belde planlama

BELDE PLANLAMA
İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM BÜROSU
HİLVİZİSTAN MAH. SİYAHTLER SOK.
NO: C2/1 İLKADIM-SAMSUN
TEL: 0 (362) 234 78 60 - 0 (532) 10 10 571
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI ÜYE NO: 10 MAYIS - 0 (362) 234 78 60 - 0 (505) 253 25 20
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

YILMAZ AÇAN

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 :G39B05C1D
1/1000

G39B05C1A

G39B05C1D

T.C. Ordu TEPE Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NO (PİN): 52114232

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.

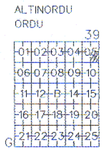
Mesut YEŞİL
İmar ve Şehircilik Müdürü
Başkan V.

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanı
Dr. Mehmet Hilmi GÜLER
adına Genel Sekreter
Abdullah ALTIPOĞLU
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 2026/267 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

ALTINORDU
ORDU



ALTINORDU
(ORDU)

G39-b-05-c-1-d

G39-b-05-c-1-c

4 537 608.90

4 537 602.74

4 537 600

4 537 500

4 537 400

4 537 300

4 537 200

4 537 100

4 537 000

4 536 914.80

4 536 908.64

414 246.17

413 800

413 900

414 000

414 100

414 200

G39-b-05-c-4-a

G39-b-05-c-1-b

G39-b-05-c-1-d

11/05/2020 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KIYMETLENDİRME VE YERSEL GÜNCELLEME BİNA DIŞ ÇATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR.

MÜTEAHHİT FOTOMAP HARİTA VE DANIŞMANLIK İNŞ. A.Ş. TARAFINDAN ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS ÜRETİLEN 234 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7/A MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONANDI.

12/05/2020

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
İrfan YILMAZ

E. KENTSEL İŞLEVLER

KonutAlanları

E.1. Yapı nizamı ayrık, bitişik, blok veya emsal verilmiş olan konut alanlarında minimum parsel büyüklükleri yönetmelikte belirlenen asgari cephe ve derinlik mesafelerinin altında kalmayacak şekilde ilgili idaresince belirlenecektir.

E.2. Yapı nizamı emsal ve Yençok verildiği halde birden fazla parsele sahip yapı adalarındaki parsellerin, azami yapı yüksekliğine ulaşan ve en uygun mimari çözümü verebilecek parsel büyüklüğü için tevhit edilmeleri esastır. Azami yapı yüksekliğine erişemeyen ve verilen emsal değerini kullanarak en uygun bina yüksekliğine erişen parsellerde yapının oturumu çevresindeki oluşabilecek yapılara göre düzenlenecektir. Bu parsellerde kendi başına yapı için inşaat izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

E.3. Konut alanlarında, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış veya alınacak olan güzergâhlar veya 10 metre ve üzerinde yola cephesi olan konut parsellerinde, otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; açığa çıkan bodrum katlarının yola bakan cephelerinde, zemin kat ve binanın ortak mevduriyetleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânlarla içten bağlantılı olacak şekilde, görüntü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisınırlı özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, perakende ticaret, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

E.4. Yapı nizamı "blok" olarak belirlenmiş parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapıların parsel komşuluğuna göre hangi şekilde olacağı konusunda ilgili idare tarafından yapılacak olacak çalışma tamamlanmadan ve buna göre oluşacak imar durumu belgesi olmaksızın inşaat ruhsatı verilmez.

E.5. Mevzuatına uygun olarak ayrı yola cepheli parsellerde yapılaşmasının en az yarısı teşekkül etmiş imar adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları, ayrı yola cepheli binaların mevcut teşekkülüne göre belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

TicaretAlanları

E.6. Ticaret alanlarında, adanın tamamında veya emsal değeri verilen alanlar haricindeki bölgelerde emsal değerini, planda belirtilen kat adedini ve azami yüksekliği aşmamak kaydıyla kullanın iç yüksekliği alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi serbest olarak uygulanabilir. Adanın tamamının yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showroomlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim binaları, otel, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, etüt merkezi, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.

E.7. Ticaret gösterilen yapı adalarında; planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan ticari kullanımlar yer alabilir.

E.8. Ticaret alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ıslcam kullanılacaktır.

Ticaret-Turizm-KonutAlanları

E.9. Turizm tesis alanlarında (otel), talebe bağlı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar, sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir. Toplam İnşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile parsel içerisinde kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.

E.10. Turizm + ticaret + konut alanlarında; otel, iş merkezi, rezidans, iş merkezleri, showroomlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, , düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, eğitim tesisleri, yurt, dershane, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.

E.11. Turizm + ticaret + konut alanlarında turizm amaçlı yapılarda, tamamı konut olmamak şartı ile iki kullanım ve 3 kullanım bir arada yapılabilir. Konut yapılması halinde konut emsal alanı toplam inşaat alanının %50'sini geçemez. Konut ile ticaret ve turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur. Karma proje yapılsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2 metreye (karayolu kenarında 5 metre) kadar yaptıkların 1. ve 2. bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness salonu, spor merkezi, yüzme havuzu, SPA merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir, bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kesimlerde TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir. Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri %50 artırılabilir. Bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7 metreyi geçemez. Asma kat alanı emsale ilave edilir. Turizm teşvik belgesi planda tüm yapılaşma koşullarına sahip turizm fonksiyonu içeren parseller için geçerlidir.

E.12. Turizm alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ıslcam kullanılır.

Ticaret - KonutAlanları(TİCK):

E.13. Ticaret + konut alanlarında zemin katın ticaret olarak kullanılması zorunludur.

E.14. Ticaret + konut alanlarında kentin mevcut yapılaşma karakteristiğinde zemin kat işyeri üst katlar konut olduğundan bu şekilde yapılaşması esastır. Ancak ticaret+konut alanlarında, yönetmelik hükümleri gereği faaliyetler içeren nitelikte yahız ticaret fonksiyonu yapılması istenirse ve yine planlı alanlar yönetmeliği gereği, gerçek, tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılması istenirse; yöresel doku, mevcut yapılaşma durumu ve yapılacak ticari yapının niteliğini belirlecek şekilde imar plan değişikliği yapılması zorunludur.

İdariTesis Alanları

E.15. Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ve edilecek alanlardır. Bu alanlarda; yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları, PTT alanı, emniyet hizmet alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, alle sağlığı merkezleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. kamu hizmet alanları yapılabilir.

E.16. Belediye hizmet alanları; planda belediye hizmet alanı fonksiyonu verilen alanlarda belediyeye ait kültür merkezleri (kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları), sosyal tesisler (Aşevi, halk eğitim merkezi), idari birim binaları (muhtarlık, taziye evi, semt konağı), alle sağlığı merkezleri, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor tesisleri, depolama ve bakım amaçlı binalar, semt pazarı, itfaiye ve otoparklar yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

E.17. Belediye hizmet alanı, resmi kurum alanlarında plan üzerine emsal ve kat yüksekliği belirlenmemiş ise mimari avan projesine göre E =1.50 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahil olmak üzere yapı yapılabilir. (Yençok= 15.50 metre olacaktır.)

AkaryakıtveBakımİstasyonları

E.18. Bu alanlarda uygulama planda belirtildiği üzere uygulama yapılır. Bakım akaryakıt ve LPG istasyonu; bu alanlarda, market, yıkama-yağlama birimleri de bulundurabilen bakım ve akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu yer alabilir. Planda belirtilen akaryakıt+LPG istasyonu dâhilinde sanayi ve ticaret bakanlığınca yayınlanan mecburi standart tebliğinde değişiklik yapılmasına dair iebliğ doğrultusunda TSE 12820"akaryakıt istasyonları-emniyet kuralları" standartlarına, TSE 11939 "sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG) ikmal istasyonu-karayolları taşıtları için-emniyet kuralarına (mecburi standart tebliği)"ne 16.12.2004 gün ve 25672 sayılı resmi gazetede yayımlanan "ÇED yönetmeliğine" 06.01.1998 tarih ve 23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Karayolları Kenarlarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğine ve 25495 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğine. Yapılarda Deprem Yönetmeliğine, akaryakıt ve LPG istasyonu ile ilgili Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan TS standartlarındaki kurallarına uyulacaktır. Akaryakıt istasyonu alanlarında E=0.50 değerini ve Yençok=6.50 m (veya 2 kat) geçemez

EğitimTesisleriAlanları

E.19. İlkokul-lise alanı:bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda anaokulu ve/veya kreş yer alabilir.

E.20. Ortaokul- lise alanı:bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda meslek lisesi veya çok programlı liselerde yer alabilir.

E.21. Meslek ve teknik öğretim tesisleri alanı:bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda eğitim tesis alanına ait öğrenci yurdu yer alabilir. İl milli eğitim müdürlüğünün talebi doğrultusunda eğitim alanlarında imar planı değişikliği yapılmaksızın kullanım değişikliği yapılabilir.

E.22. Eğitim tesis alanlarında mimari avan projesine göre E=1.50 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. (Yençok =18.50 metre olacaktır)

Sosyal ve KültürelTesis Alanları

E.23. Sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, nikah salonu, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrıntan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre E = 1.50 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. (Yençok= 15.50 m olacaktır.)

E.24. Kültüret tesis alanları: toplumun kültüret faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre E=1.50 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. (Yençok=15.50 m. olacaktır.)

E.25. Özel sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, lokal, düğün salonu, tiyatro, kütür evi, gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrıntan özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre E=1.00 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. (Yençok = 9.50 metre olacaktır.

SanayiAlanları

E.26. Genel İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda nakliyat amban, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları olmak üzere yapı yapılabilir. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulu belirtilmeyen adalarda 4 m3/m2 ve KAKS = 1.00 aşmamak koşulu ile teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapı yapılabilir. Ancak TAKS =0.60 aşamaz. Plan üzerinde TAKS ve KAKS değeri verilen alanlarda Yençok =10.50 metreyi aşamaz.

E.27. Geçmişte sanayi ruhsatı olmakla birlikte fonksiyon değişikliği yapılan alanlarda geçmiş tarihte verilen ruhsatlar geçerli olup, ihtiyaç olması halinde tadilat ve yeterli alanı olması halinde mevcut tesisin tamamlayıcısı nitelliğinde ekleniş yapabilir. Bitişik parselin aynı malike ait olması halinde mevcut tesisin eklentisi şeklinde depo yapılabilir, Çekme mesafelerine uymak kaydı ile Yençok = 6,50 metreyi geçemez. Mevcut tesisin yıkılması halinde söz konusu eklentinin de yıkılacağına, yıkılmaması halinde ilgili idarece yıkılarak bedelinin malik tarafından karşılanacağına ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin dosyaya ibra edilmesi zorunludur. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (emsal : (emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır. Sanayi alanları hinterlantında kalan Emsal = 1.00, Yençok = 6.50 m yapılaşma parametrelerine sahip ticaret alanlarında da (Emsal: (Emsal oranı x arsa alanı)+ bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

Küçük SanayiSitesiAlanları

E.28. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, partlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda betonarme ve prefabrik yapılar için e=0.75 Yençok=7.50 metre ancak silo, baca vb. yapılarda Yençok yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Ön cephede bina cephesi boyunca 3.00 metreyi geçmemek koşulu ile direkli sundurma yapılabilir. Ada bütünlüğü bozulmadan tek tip yapılacaktır. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (Emsal = (emsal oranı x arsa alanı)+ bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

SağlıkTesisleriAlanları

E.29. Sağlık tesis alanlarında, hastane, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik aile sağlık merkezleri vb. fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yer alabilir. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre E=1.50 ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir.

İbadetYerleri

E.30. Dini hizmet yerleri, lojman ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kamuya ait yurt ve kurs binaları yer alabilir. İbadet yerlerinde camii/mescit görünüşünün önüne geçmemek gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalathane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş çıkışları ibadet yerlerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla diyanet işleri başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

Kapalı ve Açık Spor TesisleriAlanları

E.31. Kapalı ve açık spor alanlarında, projesine göre uygulama yapılacak olup, bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren sportif faaliyetler yer alebilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. Açık veya tabi tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ticarî ünitelerin toplamı spor tesisi alanının 20 %'sini geçmemek koşuluyla, seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticarî üniteler yapılabilir.

StadyumAlanı

E.32. Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.
Avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kent ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alebilir. ayrıca bu alanda sporculara yönelik konaklama tesisi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezide yer alebilir.

Askeri alanlar

E.33. Bu alanlarda 2565 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.
Yüksek Öğretim Tesisi Alanları

E.34. Planda gösterilen alanlarda yükseköğrenime dönük olarak yapılır yer alacaktır. Uygulama planda belirtenen yapılaşma şartlarına göre olacaktır. Üniversite yerleşke alanı içerisinde; üniversiteye ait eğitim binası, yurt, sosyal kültüret tesisler, idari binalar, açık-kapalı spor alanları, lojman, misafirhane, üniversite yönetiminin gerekli gördüğü tesisler yapılabilir. Üniversite alanı içerisinde yapılacak yapılar, vaziyet planı doğrultusunda üniversitesi tarafından hazırlanacak ve ilgili idare tarafından avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

GünübirlikTesisAlanları

E.35. Günübirlik tesis alanı olarak planlanan alanlarda açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlardır. Bu alanlarda yönetmeliğinin gelişdiği koşullara uygun olmak şartıyla günübirlik turizm tesislerine izin verilebilir ve yönetmeliğin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla bu alanlarda hayvanat bahçesi, doğal hayatı gözlem evleri yapılabilir. İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda emsal 0,051 ve toplam inşaat alanı 1000 m2'yi geçemez. Maksimum yüksekliği tek katı geçmeyen (4.50 metre) sütkûplu takılabilir elemanlardan oluşan büfe, tuvalet, çay bahçesi vb. yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir.

Otel ve PansiyonAlanları

E.36. Planda otel ve pansiyon olarak gösterilen alanlarda yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki konaklama tesisleri yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağının tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazdırılması zorunludur. Bu otopark alanı parsel içinde gösterilemezse belirlenen alanın bu amaç dışında kullanılamaz şerhi konularak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılması zorunludur.
Otel alanlarında talebe bağlı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar ve sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir.

DepolamaAlanları

E.37. Planda yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda; TAKS= 0.50 - KAKS = 1.00 olup, Yençok =9.50 metredir. Depolama alanlarında, planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan 3. sınıf gayrisıhhî müesseseler yer alacaktır.

Toplu İşyeri - ToptancıTicaret Alanları

E.38. Büyük alan kullanımı gerektiren ticarî işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tanımsal üretim pazarlama, nakliyat amban, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. bu alanlarda uygulama yapılaşma nizamı verilmemiş alanlarda E=1.00 ve Yençok=7.50 metredir. Çekme mesafesi verilmeyen yerlerde taşıt yollarından 10 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır.

ParkAlanları

E.39. Park alanlarında, toplumun yararlanması amacıyla ilgili idaresince oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, yürüyüş ve servis yolu, koşu ve bisiklet parkuru, açık spor alanı, piknik ve eğlence alanları düzenlenebilir. Bu alanlarda; e:0.03 ve Yençok =4,50 m'yi geçmeyen, kalıcı olmayan söküp takılabilir elemanlardan oluşan yapılar (büfe, kafeterya, açık çayhane, su deposu, sarnç, trafo muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir. Planda kıyı şeridi içerisinde kalan park alanlarında kıyı kanunu hükümleri uygulanacaktır.

RekreasyonAlanları

E.40. Rekreasyon alanlarında dinlenme, rekreasyon, spor, eğlence ve sosyal kültürel faaliyet alanı, açık spor ve oyun alanı, gençlik merkezleri, piknik yerleri, kafe, çay bahçesi, büfe, gezinti alanı, tiyatro, sinema, mini golf, yaşlılar bakımevi vb. özel amaçlı kullanımlar ile otopark, tuvalet vb. altyapı tesisleri yer alabilir. KAKS = 0.05, Yençok =2 kattır.

PazarAlanları

E.41. Pazar alanlarında açık veya üstü kapalı olarak yapılabilir. Kapalı pazar yapılması durumunda 5'er metre çekme mesafesi bırakır. Pazar alanı. haftanın pazar kurulmayan diğer günlerinde otopark alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda ilgili yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olmak koşulu ile yer altı otoparkı ve ticari birimler yapılabilir.

Tır ve KamyonParklarıAlanları

E.42. Yük taşımak üzere kullanılan kamyon, römorkör, dorse vb. araçların park etmesi ve servis alması için oluşturulmuş alanlardır. Söz konusu alanda alanı kullanacak araçların yıkama yağlama vb. ihtiyaçlarının karşılanacağı üniteler ve bu araçları kullanan personelin konaklama vb. ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler ile alanda görülen hizmetlere yönelik idari tesis, yazıhane vb. tesisler yer alabilir.

E.43. Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise alanın %5 inden fazla yapı yapılamaz. Yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 7.5t metredir.

TrafoAlanları

E.44. Trafo alanlarında bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere trafo yapılan, donatı alanları içinde, ilgili kurumlarını uygun görüşü doğrultusunda, belediyesince saptanacak uygun alanlarda yer alabilir, Parsel bünyesinde yan kompuya maksimum 3 metreye kadar yaklaşarak yapılması şartıyla 40 m² ye kadar TAKS ve KAKS değerine dâhil olmadan yapılabilir.

OtoparkAlanları

E.45. Bu alanlarda; ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, katlı otopark yapılması durumunda ilgili kurumlardan görüş alınacaktır. Enerji nakil hatları güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

E.46. İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda parklar, açık otoparklar ve açık spor tesisleri yer alebilir.

E.47. Tüm resmi kurum, belediye hizmet alanları, ibadet alanları, eğitim tesisi alanları, sosyal kültüret tesisler, sağlık tesisleri vb. kullanımların zemin katları otopark olarak kullanılabilir inşaat alanı hesabına dâhil edilmez.

TeleferikHavalHattıveHavalHatİstasyonuAlanı

E.48. Uygulama Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak projeye göre yapılacaktır.

E.49. Havalı hat güzergâhı ve havalı hat istasyon alanları mutlak korunma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda Ordu Büyükşehi Belediyesi ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.

E.50. Teleferik hattı mutlak koruma sınırı altında kalan koridor boyunca mer'i imar planındaki yapı yoğunlukları yüksekliklerine ilave artışlar getirecek ilaçlılere ait düzenlemelerde ulaşım daire başkanlığı görüşü doğrultusunda işlem tesis edilecektir.

E.51. Uygulama projesinde ve havalı hat istasyon alanı olarak belirlenen bölgelerde uygulama projesi tamamlandıktan sonra ortaya çıkacak bina alanı "havalı hat istasyonu alanı" olarak kullanılacaktır. Bu yapılara esas olarak seyir terası, restoran, kafe, tuvalet, hediyelik eşya satış üniteleri, el sanatları teşhir ve satış alanları yer alebilir. Ayrıca havalı hat istasyon alanı olarak belirlenecek alanlarda istasyon binası ile ilişkili teknik destek ve hizmet üniteleri yer alzbilir.

DATUM : ITRF 96
ELİPSOİD : WGS84
REFLERANS EPOĞU : 2005
PROJEKSİYON : UTM,31
O.M.O. : 39.

HAZIRLAYAN:
MAS HAVACILIK ÇÖZÜMLERİ A.Ş.
AHMET MURAT TUMAN
Harita Mühendisi

1:1000

KONTROL EDEN
ALİ ÖZTÜRK
Harita Teknikeri

KONTROL EDEN
MURAT ÖZ
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN
MURAT AYGÜN
Harita ve Kamulaştırma Şube Müdürü

TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLMİŞTİR
GAVAPYPT
MD Tarihi: 08.10.2025
Proje Kayıt No: 55-2025-143
Üye: YILMAZ AÇAN (1078)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işinde bulunan yetkili plancının, Odamızca kayıtlı ve faaliyetinin bulunduğu; bu durumu üç ilân odamızca tabi olduğu tarih itibariyle tatmin edici nitelikteki kanıtlayıcı belgeyle kanıtlandığını, Üye Kayıt Sicil Durum Bilgisi düzenlenmiştir.

G39-b-05-c-1-d