ORDU İLİ ALTINORDU İLÇESİ DURUGÖL MAHALLESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 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. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi 5
5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi 5
5.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı 5
5.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar 6
6. 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: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 7

1. Planlama Alanının Yeri ve Ulaşımı

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan yaklaşık 50.052 m^2 yüzölçümlü alandır. Değişikliğe konu alan mevcutta Ordu Büyükşehir Belediyesi Ek Hizmet Binasının Üzerinde bulunduğu alan ve çevresidir.

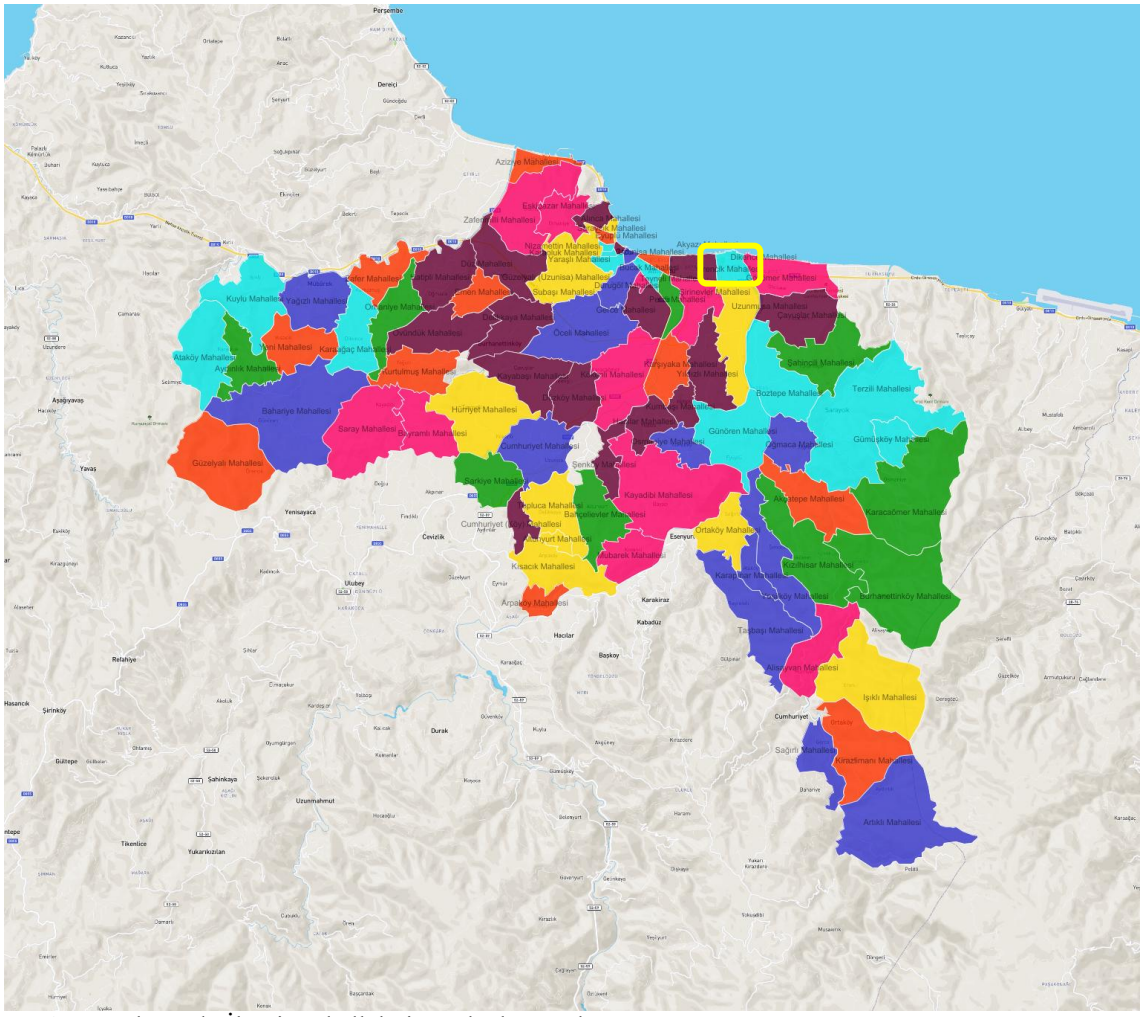


Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Alan 1/25.000 ölçekli memleket haritasında G39-b2 paftasına karşılık gelmektedir.



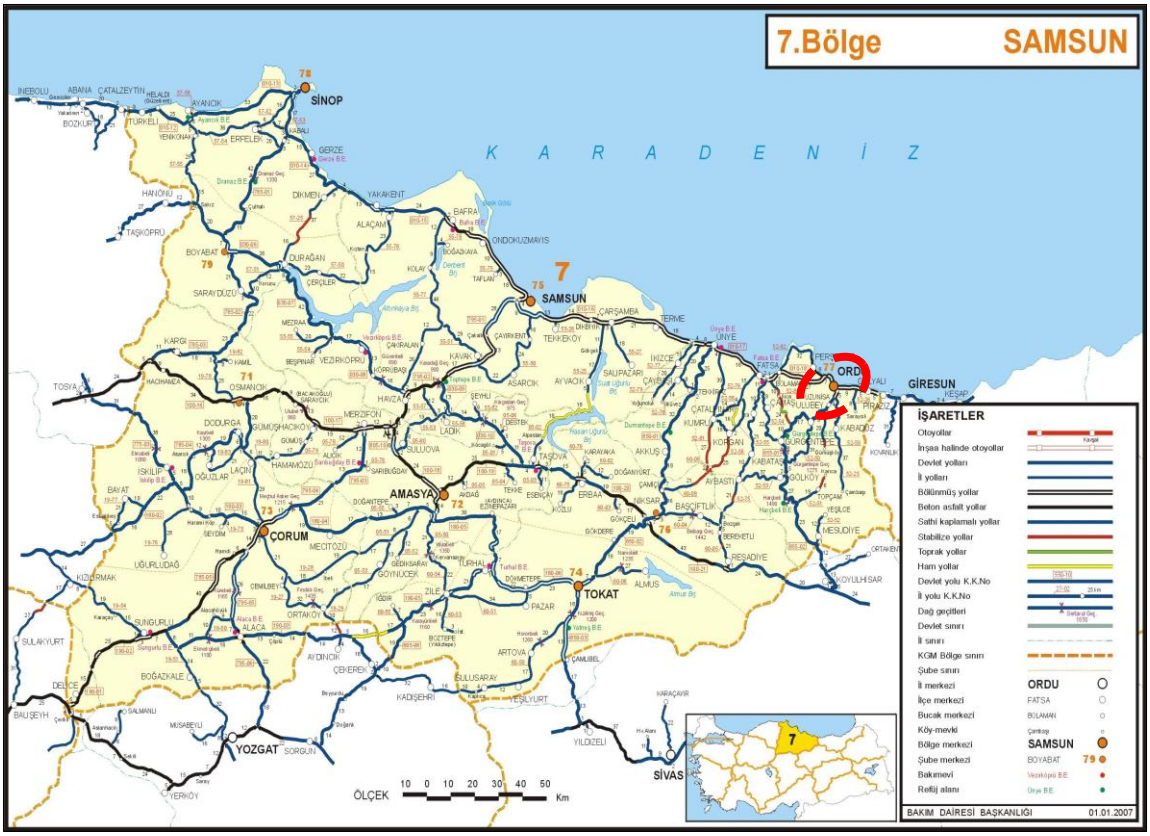
Harita 2: Planlama Alanının İl Genelindeki Yeri



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

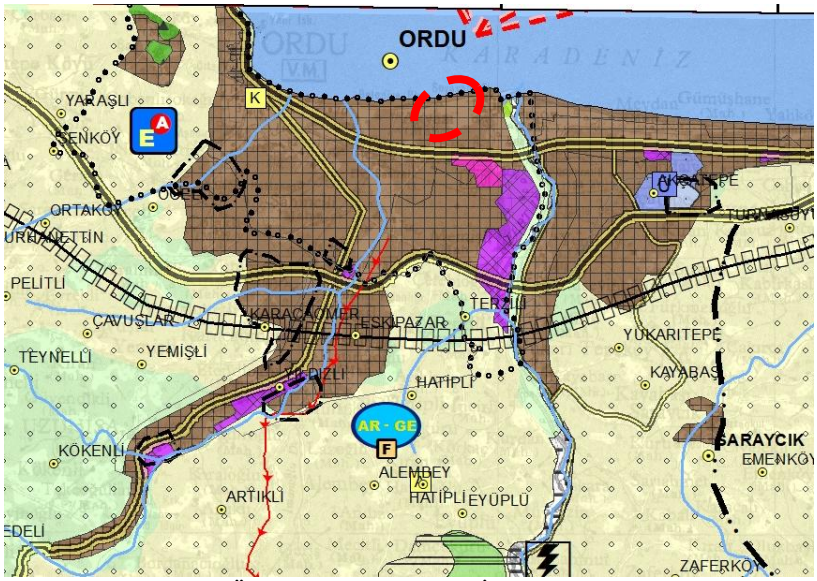
2. Mülkiyet Durumu

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

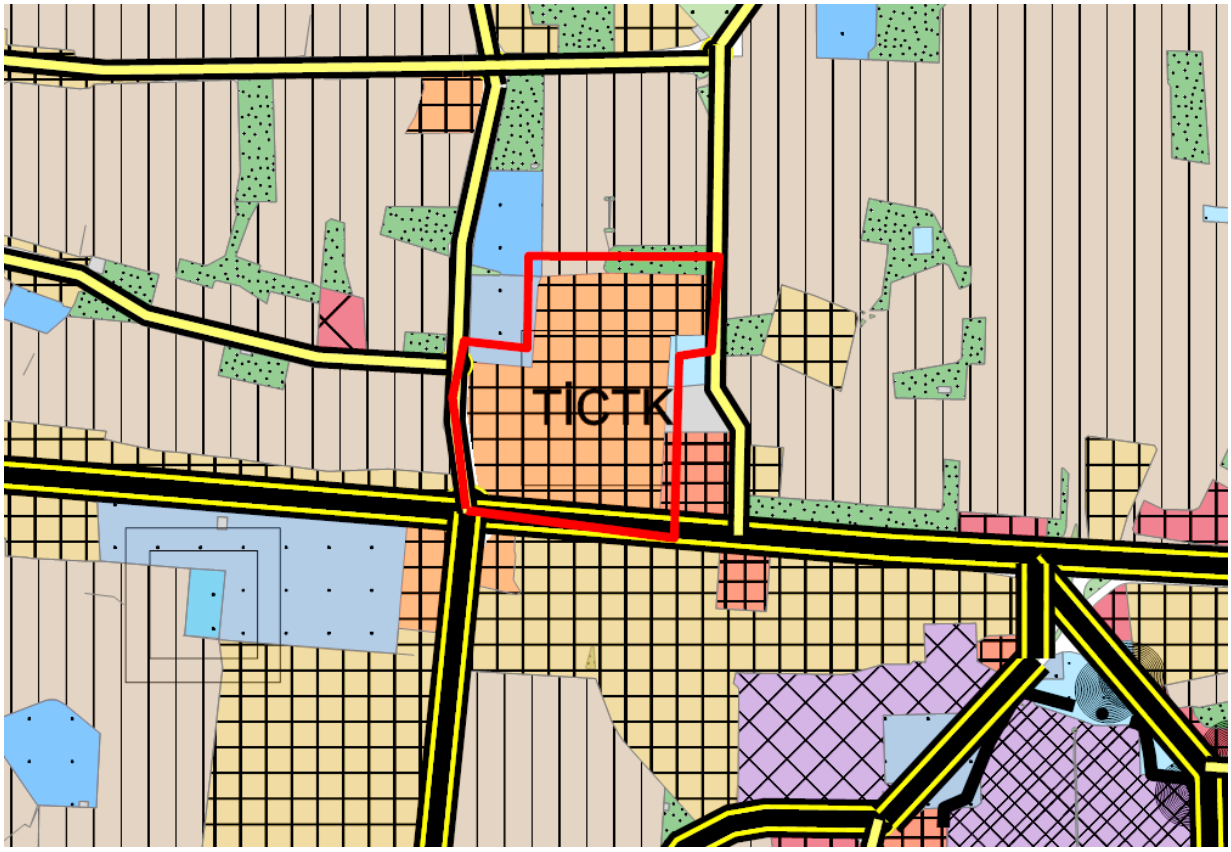
Planlama alanı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanında kalmaktadır.



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. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

5.1. Plan Teklifinin Gerekçesi

İlimiz, Altınordu İlçesi, Durugöl Mahallesi 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, 1/25.000 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.

5.2. 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,

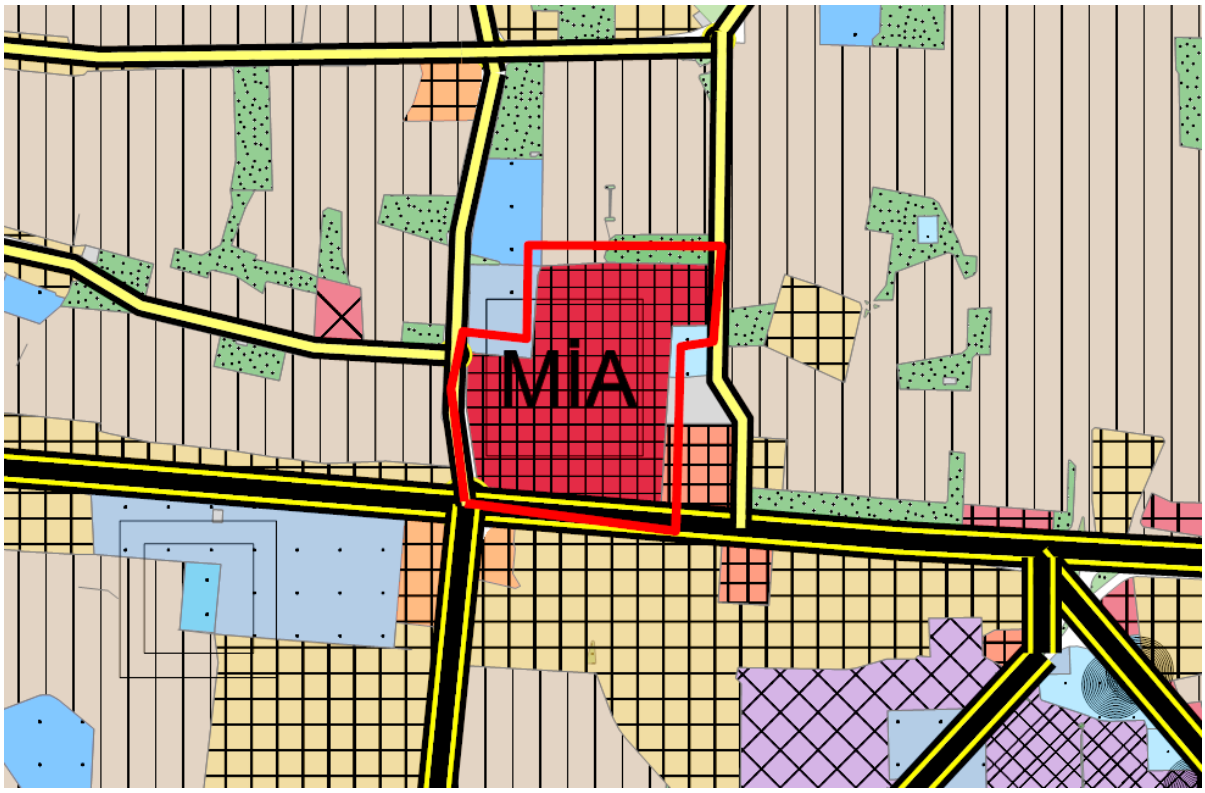
5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7. Maddesinin c fıkrasında *“Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 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.

5.3. 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 1/25.000 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: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.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 Şehir Plancısı	Nurdan KIRCA Şehir Planlama Şb. Müdürü	Orhan DEMİR ALEMDAR İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.