ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ DURUGÖL MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

ORDU
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı 2
2. Mülkiyet Durumu 4
3. Üst Ölçekli Plan Kararları 4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 4
4. Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 5
5. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 5
6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi 5
6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi 5
6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı 6
6.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar 6
7. Plan Hükümleri 7

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri 2
Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri 2
Harita 3: Altınordu İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı 3
Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü 3
Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri 4
Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı 4
Harita 7: 1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı 5
Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 7

TABLOLAR

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Arazi Kullanım Alanları (m^2) 6

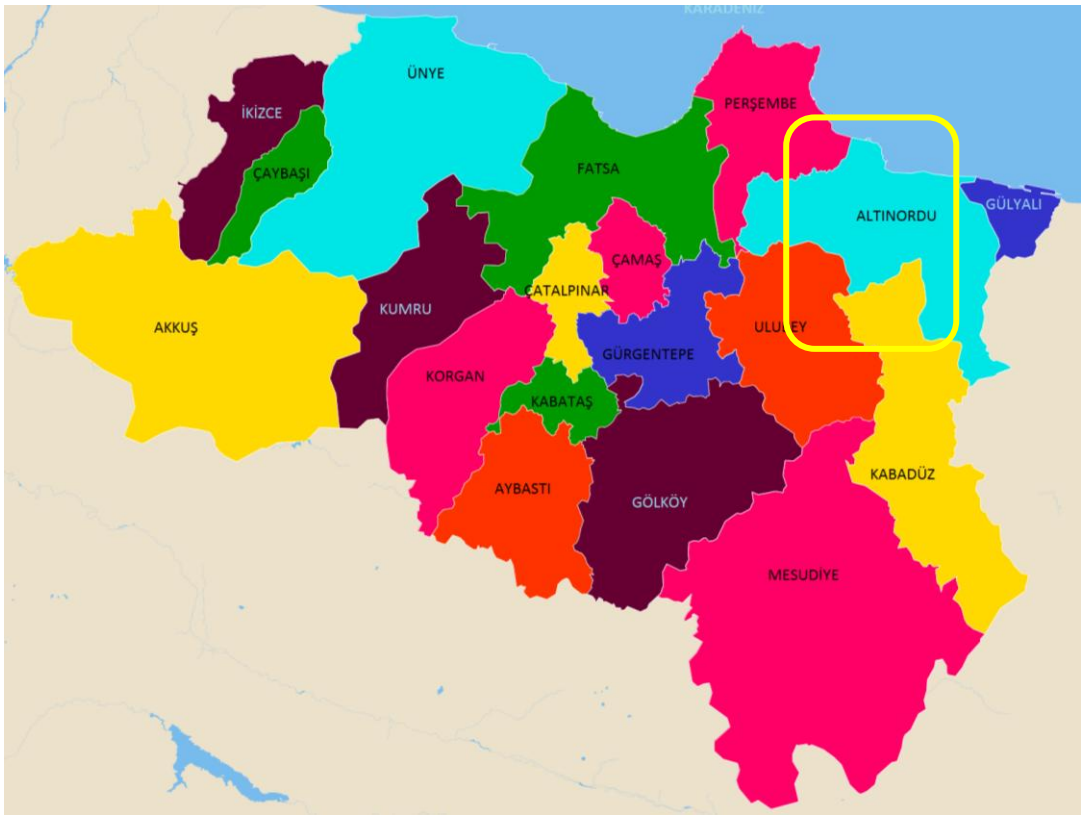
1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan 2516 ada 12 parsel yaklaşık 50.052 m2 yüzölçümlü alandır. Plana konu alan mevcutta Ordu Büyükşehir Belediyesi Ek Hizmet Binası ve çevresinde üzerinde yer almaktadır.

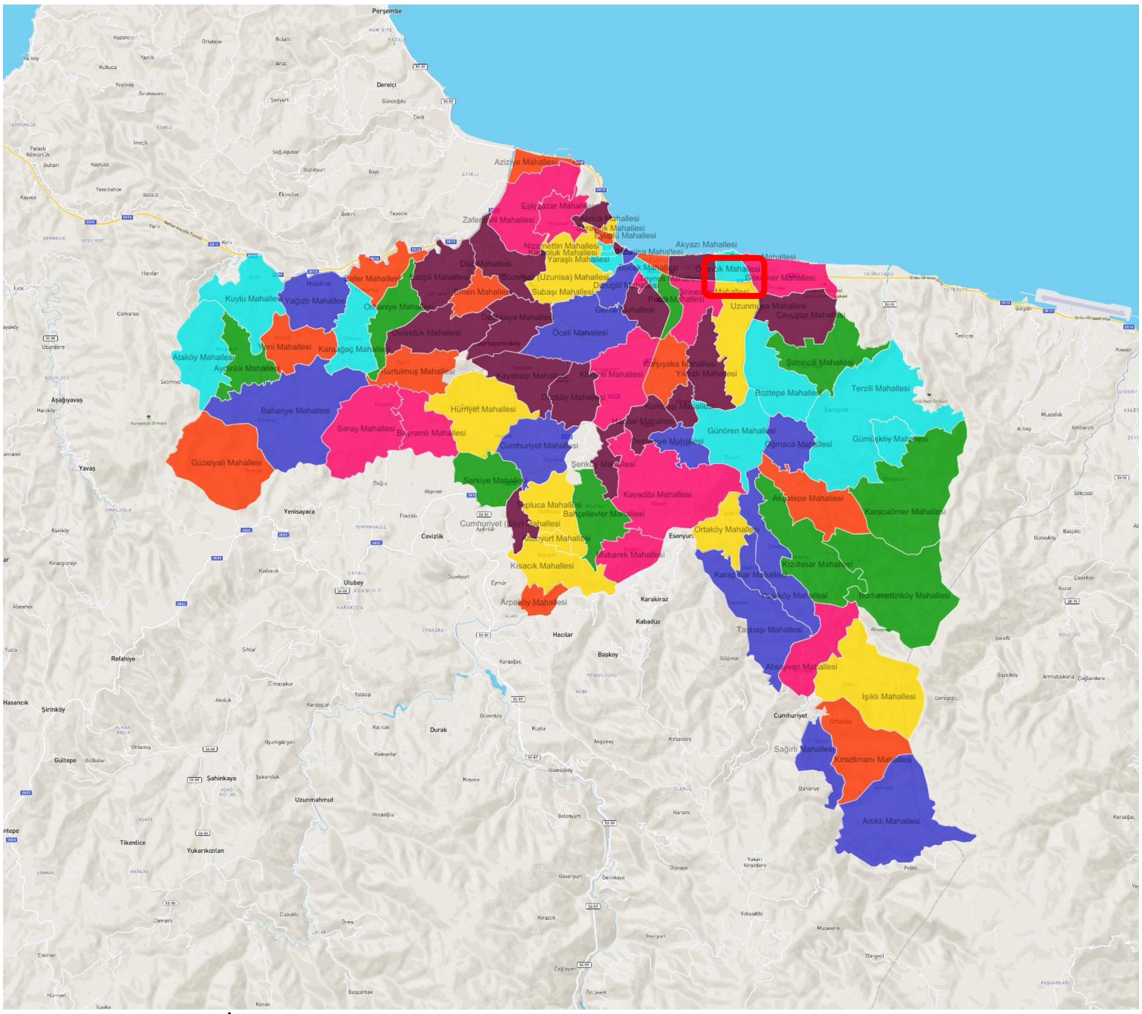


Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Alan 1/25.000 ölçekli memleket haritasında G39-B2 paftasına, söz konusu planlama çalışmasına altlık oluşturacak 1/5000 ölçekli G39-B-04-C halihazır harita paftasına karşılık gelmektedir.



Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri



Harita 3: Altınordu İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı



Harita 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Harita 5: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

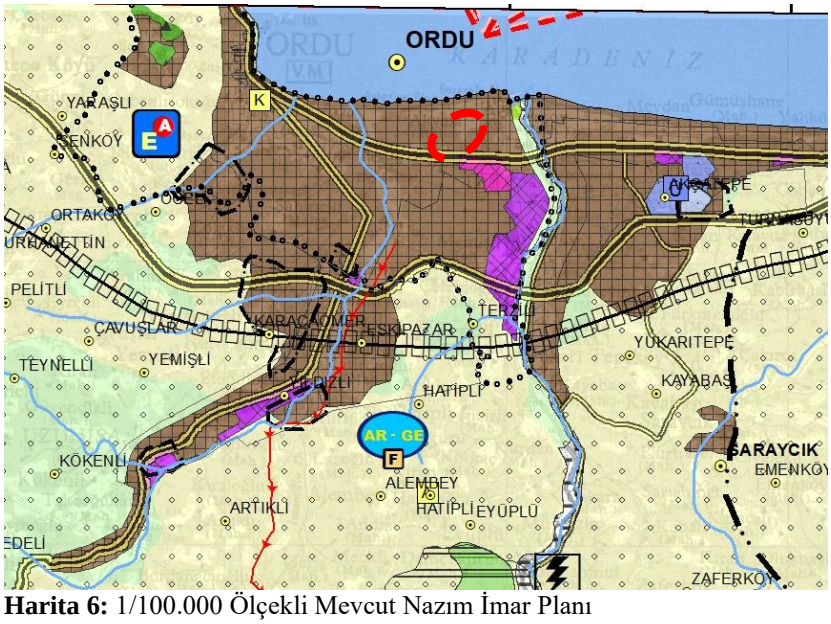
2. Mülkiyet Durumu

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi, 2516 ada 12 parsel Ordu Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki alanda bulunmaktadır.

3. Üst Ölçekli Plan Kararları

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

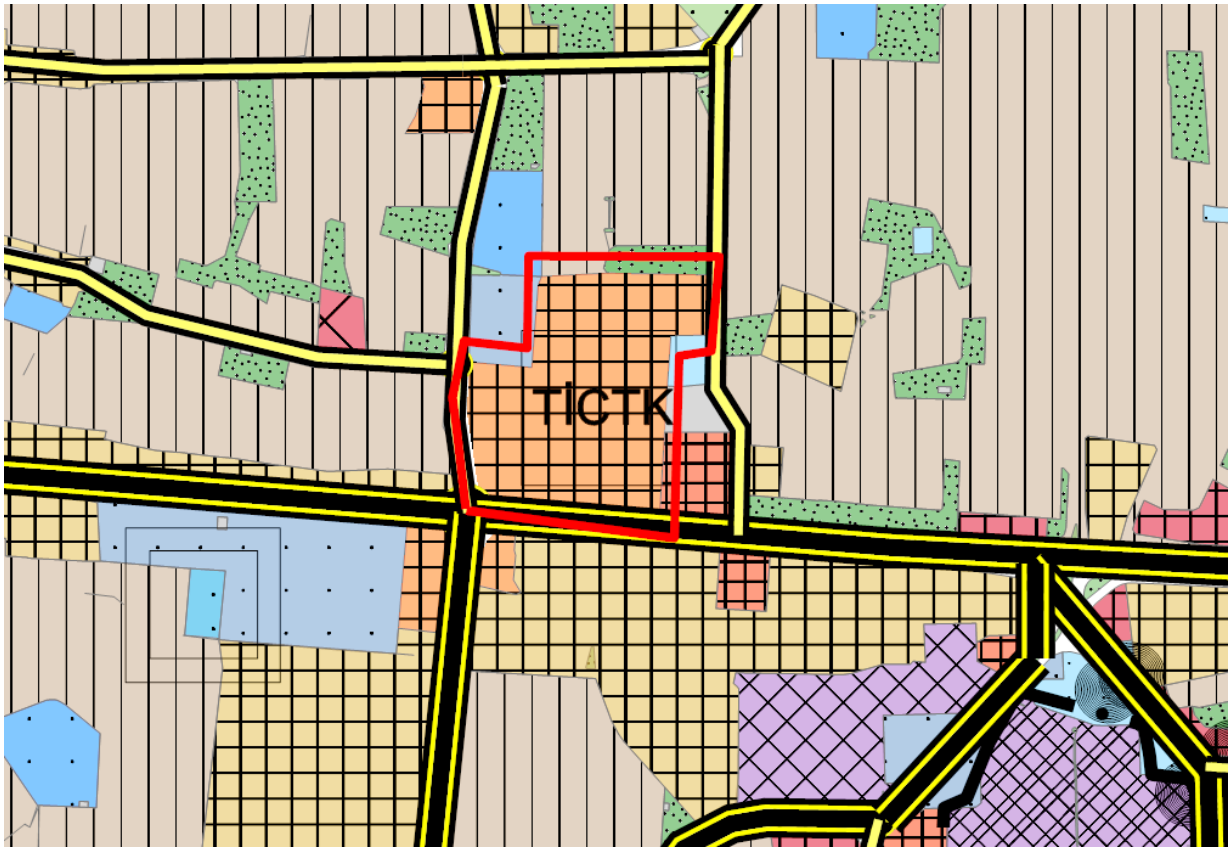
Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanında kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

4. Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planında ticaret-turizm-konut alanı olarak planlanmıştır.



Harita 7: 1/25000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

5. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/08/2023 tarih ve 2023/282 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 17/08/2023 tarih ve 2023/283 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının iptali istemiyle açılan dava kapsamında Ordu İdare Mahkemesinin 22.05.2026 tarihli ve 2024/1099 Esas, 2026/556 Karar sayılı ilamı ile dava konusu 1/25000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yönünden davanın reddine, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yönünden ise planın iptaline karar verilmiş olduğundan bahse konu alan plansız alanda kalmaktadır.

6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

İlimiz, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi 2516 ada 12 parsel sınırlarında yer alan mülkiyeti Ordu Büyükşehir Belediyesinde bulunan alan Ordu ilinin ticaret ve hizmet fonksiyonlarını güçlendirmek, sosyal ve kültürel donatı ihtiyacını karşılamak, bölgeye istihdam ve ekonomik katkı sağlamak amacıyla Alışveriş Merkezi (AVM) kullanımına yönelik olarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanı olarak planlanmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Merkezi İş Alanı (MİA); imar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanlarının yer alması amacıyla ayrılan bölge olarak tanımlanmaktadır.

6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

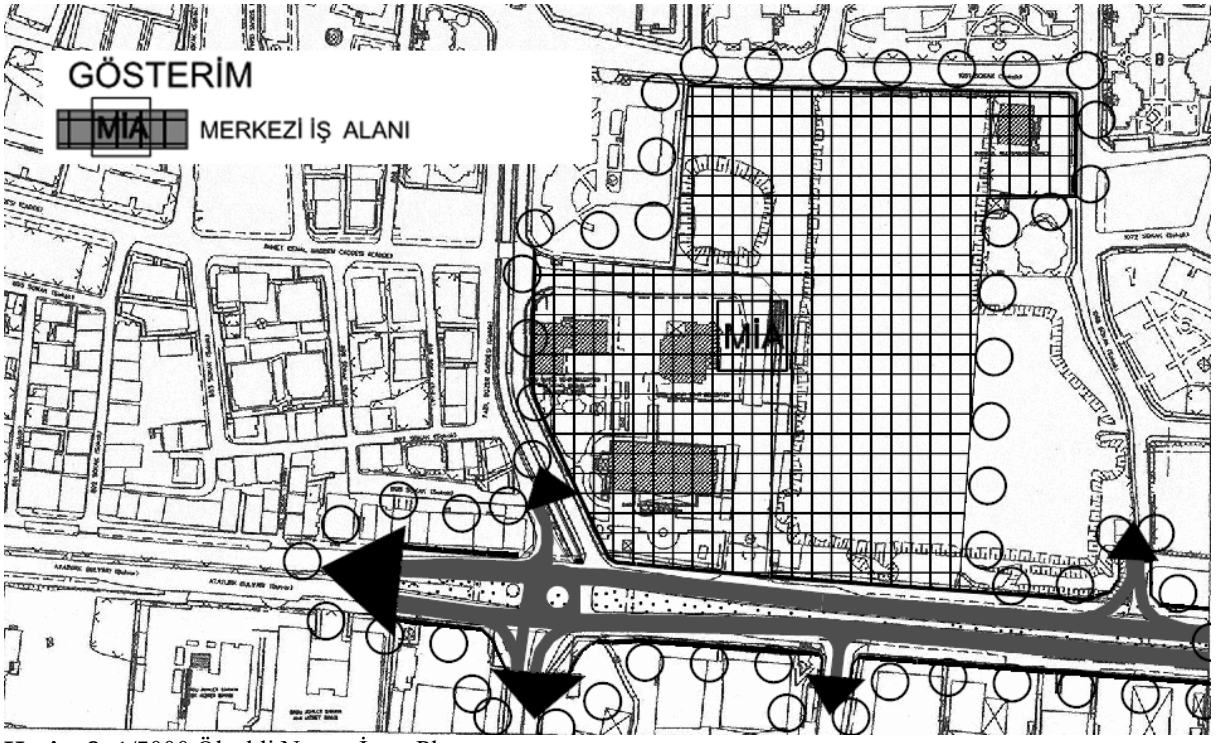
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin b fıkrasında *"İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" olarak,
5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesinin b fıkrasında *"Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)4 sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)3 belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak."* olarak,
5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesinin c fıkrasında *"Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak."* olarak belirtilmekte olup; bahse konu imar planı değişikliği kapsamında; fonksiyon değişikliği sağlanmıştır.

6.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi sınırlarında yer alan, mülkiyeti Ordu Büyükşehir Belediyesi'ne ait alan; Ordu ilinin ticaret ve hizmet fonksiyonlarını güçlendirmek, sosyal ve kültürel donatı ihtiyacını karşılamak, bölgeye istihdam ve ekonomik katkı sağlamak amacıyla Alışveriş Merkezi (AVM) kullanımına yönelik olarak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" olarak planlanmıştır. Alanın ticaret, hizmet, sosyal ve kültürel kullanımları bir arada barındıran bütüncül bir yapıda değerlendirilmesi öngörülmüş, kentin ihtiyaç duyduğu ticari ve sosyal donatı eksikliğinin giderilmesi hedeflenmiştir. Alana ilişkin ulaşım bağlantıları, trafik güvenliği esas alınarak ve mevcut ulaşım sistemiyle uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Merkezi İş Alanı (MİA); imar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanlarının yer alması amacıyla ayrılan bölge olarak tanımlanmaktadır.

	MEVCUT(m^2)	ÖNERİ(m^2)
MERKEZİ İŞ ALANI	-	**50.052**

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Arazi Kullanım Alanları (m^2)



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7. Plan Hükümleri

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 19

"Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır."

BELİRTİLEN MERKEZİ İŞ ALANI TANIMI GEÇERLİDİR.

Ceren YILDIZ DELİKTAŞ	Nurdan KIRCA	Orhan Demir ALEMDAR
Şehir Plancısı	Şehir Planlama Şb. Müdürü	İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.