CAD. NO: 5 SAMSUN
YILMAZ AĞAN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

ALTINORDU – ORDU
YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI
OLUŞTURULMASINA YÖNELİK
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO :G39B05C1A
1/1000

G39B05C1A
G39B05C1D

Ulaş TEPE
Altınordu Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NO (PİN): 521141232

ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, 2 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI OLUŞTURULMASINA YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

06./07./2026 TARİH VE ...105..... SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

Mesut YEŞİLTEPE
İmar ve Şehircilik Daire Başkan V.

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanı
Dr. Mehmet Hilmi GÜLER
adına Genel Sekreter
Ali Haydar HATİPOĞLU
Genel Sekreter

PLAN İŞLEM NO (PİN):

ORDU İLİ, ALTINORDU İLÇESİ, 2 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI OLUŞTURULMASINA YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

OLUP ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13./07./2026 TARİH VE ...... SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

ALTINORDU
ORDU

01 02 03 04
05 06 07 08 09 10
11 12 13 14 15
16 17 18 19 20
21 22 23 24 25

1 2
3 4

ALTINORDU
(ORDU)
G39-b-05-c-1-a

ALTINORDU - ORDU
YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ
KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI 1. ETAP
PLAN NOTLARINA YÖNELİK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

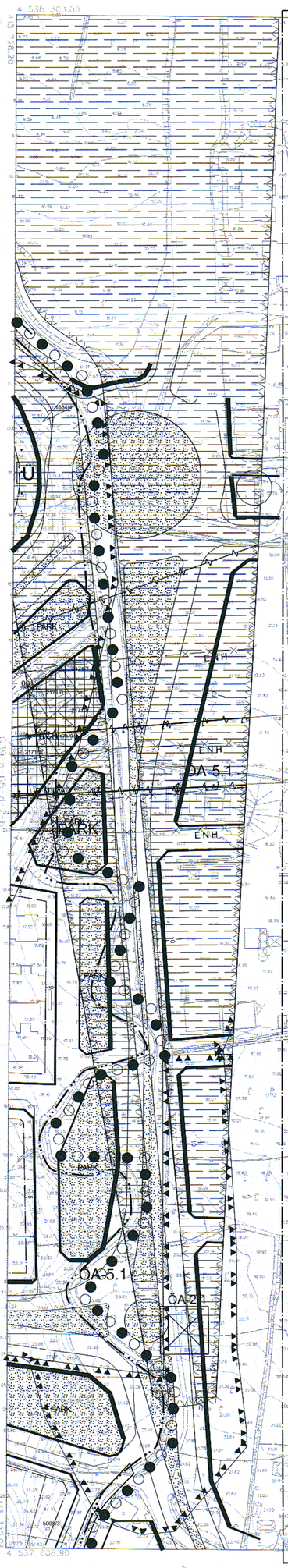
PLAN NOTLARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖLÇEK:1/1000

11/12/2025 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, İKİYNETLENDİRME VE YERSEL PÜRÜNLEME İNHA DIŞ CATI ORMANLIK ALAN YAPILMIŞTIR.

4 538 300
4 538 200
4 538 100
4 537 900
4 537 800
4 537 700
4 537 600.90

413 200
413 300



ALTINORDU YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ 1/1000 KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI I. ETAP PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ

A. DAYANAK;

1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

Bu plan ve plan notları; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporunda hüküm bulunmayan hususlarda; yürürlükteki imar mevzuatı, ilgili yönetmelikler ve kurum görüşleri doğrultusunda işlem tesis edilir.

B. PLANLAMANIN KAPSAMI, AMACI

Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Ordu Yeni Şehir Hastanesi ile çevresine ilişkin 06.01.2026 tarih 2026/02 sayılı BMK ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı I. Etap planlama alanını kapsar. Bu plan notları, yalnızca plan onama sınırı içerisinde kalan alanlarda uygulanır.

Bu plan notları ile planın ana kararları, kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunarak; planlama alanında uygulamaya esas usul ve esasların belirlenmesi amaçlanmıştır.

C. GENEL HÜKÜMLER

C.1. 1/1000 Ölçekli Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.

C.1.1. Plan sınırları içinde bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kamu, özel, yönetmelik, tebliğ) ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planları ve 1/100.000 Ölçekli Ordu - Giresun - Rize - Gümüşhane - Trabzon -Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan ve Plan Hükümleri geçerlidir.

C.1.2. Bu plan kalorifamın uygulanmasına ilişkin koordinasyon, izleme ve denetimden Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi sorumludur.

C.1.3. Bu planı ve plan hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

C.2. Bu planı kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

İlgili Kanun, Yönetmelikve Kararnamelerin hükümleri

C.3. Aşağıdaki kanun, yönetmelik ve kararname hükümleri 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer almayan ve konusuna ve ilgisine göre sınıflandırılan hususları içermektedir ve uyulması zorunludur.

C.3.1. Düzenlenecek yapı ruhsatlarında;

- 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun;
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, ,
- Yapı Malzemeleri Yönetmeliği,
- Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik,
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
- Sığınak Yönetmeliği,
- Asansör Yönetmeliği;

C.3.2. İnşaat aşaması öncesinde; inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından istinaden;

- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair Teknik Usuller Tebliği
- Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
- Gürültü Kontrolü Yönetmeliği,
- Binalarda Enerji Verimliliği Yönetmeliği,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetim Yönetmeliği,
- Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerin Kontrol Yönetmeliği
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
- Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği,
- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- Hayvi Açısa ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik;

C.3.3. Kanalyolundan cephesi parsellerdeki uygulamalarda;

- 1. Nolu Cumhurbaşkanı Kararnamesi 17. Bölümde belirtilen Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı teşkilat ve görevlerinin bu planlama çalışmasını ilgilendiren hükümleri,
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu,
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik
- 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu

• Yürürlükte bulunan diğer kanun, kanun hükmünde kararnamе, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar (TSE 12820; Akaryakıt istasyonları- Emniyet gerekleri ve TSE 11939; Sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG)- İlmsel istasyonu- Karayolu taşıtları için-Emniyet kuralları)

C.3.4. Enerji nakil hatları ve korunma kuşaklarında;

- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (İlgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez).
- Planlama alanında hâlihazırda mevcut bulunan trafo (TR), dağıtım merkezi (DM), kesici ölçü kabini (KÖK), enerji nakil hattı (ENH) ve benzeri tesislerin ölçülerek yerinde korunması ve mümkün etütlü hatlarının korunması esastır. Ancak, plan değişikliği nedeniyle bu hatların ve tesislerin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve doplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Yeşilmsak Elektrik Dağıtım A.Ş'nin uygun görüşünün alınması zorunludur. Doplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, doplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz.

C.3.5. Planlama alanı içindeki tesislerin su ihtiyacını yer altı suyundan karşılaması durumunda:

• 167 Sayılı Yer Altı Sularının İdaresi Hakkında Kanun (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden izne tabi);

C.3.6. Doğalgaz boru hatlarına ilişkinden durumlarda;

- 4686 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu
- Doğalgaz hatlarının Ve tesislerinin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve doplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Aksa Doğalgaz Dağıtım Aş. uygun görüşünün alınması zorunludur. Doplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde doplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınamaz.

C.3.7. Ulaşıla açık hizmet veren her türlü yapılar ve açık alanlarda erişilebilirliğin izleme ve denetimi için:

- 5378 Sayılı Engellilerin Hakkında Kanun ve Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Yönetmeliği,

C.3.8. Planlanan alanda korunması gereken tarihi, doğal ve kültürel alanlar için:

- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili mevzuatları
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları.
- 3621 Sayılı Kıyı Kanunu

C.3.9. Ulaşım ve ulaştırma yapıları konusunda;

- 3348 Sayılı Ulaştırma Bakanlığı'nın Teşkilatına Görevleri Hakkında ki Kanun
- Otopark Yönetmeliği
- Heliport Yapım ve İşletme Yönetmeliği. (Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında bu yönetmeliğe uygunluk koşulu ile kamuya ait "helikopter inis-kalkış platformu" düzenlenebilir)
- Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğünce yayımlanan Bisiklet Yolu Kılavuzu.

C.3.10. Tespit edilen ve ilan edilen afet bölgeleri oluştuğu durumunda:

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik.

C.3.11. Teknik altyapılar konusunda:

- Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürütülüğe konulan/konulacak yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Koruma

C.4. Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde en yakın mülki idare-amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanılması halinde ise 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur. Kültür varlığına rastlanan parsel ve bu parselle komşu parsellerde 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun4. Maddesi kapsamında Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun (K.V.K.B.K.) görüşü doğrultusunda iş ve işlemler tesis edilir. K.V.K.B.K. uygun görüşü alınmadan hiçbir işlem tesis edilemez.

C.6. Dere yataklarının mevcut hali ile korunması esastır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) ve taşra teşkilatlarının belirlemiş olduğu dere yatağı ve çölgeçmiş üzeri ve onay alınmadan değişiklik yapılamaz. Yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde DSİ'den görüş alınması zorunludur. Taşkın alanı olarak belirlenen alanlarda, projesine uygun olarak dere şilabı yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

C.7. BOTAŞ doğalgaz boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmez. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz. BOTAŞ boru hattı kamulaştırma şeridi yalnızca yopl alan olarak kullanılabilecek olup deşarj üniteleri (Jeneratör, LPG tankı, yangın suyu deposu, antena tesisi trafo ve benzeri) ile açık depolamaya yer ve izin verilemez.

C.8. Mezarlıklar, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun'a tabidir.

Yollar ve ulaşım

C.9. Bu planın onayından sonra; kadastro müdürlüğünce yapılan çalışmalar sonucu plan sınırları ve kadastro hatları arasında uyumsuzluk oluşması halinde, kadastro müdürlüğünce onaylanmış kadastro sınırları, plan sınırı olarak kabul edilir.

C.10. Genişliği belirtilmemiş imar yollarının ölçülendirilmesinde imar planı esas alınır.

C.11. Taşıt izi belirlenmiş yolların dışındaki yollar yaya yolu olup, bu yollardan cephe alan parsellerin kentsel ulaşım ve hizmetlere erişebilmesi için trafiğe açılabilir vaziyet planı onaylı yol olarak kullanılabilir. Ancak, bu yollarda yaya dışındaki düzenlemeler yapılması esastır ve transit trafiği tesvik edici unsurlara izin verilmez.

C.12. Meydanların, şiarkların, dinlenme alanlarının, oyun alanlarının, çocuk bahçelerinin, millet bahçelerinin, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluştanın uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde oluşturulması durumunda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

İmar Uygulamaları

C.13. Kadastro ve imar hattı arasında uygunsuzluk olması halinde; imar hattı ve kadastro yolu arasında 2 metreye kadar olan uyuşmazlıkların çözümü konusunda, imar planı değişikliğine gerek olmaksızın Altınordu Belediyesi yetkilidir.

C.14. Maliklerinin talebi üzerine, tür bütünü komşu (bitişik) parsellerde uygulaması kolaylaştırmak için, parsellerin birbirleri ile olan girintili çıkıntılı sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, bu alanda belirlenmiş kademe hatları ile asgari ifraz şartlarına uyulmadan, plan tadilatına gerek kalmaksızın izin vermeye Altınordu Belediyesi Encümeni yetkilidir. Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.

C.15. Bu planlı gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması gerçekleştirilmeden yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda kanunun 15've 16. maddelerine göre uygulama yapılabilir.

C.16. Bu planda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları ve kentsel açık ve yeşil alanlar kamu elinie geçmeden uygulama gerçekleştirilemez.

C.17. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasına tamamlayan parsellerde ruhsat alındığı tarihteki esas hükümlerine göre talep edilen tadilat ruhsatı, ruhsat yenilenmesi veya yapı kullanma izin belgesi işlemlerinde "4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması ve iskân işlemlerinin sonuçlandırılması esastır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yeni plana göre binanın kamusal alana tecavüzlü olması halinde bu hüküm uygulanmaz.

C.18. Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat,ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarına ilgili önlemlerin alınması zorunludur.

C.19. Yapı yaklaşma sınırı ile parsel sınırı arasında, su deposu, trafo, bekçi kulübesi, 40 m2'yi geçmeyen giriş kabül yeri yapısı, nizamiye, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, totemler, pergolalar, açık/kapalı otopark giriş ve çıkış rampaları, otopark giriş-çıkış köprüleri ve benzeri yapılar yapılabilir. Bu yapılar emsale hesabına katılmaz.

C.20. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m²'yi geçmemesi kaydıyla trafo, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları için ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasında ilgili belediyesi yetkilidir

Yer bilimsel etüt

C.21. Jeolojik, jeoteknik, jeofizik özellikleri, deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı nitelikte potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla; İller Bankası AŞ, Yerahi Etütleri Dairesi Başkanlığı Tarafından, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının (Müşa Bayındırlık Ve İskân Bakanlığı) 19.08.2008 Tarih Ve 10337 Sayılı Genelgelerine Göre, 26.12.2011 tarihinde onaylanmış olan etüt raporu ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüt Şubu Müdürlüğünce 03.12.2020 tarihinde onaylanmış olan Altınordu - Gülyalı Belediyeleri İmar Planlarına Esas Olarak Hazırlanan Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporlarında oluşturulan yerleşime uygunluk haritalarına ve raporların "Sonuç ve Öneriler" kısımlarında yer alan uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.

C.22. Kamu veya özel tüm yapılarda inşaat ruhsatına esas ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Zemin etüdü raporunda inşaat başlamadan önce alınması zorunlu olarak belirlenen, tedbir veya istinat duvarı ve benzeri önerilerin olması halinde raporda belirtilen önerilere uyulması ve gerekli tedbirlerin alınması zorunlu olup, raporda belirtilen tedbirler alınmadan inşaatın başlamasına izin verilemez.

Erişebilirlik

C.23. Kamu hizmeti için kullanılan resmî binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hanı, büro, posta, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticarî yapılar, spor tesisleri, yüzme havuzu, genel otopark ve buna benzer umuma ait binaların tamamında, bunların açık alanlarında, yollar ve yeşil alanlarda proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemelerin yapılması zorunludur. Yukarıda sayılan işlevler için mevcut yapılarda tespit edilen eksikliklerin, 1(bir) yıl içinde tamamlanması gerekmektedir.

C.24. Yukarıdaki maddede (C23) belirtilen hususlardan kamusal alana ait olan imalatların "TSE Engelsiz Tasarım Kriterlerine" göre uygulanmasından Fen İşleri ile Park ve Bahçeler ile ilgili birimleri sorumludur. Ayrıca bu plan kapsamında, yeni inşa edilecek olan turizm yapılarının, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıların mimari projelerinde, erişim engelli ve kısıtlı bireylerin kullanımı edebilecegi göz önünde bulundurularak, ayrıca yaşı ile ilgilili bütün yol, duvar, merdiven, park, çocuk oyun alanı ve benzeri gibi kamusal kullanımlarının olduğu mekânların tamamında iç mekân mimari standartları karşılayacak düzenlemeler mecburidir. Bu düzenlemelerin izin ve denetimlerinden belediyenin imar ve şehircilik ve benzeri görevlerle tanımlı diğer birimler sorumludur.

Teknik ve Sosyal Altyapı

C.25. Teknik altyapı alanlarında, trafo, telekomünikasyon yapıları, santral binaları, arıtma tesisleri, su deposu ve benzeri kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar planlama alanında görülmesinde durumunda imar edasının yola cepheli bölümlerinde, ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları olarak ayrılabilir. Teknik altyapı alanları özel vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Adalarını yola cephesi olmayan bölümlerinde, kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının müteyeti kat-mülkiyetine göre belirlenir.

C.26. İmar planında anaokulu ilkokul, ortaokul, meslekî ve teknik öğretim ve benzeri eğitim işlevi verilen alanlarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince belirlenmiş standartların uygulanması koşuluyla ilçe milî eğitim müdürlüğünden irtibatçı doğrultusunda değişiklik yapılabilir.

C.27. Eğitim alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları, cemi gibi kamusal kentsel işlevlerin yer aldığı alanlarda, plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerinin mimari avan projesine göre plan değişikliğine gerek duymaksızın değiştirilmesinde Altınordu Belediyesi yetkilidir.

C.28. Hizmang bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61. madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61. maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m2'den fazla olmama koşulu aranmaz (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları başlık 19. maddesi 2. Fıkrası): Yapı ve yüzeme kullanım niteliğini belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Yüzeme yol, park, meydan ve kamusal alanda kullanmasını zorunludur ve mülkiyeti parsel sahibine ait olacaktır.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

Parsellerin İmar Uygulamaları

D.1. İmar parsellerinin plana göre genel hizmet alanı ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının kamuya bedelsiz terkleri söz konusu olduğunda, inşaat alanları kamuya terkinden önceki tapu alanı üzerinden hesaplanacaktır. Yol genişlemesinden kaynaklı bedelsiz tork yapılmaması halinde (Kamulaştırma yapılması veya hakkının verilmesi halinde) imar hakkı yeni bitişan parsel büyüklüğü üzerinden verilecektir.

D.2. Yol genişlik ve gözergâhı sabit kalmak kaydı ile imar uygulaması aşamasında 2.00 metreye kadar kadastro hattı kaymaları için yapılacak düzeltmelerde plan değişikliğine gerek duyulmayacaktır.

D.3. Kamu alanları için toplam alanın %4'ünü geçmeyecek şekilde ada kenarlarının düzeltilmesi belediyenin ilgili birimi yetkilidir.

D.4. Talep olması durumunda, binaların komşu parsellerine tecavüzünün ortadan kaldırılması için, ilgili idaresi uygulama aşamasında parsellerdeki yapılaşma koşulları çerçevesinde binanın veya binaların konumuna göre parsellere yönelik tevhit ve ifraz işlemleri yapabilir. Uygun görülen parsellerde mevcut kadastro parsellerin geldiği düzenlemeye yönelik tevhit-ifraz işlemlerinde minimuma parsel ve cepheliderinik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazen artık parsel oluşturmaya ve sınır ihtilafı yapan parsel ile sayılandırmaya ilgili birim yetkilidir ve parsellerdeki tevhit uygulamalarında ilgili birimin görüşüne göre işlem tesis edilebilir.

D.5. İmar uygulamaları etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırını belirlemeye ilgili idare yetkilidir. En küçük etap sanırı bir ada ölçeğinde olacaktır. Adanın içerisinde geçmişe 15-16. maddeye göre tork işlemi yapılmış parseller olması halinde bunlar uygulama sınırı dışında bırakılarak imar uygulaması yapılabilir.

D.6. İmar planında yol genişliği belirtilmeyen yollara cephe alan parseller sayet;

- Uygulama görmüş isotor, yol genişliklerinin belirlenmesinde mülkiyet sınırları ölçü alınır,
- Uygulama görmemiş iseler, imar planındaki yol istikameti, plan değişikliğine gerek duyulmaksızın mülkiyet -mevcut cephe hattı- imarda belirtilen hat arasındaki 3 metreye kadar olan uyum gözetilerek oluşturulur. İmar planı değişikliğine gerek duyulmaksızın 2 metreye kadar olan yola terk veya ihdas görünen parsellerde yolu daraltmamak ve doğrultusunu değiştirmemek koşuluyla bina istikameti ve yola göre işlem yapmaya ilgili belediyesi yetkilidir.
- İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile uygulama yapılmamış ise dıyna kanunun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir.

Bina Oturumu; Vaziyet Planı; Çekmeler ve Kotlandırma

D.7. Binaların giriş kotları vaziyet planına göre belirlenir. Buna göre;

• Emsal uygulaması verilen adalar ile çekme mesafesi 10 ve üzeri metre olan adalarda subasman kotu vaziyet planındaki bina köşe kotlarının ortalamasına azami 120 cm eklenerek bulunacaktır. Ancak arazi özelliklerinden dolayı yol seviyesinin altında kalması durumunda yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabileceği gibi, doğal zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan yol kotunun üstünde kalması halinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.

- Farklı kotlardan bina girişleri düzenlenebilir. Bir den fazla bina girişi olması durumunda ± 0.00 kotu vaziyet planı ile belirlenen ada içi yollardan da teşekkül ettirilebilir. Vaziyet planındaki her bina için ayrı ayrı subasmon kotu verilebilir.

• Açılmamış olan yollarda verilecek subasman kotu o yolun kırmızı kolunu göre belirlenir.

D.8. İmar uygulaması görmüş ve yapılaşma koşulları emsal verilerek tanımlanmış konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında planın belirtmiş olduğu çekme mesafelerine göre yapı inşa edilemeyen parsellerde çekme mesafeleri 4 (dört) kattan sonraki her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri için 0.50 metre ilave edilmesi ile bulunur.

D.9. Yapı nizamı ayrık veya blok olan yerlerde veya imar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde çekme mesafelerinden ötürü mevcuttaki parsellerin cephelerinin yetersiz olması durumunda komşu parsellerinin muvafakatı aranmaksızın resen ikili veya özgü blok oluşturmaya veya parselleri birleştirmeye ilgili idare yetkilidir.

D.10. İmar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde bu imar planı ile birlikte yola terk durumu ortaya çıktığında, parselin terkten sonraki hali yeterli bina cephesi oluşturamıyorsa, çekme mesafesinin daha önceki imar durumuna göre verilmesinde, mülkiyet sınırını geçmemek kaydıyla, açık ve kapalı çıkma izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

D.11. İskânsı tabi olmayan ve emsal alanı hesabına katılmayan bodrum katlarda otopark dışında kalan alanlar, müştemilat olarak kullanılabilir. Bu bodrumlar arazinin durumuna göre:

•Doğal zemini yol kotunda veya yol kotunun altında kalan düz alanlarda, tamamı doğal zeminin altında kalmak koşuluyla, parselin karayoluna olan cephesinde 5 metre, imar yoluna olan cephesinde 3 metre ve komşu parsel sınırına 2 metre yaklaşabilecek şekilde,

•Eğimli arazilerde parselin kot aldığı yola olan cephesinde ve yalnızca bina cephesi boyunca parsel sınırına 3 metre ve karayolunda ise 5 metre mesafede olacak şekilde yapılabilir.

D.12. Ayrık veya blok nizam ve kat adedi en az 3(üç) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 75 metrekareden az olması durumunda; konum, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 75 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.

D.13. Ayrık veya blok nizam ve kat adedi 2(iki) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilmemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 60 metrekareden az olması durumunda; konumu, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 60 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.

D.14. İmar planında ön bahçe çekme mesafesi açıkça belirtilmemiş yerlerde, yol güzergâhının durumuna göre bahçe mesafesini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir. Şayet güzergâh, ruhsatlı biçimde yapılaşmasının %40'ını tamamlamışsa, mevcut teşekkülün devamlılığını sağlamak için ön, arka ve yan bahçe mesafeleri mevcuda göre tayin edilir. Ayrı şekilde kapalı ve açık çıkmalar da mevcut teşekkülün devamlılığı için ilgili belediyesince tayin edilmek üzere belirlenir. Ancak, açık ve kapalı çıkmalar hiçbir şekilde parsel sınırının dışına taşamaz.

D.15. Resmî imar durumu alındıktan sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce parselin doğal yapısını bozan ve değiştiren dolgu, hafriyat, istinat duvarı, perde, set gibi müdahaleler yapılamaz. Mücilil tarafından hazırlanacak, plankote ve kesitlerin belediyenin ilgili birimleri tarafından onayı zorunludur.

D.16. Dere kret kotunun altında su basmın yüksekliği belirlenemez. Ancak, teşekkül etmiş alanlarda binalarda dere kret kotunun altında su basman yüksekliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

D.17. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmiş yapı aralarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise o cephede yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Bina, Kat Yüksekliketi ve Kat Adetleri

D.18. Konut, konut + ticaret, konut + ticaret + turizm tesis alanlarında plan üzerinde belirtilen kat yüksekliklerine uyulacaktır. Ancak, uygulamayı kolaylaştırmak, modern yapılaşmanı teşvik edilmesi ile özgün mimari proje ortaya çıkarmak amacıyla plan değişikliği yapılmasına ihtiyaç olması durumunda, ilgili idaresinin uygun görmesi halinde ticaret, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm alanlarında kat sayısı değiştirilmeden maksimum bina yüksekliği Yençok = 33.50 metre olabilir. Asma katlar bina yüksekliğine dâhil olup bina yüksekliği binanın kot aldığı noktadan son kat tavan döşemesine kadar olan mesafeyi ifade etmektedir.

Konut alanlarında ise maksimum bina yüksekliği Yençok = 30.50 m'dir. (Bina yüksekliği kot aldığı noktadan son kat tavan üst koluna kadar olan mesafe olarak değerlendirilecektir), Plan değişikliği ile yukarıda belirtilen yüksekliklere hiçbir şekilde aşılamaz.

D.19. Yapı nizamı ayrık olan herhangi bir işlev tanımlı, her cephesi imar yolu ile çevrili yapı adalarında, planındaki tanımlı bahçe mesafeleri birakılarak, kentsel işlev alanlarına uygun nitelikte ve yapının hizmet aldığı cephesinin 15 metre ve daha geniş en kesitteki yollarda olmaması koşuluyla eksik katlı yapı yapılabilir. Ancak konut ve konut + ticaret alanlarında düğün salonu, oto yıkama, halı yıkama, mobilya atölyesi ve bunun gibi gayri sıhhî işletme yapılamaz.

D.20. Bu planda kat yüksekliklerinin tespitinde aşağıdaki hükümlere uyulur:

- Bitişik nizam parsellerde asma kaklı oluşmuş güzergahlarda kat yüksekliklerini belirlemede ilgili idare yetkilidir.
- Asma kata izin verilerlerde zemin kat yüksekliği taban seviyesinden itibaren en az 5.50 en fazla 6.50 metre,
- Yalnızca konut alanlarında normal katlar en fazla 3.60 metre,
- Ticaret ve Turizm alanlarında en fazla 4.00 metre,
- Zemin kattlerında ticaret kullandacak olan