ORDU-ALTINORDU İLÇESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARINA AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ(D.28, D.29,E.3 VE E.12 MADDELERİN REVİZESİ E.8 MADDESİ İPTALİ VE D.46 MADDESİ İLAVESİ

ÖLÇEK:1/1000

TEKLİF SAHİBİ TARAFINDAN DÜZENLENECEK BÖLÜM

G39	B	04	C	3	D

Merve TOSUN
Prestij MF Planlama
(D. Grubu) Şehir ve Bölge Plancısı
Kazım Karabekir Paşa Mah. Kurukapan Sok. Görcekapı İş Merkezi Kat:2 No:3 Yakutiye/ERZURUM
Tel: 0 533 ... 0 530 917 94 08
K.K.V.D 1 ... Dip. No : 1326 Kamu No : 1768
prestijmfplanlama@gmail.com

Ahmet Rasim GÜLER
A Grubu ... Plancısı
Dip. No ... Sicil No: 56

İLÇE BELEDİYESİ GÖREVLİLERİ TARAFINDAN DÜZENLENECEK BÖLÜM

İLÇE BELEDİYE BAŞKANI İMZA-MÜHÜR

Ulaş TEPE
Altınordu Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NO (PİN):

ORDU ALTINORDU İLÇESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARINA AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE (D.28, D.29, E.3 VE E.12 MADDELERİNİN REVİZESİ E.8 MADDESİ İPTALİ VE D.46 MADDESİ İLAVESİ) İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 2 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 01.09.2025 TARİH VE 96 SAYILI ALTINORDU BELEDİYE MECLİS KARARI İLE İNCELENEREK 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 8-B MADDESİNE GÖRE ONAYLANMIŞTIR.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GÖREVLİLERİ TARAFINDAN DÜZENLENECEK BÖLÜM

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI İMZA-MÜHÜR

Mesut ... TEPE
İmar ve Şehircilik Daire Başkan V.

ORDU ALTINORDU İLÇESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARINA AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE (D.28, D.29, E.3 VE E.12 MADDELERİNİN REVİZESİ E.8 MADDESİ İPTALİ VE D.46 MADDESİ İLAVESİ) İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 2 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 09.12.25 TARİH VE 25/387 SAYILI ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE 5216 SAYILI KANUNUN 7-B VE 14. MADDESİNE DAYANARAK ONAYLANMIŞTIR.

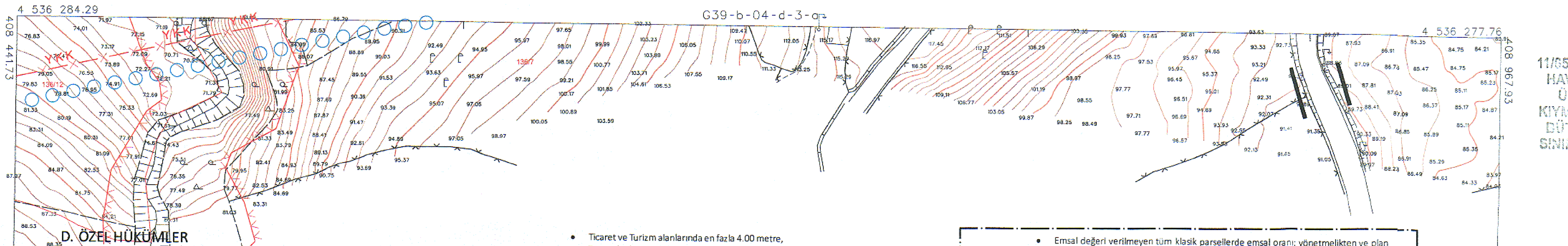
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI İMZA-MÜHÜR

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanı
Dr. Mehmet Hilmi GÜLER
Adına Genel Sekreter
Abdulkadir HATİPOĞLU
Genel Sekreter

ALTINORDU
ORDU

ALTINORDU
(ORDU)

G39-b-04-d-3-d



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

D. ÖZEL HÜKÜMLER

Parseller ve 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 terk yapılmaması halinde (Kamulaştırma yapılması veya hakkının verilmesi halinde) imar hakkı yeni oluşan parsel büyüklüğü üzerinden verilecektir.

D.2. Yol genişlik ve güzergâhı 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 %1'inigeçmeyecek şekilde ada kenarlarını düzeltmeye 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 parselinin şeklini düzenlemeye yönelik tevhit-ifraz işlemlerinde minimuma parsel ve cephe/derinlik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazen artık parsel oluşturmaya ve sınır ihlali yapan parsel ile şuyulandırmaya 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 sınırı bir ada ölçeğinde olacaktır. Adanın içerisinde geçmişte 15-16. maddeye göre terk işlemi yapılmış parseller olması halinde bunlar uygulama sınırı dışında bırakılarak imar uygulaması yapılabilir.

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

- Uygulama görmüş iseler, 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 aynı 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. Birden 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 subasman kotu verilebilir.
- Açılmamış olan yollarda verilecek subasman kotu o yolun kırmızı kotuna 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 üçlü 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. İskâna 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 edilmemek 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. Aynı 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. Resmi imar durumu alındıktan sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce parselin doğal yapısını bozan ve değiştiren dolgu, hafriyat, istinat duvarı, perde, set gibi müdahaleler yapılamaz. Müellif tarafından hazırlanacak, plankote ve kesitlerin belediyenin ilgili birimleri tarafından onayı zorunludur.

D.16. Dere kret kotunun altında su basman 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 adalarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise o cephede yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Bina, Kat Yükseklikleri ve Kat Adetleri

D.18. Konut, konut + ticaret, konut + ticaret + turizm tesis alanlarınca plan üzerinde belirtilen kat yükseklerine uyulacaktır. Ancak, uygulamayı kolaylaştırmak, modern yapılaşmanın teşvik edilmesi ile özgün mimari proje ortaya çıkarmak amacıyla plan değişikliği yapılmasına ihtiyaç olması durumunda, ilgili idarelerin uygun görmesi halinde ticaret, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm alanlarında kat sayısı değiştirilmeden maksimum bina yüksekliği $Y_{ençok}$ = 35.50 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 $Y_{ençok}$ = 33.50 m'dir. (Bina yüksekliği kot aldığı noktadan son kat tavan üst kotuna kadar olan mesafe olarak değerlendirilecektir). Plan değişikliği ile yukarıda belirtilen yükseklikler 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 bırakılarak, 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 sıhhi işletme yapılamaz.

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

- Bitişik nizam parsellerde asma katlı oluşmuş güzergahlarda kat yüksekliklerini belirlemede ilgili idare yetkilidir.
- Asma kata izin verilenlerde 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 katlarında ticaret kullanılacak olan konut, ticaret + konut ve turizm + ticaret + konut alanlarında en az 3.50 metredir.
- Yapıldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan yapıların, tadilat taleplerinin olması durumunda, toplu kullanıma sahip sıhhi işletmelerde zemin kat yüksekliğinde 3.5 metre şartı aranmaz.
- Asma kat izinli yerlerde kat adedi değiştirilmeden $Y_{ençok}$ olarak belirtilen bina yüksekliğine 2.00 metreye kadar ilave edilebilir.

D.21. İnşa edildiği tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatını almış yapılarda ilave kat alınması;

- Yapı adası içinde kalması ve çekme mesafelerine uyması kaydı ile imar planında verilen kat adedine kadar ilave kat verilebilecektir.
- İlave kat yapılabilmesi için parsel bazında zemin etüdü yapılması, "TBDY 2018 Deprem Yönetmeliği" hükümlerine göre laboratuvar deneylerinin yapılması ve ilave katın uygunluğuna yönelik rapor ile belgelenmesi zorunludur.
- Mevcut mevzuat hükümlerine göre kat ilavesi yapılması durumunda, yapının mevcut koşuldaki açık ve kapalı çıkma ölçülerine uyulacaktır, ancak parsel sınırının dışına taşacak açık ve kapalı çıkmalara izin verilmez.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda meri imar planı koşulları geçerli olacaktır.

Çatılar

D.22. Bütün yapılarda çatı yapılması zorunludur ve yapı kullanma izin belgesinin alınabilmesi için çatı imalatının tamamlanması koşulu vardır. Çatıların tasarımı ve imalatında aşağıdaki hükümlere göre hareket edilmesi zorunludur:

Çatı Piyesleri

- Çatı eğimi ve mahya yüksekliği arasında çıkacak piyesler bağımsız bölüm oluşturamaz.
- Piyesler binanın son katı ile bağlantılı olarak kullanılabilir.
- Çatı piyeslerinin kullanılması durumunda, binanın merdiven evi, asansör kulesi gibi ortak kullanım alanlarından çatıya erişim verilmesi zorunludur.

Çatı Terasları

- Turizm, ticaret ve turizm + ticaret alanlarında ortak alan olarak kullanılan teras çatılar yapılabilir. Bu çatılarda; tuvalet, lavabo, mutfak, çay ocağı ve depo olarak kullanılmak üzere merdiven evine bitişik toplam teras alanının 10%'sini geçmeyen bina cephelerinde saçak ucuna 3(üç) metreden fazla yaklaşmayan ve en fazla 3 metre yüksekliğinde kapalı mekânlar oluşturulabilir. Oluşan bu mekânların alanı emsal alanı hesabına katılmaz. Teras çatı üzeri, saçak ucundan en fazla net 1.80 m²'den başlayacak şekilde merdiven evi veya kapalı mekâna kadar açılır kapanır tente sistemiyle kapatılabilir ve saçak uçlarında cam balkon uygulaması yapılabilir. Bu alan yemek, kahvaltı salonu veya spor salonu gibi ortak alan niteliğinde kullanılabilir.
- Bulunduğu cephe uzunluğunun saçaklar dahil 1/3'ünü geçmeyen, bina köşelerine 3 (üç) metreden fazla yaklaşmayan, bağımsız bölümün kullanımına ait olan teras uygulamaları yapılabilir.

Ölçüler ve Tasarım

- Parapet yüksekliği 1(bir) metreyi geçemez, ancak bu ölçüde kalmak şartıyla 80cm'ye kadar oturtulabilir.
- Mahya yüksekliği 4.5(dört buçuk) metreyi ve çatı eğimi 40%'ı geçmemek şartıyla çatı formu binanın yapı nizamına göre aşağıdaki şekildedir:
  - Ayrık nizama tabi binalarda her yöne kırma,
  - İkili blok binalarda bloku ile ortak her yöne kırma,
  - Her iki yönden de bitişik nizamdaki binalarda ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı.
- Çatı arası kullanımında kapalı alanlar bina cephelerinde saçak ucuna 2(iki) metreden fazla yaklaşamaz.
- Asansör kulesi ve merdiven evinde mahya kotu seviyesi şartı aranmaz.
- Konut alanlarında çatı teraslarının üzeri, projesinde gösterilmek koşuluyla ve mahya yüksekliği 250cm'yi geçmeyen, iki veya üç tarafa kırma çatı olacak şekilde kapatılabilir.
- Çatı yüzeyindeki pencereler aydınlatma ve havalandırma amaçlıdır.
- Çatı arasında ortak kullanım harici, eklenti depo gibi tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılır ve iş yerleri için çatı arasında eklenti zorunluluğu yoktur.
- Bodrum kat hariç iki katı geçmeyen 4 cephesi açık tek bağımsız birimli yapılarda mahya yüksekliğini geçmemek kaydı ile tasarım yönünden olumlu, farklı çatı çözümleri yapılabilir. Bu yapılarda son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Bahçe Duvarları

D.23. Eğimli arazilerde bodrum katların tamamı toprak altında bırakmak koşuluyla oluşan istinat duvarı yüksekliğinin tayininde ilgili belediyesi yetkilidir.

D.24. Parselde inşa edilecek yapının ön ve arka cephesi arasında 3(üç) metreden fazla kot farklı bulunması halinde, jeolojik etüdüne göre "şev stabilitesine (Zemin mekaniğine)" göre istinat duvarı projesi ruhsatlandırılmadan ve duvarın inşası tamamlanmadan inşaat ruhsatına izin verilmez. İnşaat ruhsatının ve istinat duvarı ruhsatının aynı zamanda alınması durumunda istinat duvarı inşa edilmeden inşaatın başlamasına izin verilmez.

Otopark Kullanımları

D.25. Yapı nizamı emsal değeri verilmiş olan en az 2000 m²lik parsellerde otopark ihtiyacını, bina taban alanlarının dışında kalan bahçe alanının 50%'sini aşmamak şartı ile zeminde, kalanını ise bodrum katlarda düzenlenmesi zorunludur.

Bahçe kullanımları

D.26. Zemin katın ticaret olarak kullanılması durumunda, mevcut çekme mesafeleri içinde hiçbir şekilde kalıcı olarak kapatma yapılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatında kafe, restoran, lokanta, pastane ve fırın gibi kullanıcısının oturma ve yeme içme eylemleri için alana ihtiyaç duyan işletmelerin bulunduğu parsellerde ön bahçe mesafesi içerisine açılır kapanır nitelikte ve amacı dışında kullanılmayacak olan pergola ve sundurma yapılmasının talep edilmesi durumunda; kullanım amacı, mimari projesi, 3 boyutlu görünüşleri ve siluetleri Altınordu Belediyesi'nce uygun görüldükten sonra, Ordu Büyükşehir Belediyesi kent estetik komisyonuna sunulması ve onaylanmasını müteakip izin verilir.

D.27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Taban Alanı" konulu 20. Maddesi'nin "Taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar" konulu 8. Bendinde yer alan konulara ek olarak;

- Parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu,
- Bağlantılı olduğu konut kullanımlı bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının 10%'sini aşmayan ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan üstü açık sökülür-takılır hafif malzemeden oluşan örtülü zemin terasları, taban alanına dahil edilmeyecek olup, emsal alanına ilave edilir.
- Yapı nizamı 2(iki) katlı tek bağımsız bölümlü parsellerde, parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan zemin teraslarında zemin kat brüt alanın 50%'sini aşamaz.
- Emsal oranı yazan parsellerde geçerli olmak üzere; Bahçe alanının 20%'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu ile zemin terasları emsal haricidir.

Emsal Kullanımı:

D.28. Emsal değeri verilen tüm parsellerde:

- ~~Ortak kullanım alanları; bina giriş hol ve koridorları, balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler,kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları, asma katlar, çatı arası piyesler;~~ (İPTAL) Ortak kullanım alanlarında- Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- ~~Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 10%'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanın 50%'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler Emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.~~ (İPTAL) Binaların bodrum katlarında: Ordu Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Asansörler, ana merdiven harici zorunlu yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri, çatı arasına çıkan ana merdiven ve çatı arasında yapılan zorunlu alanlar (Makine dairesi, su deposu vs.), parsel sınırını taşmayan, herhangi bir kattaki 20cm'yi geçmeyen balkon ve pencere altları ile sınırlı olan motif çıkmalar bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- Emsal değeri verilmeyen tüm klasik parsellerde emsal oranı; yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, kapalı ve açık çıkmalar, bodrum katlar ve çatı piyesleri dahil edilerek (emsal: (taban oturumu (taks) x kat adedi + asma kat + kapalı ve açık çıkmalar + bodrum katlar + çatı piyesleri) formülüne göre hesaplanacaktır.

D.29. Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;
~~Yapı düzeni ayrık nizam olarak belirtilen parsellerde;~~ (İPTAL) Konut alanlarında yapı düzeni (dört tarafı açık) ayrık/blok nizam olan ve TAKS değeri belirtilen parsellerde:

- Taban alanı katsayısı (TAKS) değeri %15 artırılabilir ve bu durumda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- TAKS değeri belirtilmemiş olan parsellerde TAKS oranı 0.30 olarak alınır.
- Planda belirtilen kat adedine 1(bir) kat eklenir.
- Zemin kat yüksekliği net olarak 3.00 metreyi aşamaz.
- Yapı yaklaşma mesafesi, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen manevra ve giriş çıkışlar için gerekli alanları karşılayabilmesi açısından ön cephelerde 3.5, yan ve arka bahçelerde 3 metre olarak düzenlenebilir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müştemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

~~Yapı düzeni emsal değeri verilen parsellerde;~~ (İPTAL) Konut alanlarında, emsal verilen dört tarafı açık parsellerde:

- Zemin katta hesaplanan emsal oranından gelecek olan değer emsal harici olarak değerlendirilecektir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müştemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

~~**D.30.** Planda yapılaşma koşullarına bakılmaksızın 2000 m²den büyük olmak koşulu ile kooperatif, site, toplu konut şeklinde yapılaşmış parsellerde, kentsel dönüşüm sürecinde, planda verilen toplam inşaat değeri 30 %'si artırılarak uygulama yapılabilir. Ada bazlı uygulamalarda veya 10,000 m² üzeri parsellerde 20 % ticari birim oluşturulabilir. İmar planında belirlenmiş olan kat adedine bir kat eklenir.~~ İPTAL

~~**D.31** Emsal verilen konut, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm adalarında bağımsız birim sayısının artırılmaması (bir adet bağımsız bölüm 75 m2 olarak değerlendirilecek ve mevcut imar planındaki yapılaşma koşullarına göre bağımsız birim sayısı hesaplanacaktır) ve konut kullanımlı her bağımsız birim için parselinde bir otopark yapılması kaydı ile 2000 m² 5000 m² parsellerde 0.15, 5001 10000 m² parsellerde 0.20, 10001 m² ve üzerindeki parsellerde 0.25 emsal değerlerine ilave edilecektir. Bu hükümler kentsel dönüşüm alanları içinde de geçerlidir.~~ İPTAL

Bodrum Katlar

D.31. Subasman kotuna göre birden fazla bodrum oluştuğu şartlarda emsal değeri verilen alanlarda bodrum katta iskân edilen bağımsız bölümler emsale dahildir. Tüm uygulama alanlarında sadece bir bodrum kat iskân edilebilir. Birinci bodrum kat bağımsız bölümleriyle bağlantılı ikinci bodrum katta mekânlar oluşturulamaz. Bodrum katlar iskân edilmemek şartı ile binanın ortak kullanımına ait, site yönetim odası, oyun alanları, spor salonları, havuz, sauna, hamam, depo, sığınak ve kapıcı dairesi ve benzeri kullanımlar emsal hesabına dahil edilmeden ruhsatlandırılacaktır.

D.32. 03.04.2010 tarihinden önce ruhsatını almış olan parsellerde, eğimden kaynaklı olarak birden fazla bodrum katı oluşmuş ve fiilen mesken ve işyeri olarak kullanılan, ruhsat ve eklerine uygun şekilde inşa edilmiş yapılarda, müştemilatlar dışındaki bodrum katlarında Devlet Su İşleri ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınacak uygun görüşlerini almak, yola cepheli olmak ve diğer iskân şartlarını karşılamak koşuluyla oturum izni verilebilir.

D.33. Yönetmelikle uygun olması ve yönetim planlarında ve tasarımlarda erişim ve ulaşım yolları tanımlanması yapılması koşuluyla, ihtiyaç duyulan sığınaklar, parsellerdeki bir veya birkaç yapının altında veya bahçe kotları altında toplulaştırarak çözülebilir.

D.34. Bodrum katta işyeri eklentisi yapıldığı takdirde, bu eklentiye erişim binanın ana merdiveninden ayrı olarak düzenlenecektir.

Asansörler

D.35. Mevcut binalarda asansör montajı ve asansör tescil talebi olması durumunda; bina/yapı kısıtlamaları nedeni ile uygulamaya yeni giren (01.09.2018 tarihli TS EN 81-20/50 Asansör Yönetmeliği) sınırlamalar sebebi ile mevcut binalarda montajı tamamlanmış veya yeni montaj yapılacak insan ve/veya yük taşıyan asansörlerin ilgili standartlarını karşılamadığından dolayı;

a. 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girdiği 30.03.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan binalarda, 03.07.2017 Tarih ve 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34. Madde 3. Fıkrası gereğince asansör tescil işlemi müracaatlarında onaylı mimari ve/veya kat irtifak projesinde asansör kuyusu belirtilmiş olması şartı ile asansör montajına başlanmadan veya tescil muayenesi öncesinde asansör uygulama projesinin yapılabilecek en üst standartta onaylatılması zorunludur. Onaylı mimari ve asansör avan projelerine uymadığı takdirde (Kuyu ölçüsü, bodrum kat durak iptali, asansör kapasitesi ve benzeri) gerekçe ile teknik heyet raporu sunulması ve asansör tescil muayenesi yaptırılarak yeşil etiket alması zorunludur.

b. 06.04.2019 Tarih ve 30737 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği Geçici Madde 1-(b)'ye göre, 15.08.2004-24.06.2015 tarihleri arasında piyasaya arz edilmesine rağmen kayıt altına alınmamış olan asansöre ait yeşil veya mavi renkli bilgi etiketine esas periyodik kontrol raporuyla ilgili idareye başvurması ve yapılan asansör montajlarının ilgili yönetmelik (27.01.2016 Tarih ve 29606 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Asansör Piyasa Gözetimi ve Denetimi Yönetmeliği) gereği istenen belgeler ile ispatlanması ve ilgili idarece istenecek gerekli belgelerin de hazırlanarak tescil müracaatı yapılması zorunludur.

c. Kat sayısı olarak asansörün zorunlu olduğu yapılarda taban alanında yapılaşma hakkı 120 metrekarenin altında olan parseller ve isteğe bağlı olarak tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında en az 450kg kapasiteli asansör yapılabilir. Asansörlerin kabin ölçüleri en az 1000mm x 1300mm, otomatik kapı boyutunun en az 800mm, kuyu ölçüleri en az 1800mm x 1800mm olması zorunludur; Bodrum katlara indirilmesi hususunda planlı alanlar imar yönetmeliği hususları geçerlidir.

d. a,b ve c maddelerinde belirtilen bu tür mevcut yapılarda belediyece onaylı mimari, statik ve onaylı asansör avan/uygulama projeleri olsa dahi ilgili yönetmeliklerde belirtilen ölçülere uygun yapılmamış olan her tür asansör için tescil işleminin yıllık fiyat tarifesi üzerinden 2 (iki) katı alınarak asansör tescil işlemi gerçekleştirilebilecektir.

D.36. Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir. İki asansör ihtiyacı bulunan binalarda ise asansörlerin en az bir tanesinin bodrum kata ulaştırılması zorunludur.
Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80m²'den, kapı net genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.
Uygulama imar planına göre; 7 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün yük, eşya taşıma amacına uygun olarak betonarme boşluğu en az 2.30*2.90 ve dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.76m2'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde tasarım yapılmalıdır.
(11.03.2025 2025/91 SAYILI OBB MECLİS KARARI)

Çıkmalar

D.37. Doğal zemin kotundan kiriş alt kotuna net 2.40 metre yükseklik olması durumunda açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bu mesafenin sağlanabilmesi için doğal zeminde hiçbir şekilde tesviye ve hafriyat yapılamaz. Plankotedeki kotlar esas alınır.

Ortak Alanlar

D.38. Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.

D.39. Süpermarketler, Yeme İçme Yerleri, Hamam İçin Hvac Projelendirilmesi Zorunludur.

D.40. En az 25 adet bağımsız birim sayısı içeren toplu yapılanmalarda veya ada bazında konut uygulamalarında öncelikle kendi parselinde karşılanmak kaydı ile karşılanamadığı durumlarda ise belediyesinin gösterdiği konumlarda, yer altı çöp konteynırı uygulaması yapılmadan iskân verilmez.

D.42. Kamu yapıları hariç her türlü yapılaşmalarda:

- Bina taban alanı haricindeki alanların her 25 metrekaresi için niteliği ve miktarı onaylı peyzaj projesinde belirtilen sayıdan az olmamak şartı ile yetişmiş ağaç dikilmeden çevre düzenlemesi yapılmadan iskân ruhsatı;
- 1000 metrekarenin üzerindeki parsellerin peyzaj projesi hazırlanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

D.43. Ruhsatlı yapılarda bina cephesine uyumlu şekilde, kat maliklerinden muvafakat alınması koşuluyla ve Yangın Yönetmeliğine uygun projelendirilmiş olarak bina yüksekliğince uzanan havalandırma ya da duman bacası yapılabilir.

D.44. Kapalı çıkmalar (OBB İmar Yönetmeliğinin izin verdiği ölçülerde), bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına kadar yapılabilir.

D.45. Konut binalarında en az 1 banyo veya yıkanma yeri olmak zorunda olup; dar kenarı 1.50 m. net alanı 3.00m²'den küçük düzenlenemez. Banyo ve tuvaletin aynı mekanda düzenlenmesi halinde dar kenarı 1.50m. net alanı 4.20m²'den küçük düzenlenemez. 3+1 dairelerde 5.4m²'nin altına düşmemek şartıyla tek ıslak hacim yapılabilir. (11.03.2025 2025/91 SAYILI OBB MECLİS KARARI)

D.46. "İnşai faaliyeti ruhsat ve eki projelere göre ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliklere uygun tamamlanmış olan fakat yürürlükteki " Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik " hükümlerini karşılayamayan Otel, Yurt, Eğitim v.b. yapılara ilave Yangın Merdiveni yapılması zorunluluk arz ettiğinde (İtfaiye Raporu Esastır); bu merdivenler yan ve arka bahçe çekme mesafelerine yapılabilir."

4 536 200 · 4 536 100 · 4 536 000 · 4 535 900 · 4 535 800 · 4 535 700 · 4 535 600

G39-b-04-d-4-c

408 433.09 · 4 535 590.19 · 408 500 · 408 600 · 408 700 · 408 800 · 408 900 · 4 535 583.67 · 408 959.35

G39-b-09-a-2-a

G39-b-04-d-3-c

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.

18.05.2020

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı
İlhan YILMAZ

G39-b-04-d-3-d

DATUM	: ITRF 96
ELİPSOİD	: WGS84
REFERANS EPOĞU	: 2005
PROJESİYON	: UTM(3)
D.M.O.	: 39.

HAZIRLAYAN
MAS HAVACILIK ÇÖZÜMLERİ A.Ş.
AHMET BURAK NUMAN
Harita Mühendisi

1:1000

KONTROL EDEN
ALİ ÖZTÜRK
Harita Teknikeri

KONTROL EDEN
MURAT ÖZ
Harita Mühendisi

KONTROL EDEN
MURAT AYDIN
Harita ve Kamulaştırma Şube Müdürü