



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ORDU ŞEHİR HASTANESİ
1/5.000 Ölçekli Nazım
İmar Planı
Açıklama Raporu

2018
ORDU



PLANSON İMAR PLANLAMA VE SONDAJCILIK LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

A. YERLEŞMENİN GENEL TANIMI.....	4
1. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Ağı İçindeki Yeri.....	4
2. Fiziksel Çevre Kontrolü.....	5
2.1. Eğitim Analizi	5
2.2. İklim Durumu.....	6
2.3. Ulaşım Durumu.....	6
2.4. Jeolojik Durumu.....	6
2.4.1. Önlemlenilen Alan 2.1.2 (ÖA-2.1.2.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alanlar	6
2.4.2. Önlemlenilen Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar	7
2.5. Deprem Durum.....	7
2.6. Civil Deresi	8
3. Analiz Sentez	8
3.1. Mülkiyet Durumu	10
4. Meri İmar Planı Kararları	12
4.1. 1/100.000 Ölçekli Meri İmar Plan Kararları	12
4.2. Altınordu İlçesi 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	12
B. PLAN KARARLARI.....	13
1.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararı.....	13

HARİTALAR

Harita 1 Ordu İli'nin Türkiye İçindeki Konumu.....	4
Harita 2 Planlama Alanı Altınordu İlçesi'nin İçindeki Konumu	4
Harita 3 Planlama Alanı Ulaşım Durumu.....	5
Harita 4 Planlama Alanı Eğim Durumu.....	6
Harita 5 Planlama Alanı Ulaşım Durumu.....	6
Harita 6 Planlama Alanı Türkiye Deprem Haritası.....	7
Harita 7 Planlama Alanı İl Deprem Haritası.....	8
Harita 8 Planlama Alanı Sentez Haritası.....	9
Harita 9 Trampa Söz Konusu Olan Parseller.....	11
Harita 10 Trampa Sonucu Kesinleşen Parsel Mülkiyeti.....	11
Harita 11 Meri 1/100.000 ÇDP Plan	12
Harita 12 Meri 1/5000 Nazım İmar Planı	12

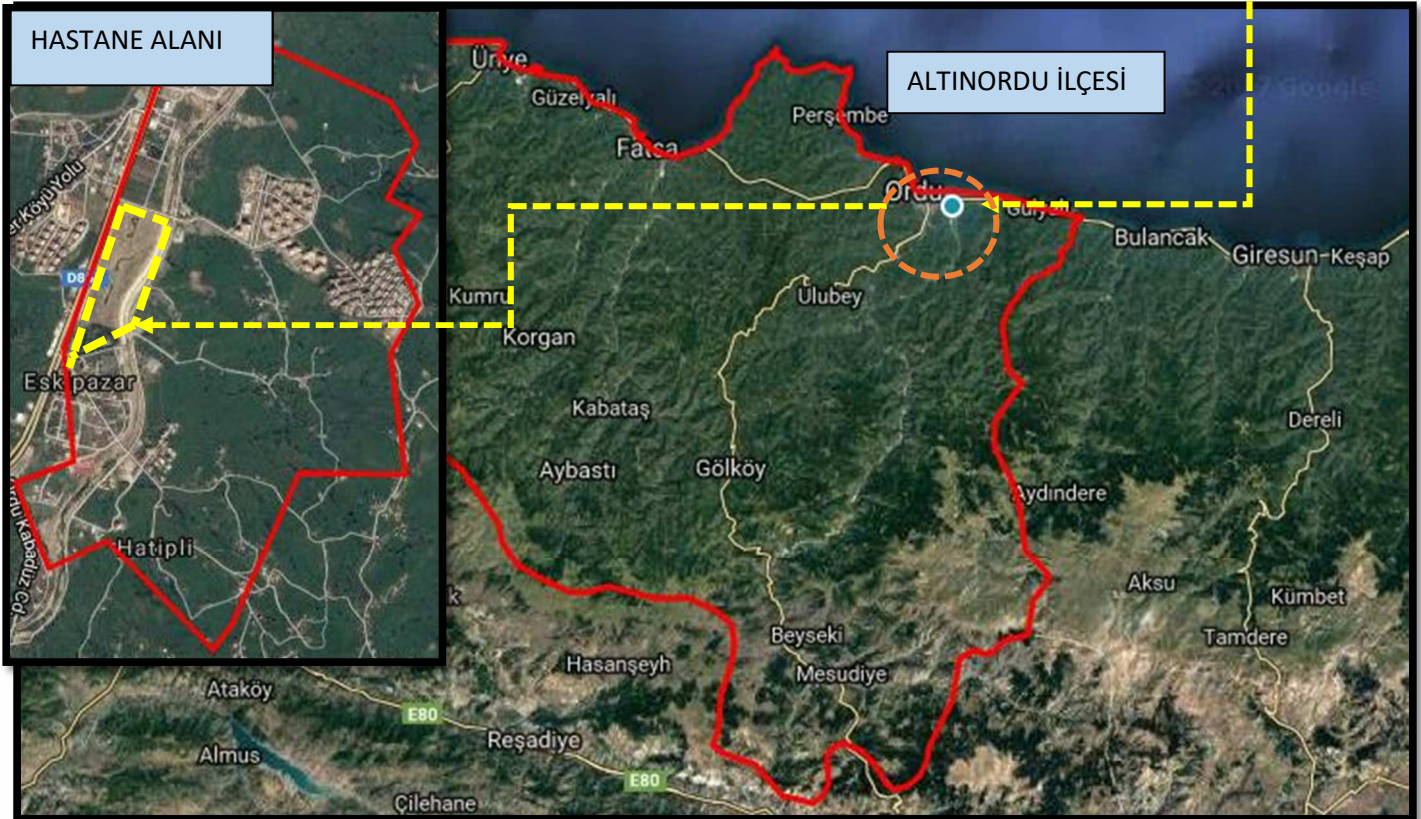
A. YERLEŞMENİN GENEL TANIMI

1. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

Planlama alanı Ordu ili, Altınordu ilçesi, Eskipazar mahallesinde sınırları içerisinde yer almakta olup, Ordu ilinin Güneyinde kalmaktadır. Planlama alanın komşu illere olan mesafelerine bakıldığında, Samsun iline 167 km Giresun iline ise yaklaşık 44 km uzaklıkta bulunmaktadır. Ordu-Giresun havalimanına ise 19 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Harita 1 Ordu İli'nin Türkiye İçindeki Konumu



Harita 2 Planlama Alanı Altınordu İlçesi'nin İçindeki Konumu



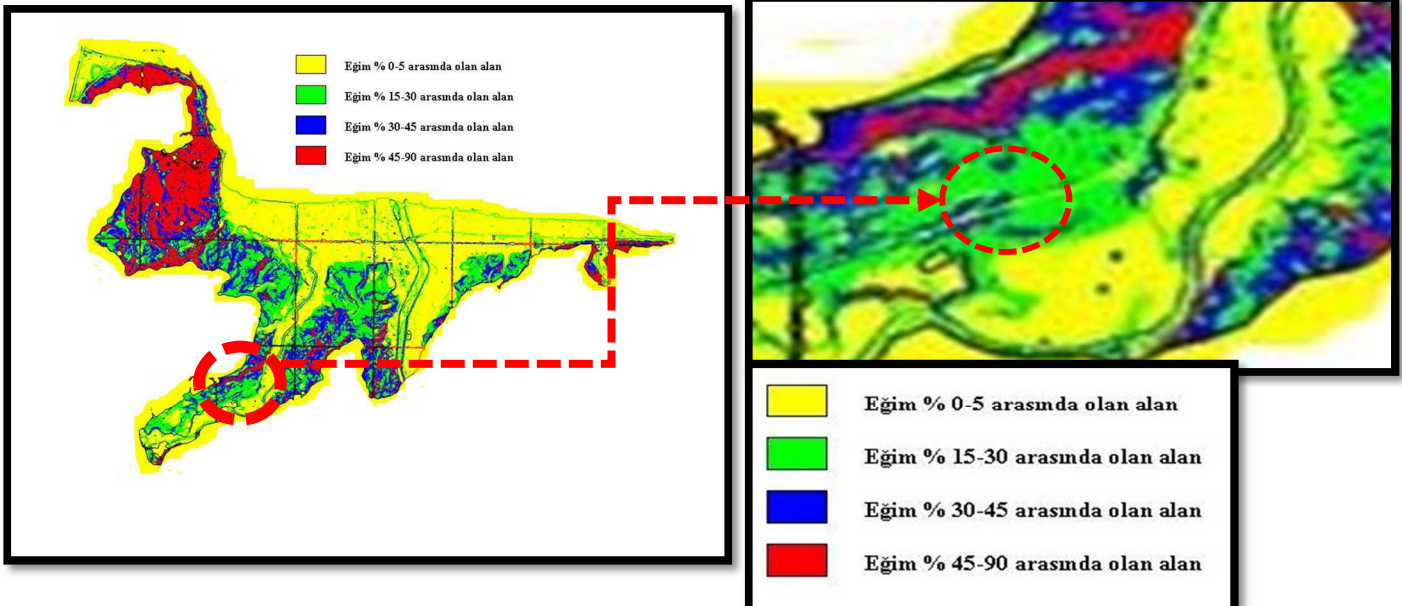
Harita 3 Planlama Alanı Ulaşım Durumu

Altınordu, D010 kodlu devlet yolu veya E87 kodlu uluslararası güzergâhı üzerinde olup, şehirlerarası ulaşım hattında Trabzon ve Samsun gibi Karadeniz Bölgesi'ndeki gelişmiş illerin ulaşım güzergâhı arasında kaldığı için bu illerden kalkan otobüsler kente yolcu taşımacılığı yapabilmektedirler. Aynı zamanda bu güzergâh Avrupa Kafkasya ve Azerbaycan arası uluslararası taşımacılık güzergâhı olduğundan kent içinden geçiş yoğunluğu yaşanmaktadır. Kentte özellikle ulaşım bağlantısının en yoğun olduğu il Samsun'dur. Samsun'a her yarım saatte bir Ordu'dan araç kalkmaktadır. Bunun dışında Fatsa, Gökçöy, Ünye, Gürgentepe, Mesudiye ilçelerine her gün araç bulunmaktadır. Ulaşım terminali karayolu üzerindedir.

2. Fiziksel Çevre Kontrolü

2.1. Eğim Analizi

Ortalama rakım ve eğimler diğer Karadeniz kıyısı kentlerine nazaran Altınordu'da daha düşüktür. İlçenin arazilerinin yaklaşık %40'ı 0-250 rakım arasında yer almaktadır. İlçe arazilerinin tamamına yakını 1.000 metre rakımın altında yer almaktadır. Planlama alanı ise, Eğim haritasında da görüldüğü üzere %0-5 arasında ve %15-30 arası eğim dilimlerine giriyor araziden yapılan incelemeler doğrultu eğim %0-5 Aralığında bulunmaktadır. Bundan mütevellit planlama alanı eğim açısından herhangi bir eşik teşkil etmemektedir.



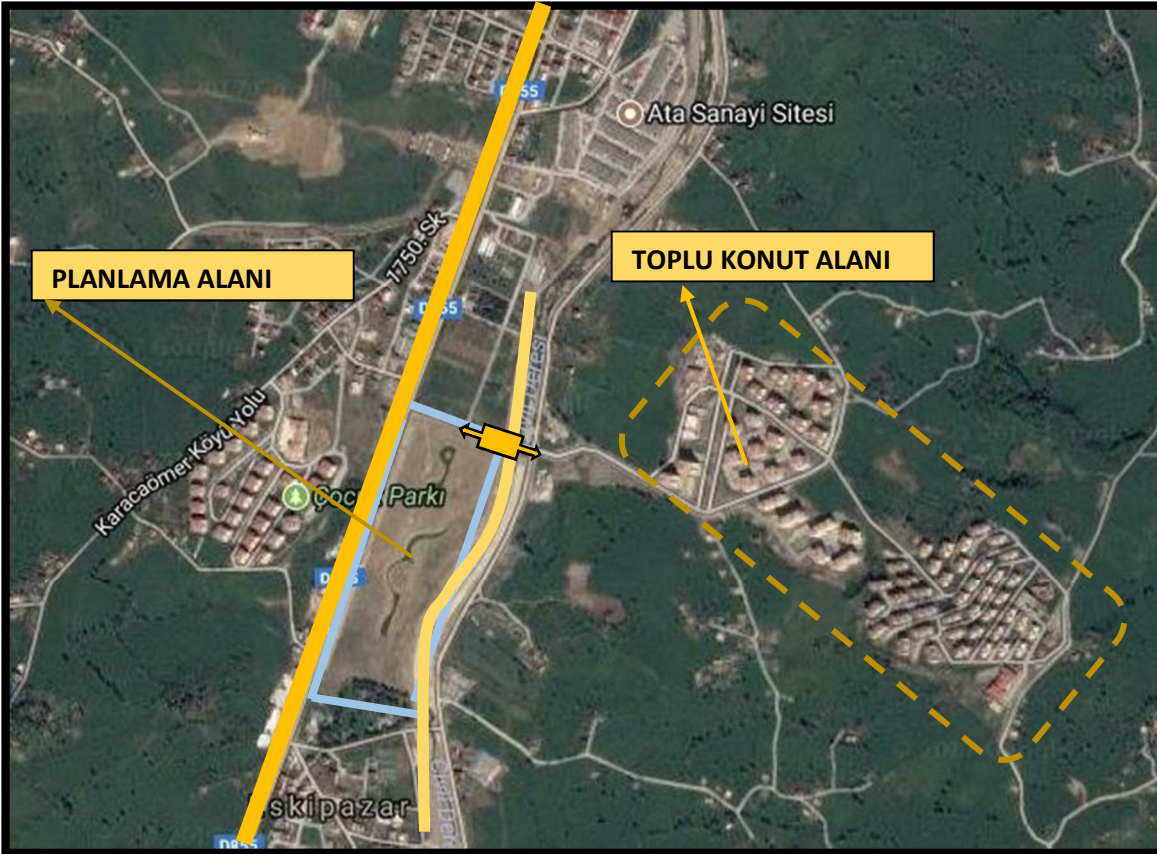
Harita 4 Planlama Alanı Eğim Durumu

2.2. İklim Durumu

Kıyıya paralel uzanan dağlar, iklim ve bitki örtüsü bakımından il'i birbirinden farklı iki kesime ayırmıştır. Kıyı kesiminde yazları serin, kışları ılık, her mevsim yağışlı tipik Karadeniz iklimi hüküm sürerken, iç kesimlerde ise yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlı olan karasal iklim özelliklerinin etkili olduğu görülmektedir. Ordu, Batı Karadeniz'den daha fazla, Doğu Karadeniz kıyı şeridinden biraz daha az yağış alır. Yıllık ortalama yağış miktarı kıyı kesiminde 1034,5 mm, iç kesimlerde ise 860 mm. dolaylarındadır.

2.3.Ulaşım Durumu

Planlama alanı üzerinde, mevcut durumda herhangi bir yapılaşma yer almamaktadır. Bu sebeple, alan üzerinde ulaşımı sağlayacak asfalt ya da oturtulmuş satırlı yol bulunmamaktadır. Alan içindeki yolların tamamı toprak yoldur. Planlama alanına ulaşım ise batı cephesinde bulunan Ulubey-Ordu ulaşımını sağlayan 35 m yol kullanılmaktadır. Ayrıca doğu cephesinde, Civil Irmağı ile alan arasında kalan 12 metrelik imar yolu bulunmaktadır. Planlama alanının kuzey cephesinde ise; 35 metrelik karayolunu, derenin doğu kesiminde bulunan Toki evlerine bağlayan köprü geçişi bulunmaktadır.



Harita 5 Planlama Alanı Ulaşım Durumu

2.4. Jeolojik Durumu

Aralık 2011 tarih onaylı Ordu İmara Esas Jeolojik Etüt Raporunda belirtmiş olduğu hususlar aşağıda yer almaktadır.

2.4.1. Önlemlenilen Alan 2.1.2 (ÖA-2.1.2.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilize Sorunlu Alanlar

Alan içerisinde yapılacak yerleşimler için yapılması gerekenler aşağıda belirtilmiştir.
Bu alanlarda;

- ❖ Parsel bazı zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri belirlenmelidir.
- ❖ Derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ❖ Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ❖ Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

2.4.2. Önlemlen Alanlar 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlemlen Alanlar

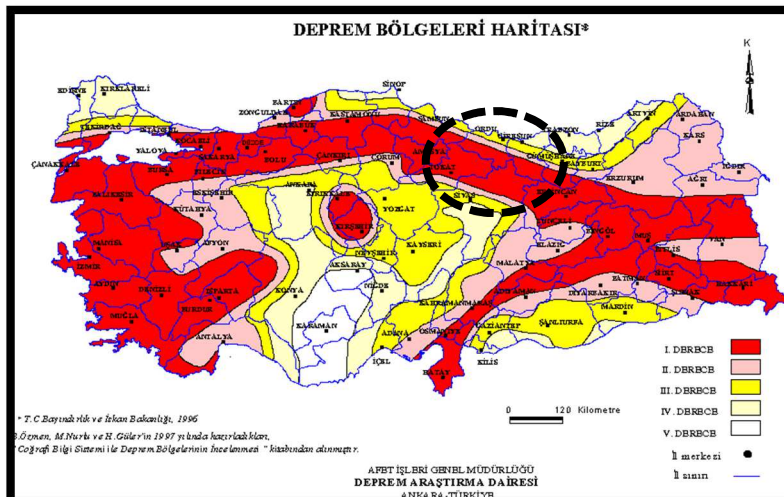
Alan içerisinde yapılacak yerleşimler için yapılması gerekenler aşağıda belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

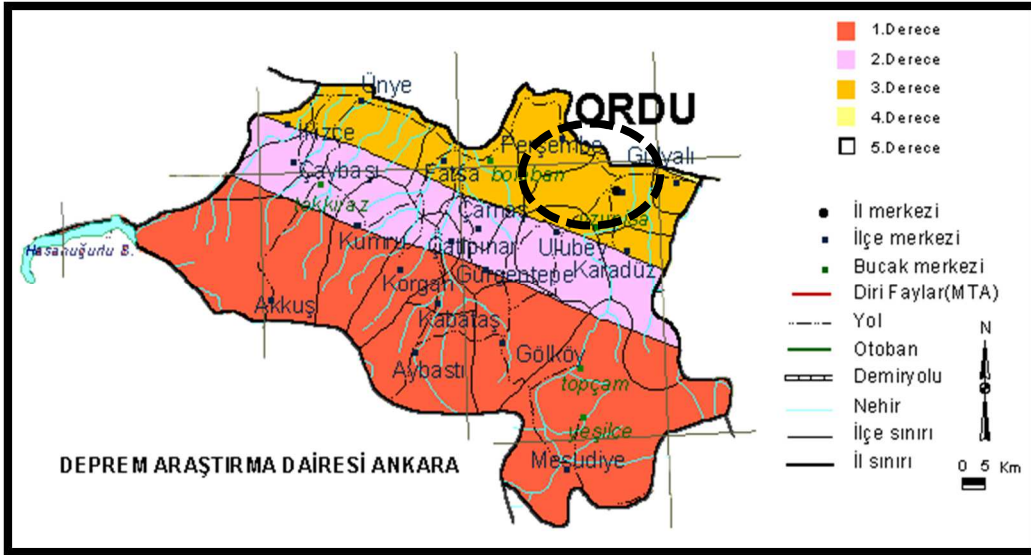
- ❖ Çağlayan Formasyonu Ayrışma Zonuna ait killerde yapılan laboratuvar deneylerinde killer "orta - yüksek sıkışabilir" özellikte "orta - yüksek - çok yüksek" şişme derecesine sahiptir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli belirlenen mühendislik sorunlarına yönelik gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- ❖ Yapı temellerinin farklı birimler üzerine oturması halinde farklı oturmaların meydana gelebileceğinden zemin ve temel etüt çalışmalarında uygun temel tipi belirlenmelidir.
- ❖ Bu alanlarda yer altı suyu, yüzey suları ve atık suların ortamdaki uzaklaştıracak uygun projelendirilmiş drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- ❖ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ❖ Yol altyapısı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- ❖ Temel tipi, derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı oturtulacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında araştırılmalı ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

2.5. Deprem Durum

Planlama alanı; Altınordu ilçesinin doğusunda, Ordu-Ulubey yolunun Kuzey-Doğusunda yer almaktadır. Planlama alanı eğimsiz bir topografyaya sahip olup, Doğusunda Melet Deresi bulunmaktadır. Fiziksel olarak başka bir eşığe sahip olmayan alan Altınordu ilçe merkezinde olup 3. Derece Deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı gereğince yürürlüğe giren Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre, Ordu ili 3. Derece Deprem Kuşağı içinde yer almaktadır. Bu nedenle, yapıların yapımı esnasında Afet ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik esaslarına uyulması gerekir.



Harita 6 Planlama Alanı Türkiye Deprem Haritası



Harita 7 Planlama Alanı İl Deprem Haritası

2.6. Civil Deresi

Civil Deresi planlama alanının Güneydoğusunda yer almaktadır. Civil Deresi 20.09.2017 tarihinde onaylanan Altınordu Revizyon Nazım İmar Planında belirtmiş olduğu husus ve kararlar aynen korunmuş olup, derenin her iki kenarına 12 metrelik taşıt yolu önerilmiştir. Bu doğrultuda DSİ 7. Bölge Müdürlüğün belirtmiş olduğu "İnceleme alanındaki yağış alanı 127 km², eğimi 0,0062 dir. 100 yıl frekanslı taşkın debisi $Q_{max100} = 371,8 \text{ m}^3/\text{s}$, 500 yıl frekanslı taşkın debisi $Q_{max500} = 507,6 \text{ m}^3/\text{s}$ dir." İbaresin belirtmiş olduğu gibi taşkın açısından gerekli önlemler alınmış ve gerekli tahkimler yapılmıştır. Civil deresi Planlama gerekli önlemler alınmış olup sorun teşkil edecek eşikler minimize edilmiş ve gerekli önlemler alınmıştır.

3. Analiz Sentez

Planlama çalışmaları kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması yapılmıştır.

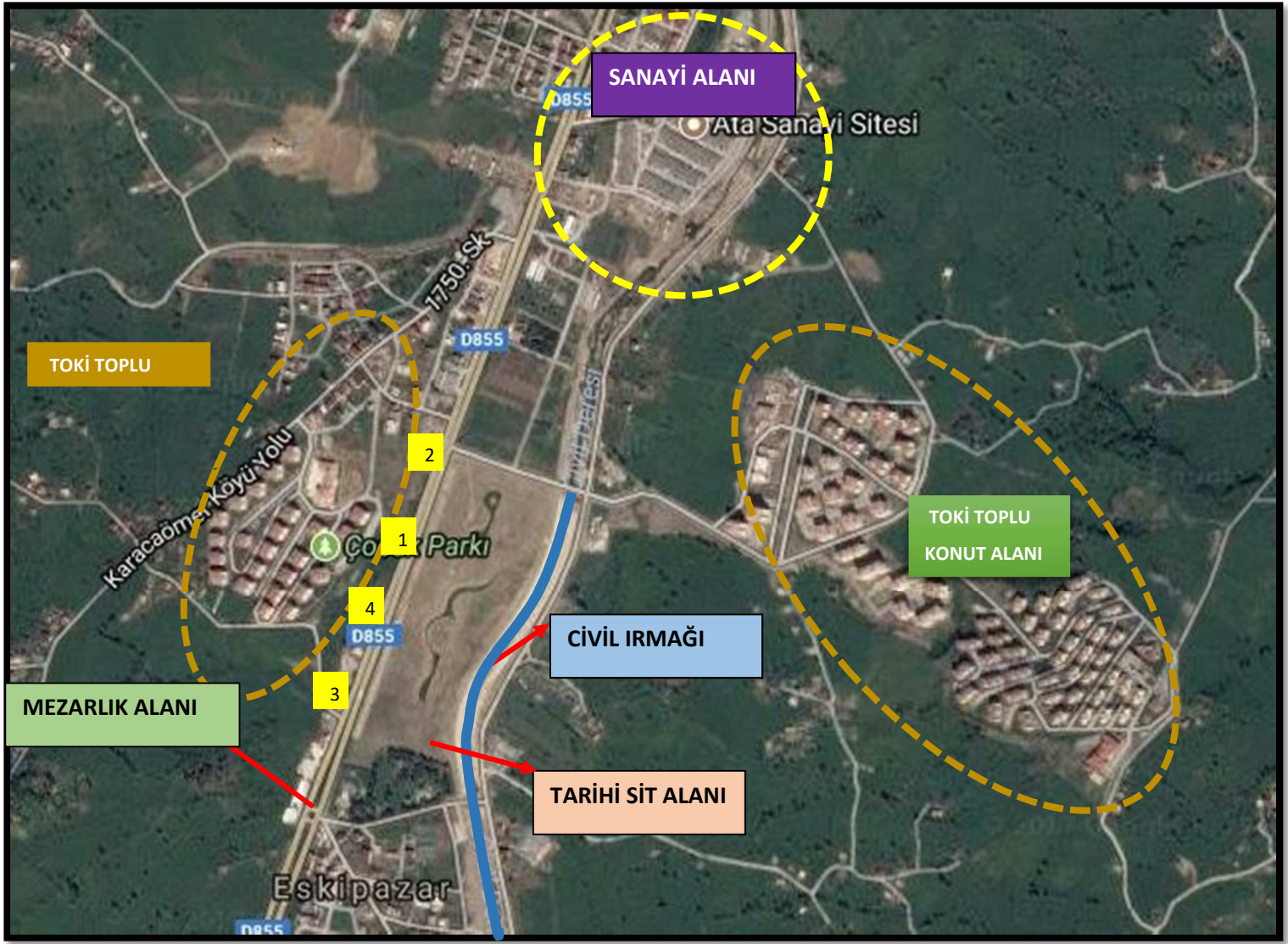
Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumunu özetleyen, plan çalışmalarını yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

Planlama alanında yerinde yapılan incelemede alan genelinin fotoğrafları çekilmiş, alan ve yakın çevresi incelenmiştir. Çalışma alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Yerleşim alanı olarak yakın çevresinde, Toki Toplu ve Konut Alanı yer almaktadır. Bunun yanında, alanın kuzeyinde Sanayi tesisi ve güneyinde ise Ordu Şehitliği bulunmaktadır.

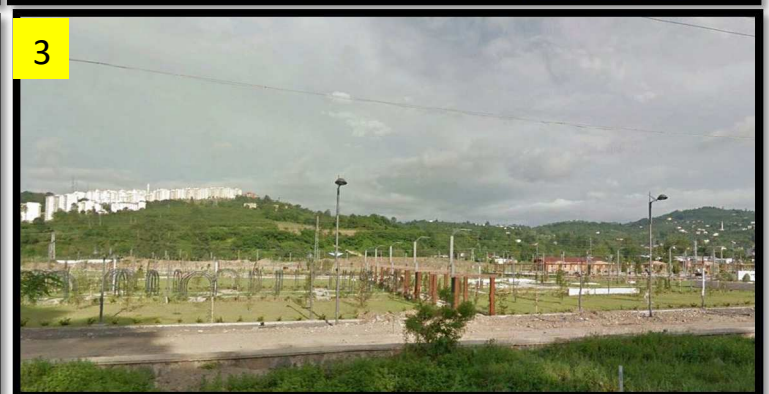
Planlama alanında, yapılaşma bulunmamakla birlikte planlama alanının kuzeyinde Toplu Konut alanına ulaşım sağlayan 15 metre genişliğinde mevcut taşıt yolu bulunmaktadır. Alanın batısında bulunan ve Ordu-Ulubey (35m) asfalt yoldan mahreç almaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde ordu çevre yolu viyadüğü bulunmaktadır. Hastane alanı ulaşım açısından çevre illerden gelecek vatandaşlar açısından da kolayca erişilebilir bir konumda yer almaktadır.

Çalışma alanı ile ilgili doğal ve fiziki yapıya yönelik analizler yapılmış olup, alan içerisinde 1 adet Mezarlık Alanı, 1 adet Cami Alanı ve 1 adet Tescilli Tarihi Hamam bulunmaktadır. Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak önlemler alanlar belirlenmiştir. Bu alanlar, sentez çalışmasında birlikte gösterilmiştir. Planlama alanında, yerleşime uygunluk açısından Uygun Olmayan Alan veya Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan bulunmamaktadır. Planlama çalışmaları kapsamında alınan DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde, planlama alanının doğusundan geçen, Civil Irmağı taşkın alan sınırları belirtilmiş olup, bu sınırlara karşın gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Yapılan sentez çalışmasıyla planlama alanına ilişkin gözlem ve analizler sonucu elde edilen verilerle birlikte değerlendirilerek, alanın mevcut durumu açıklanmaya çalışılmıştır.



Harita 8 Planlama Alanı Sentez Haritası



3.1. Mülkiyet Durumu

Ordu ilinde gerçekleştirilecek olan 800 yataklı bir şehir hastanesi yatırımı ile ilgili Sağlık Bakanlığınca yapılan araştırmalar neticesinde Altınordu İlçesi, Eskipazar Mahallesi'nde bulunan, Hazine İle Orman Genel Müdürlüğü ile hisseli olan 126, 127 ve 131 ada, muhtelif parsellerde kayıtlı, halen botanik parkı olarak kullanılan taşınmazın Şehir Hastanesi plan değişikliği ve trampanın yapılması,

Planlama alanı; Ordu İli, Altınordu İlçesi, Eskipazar Mahallesi, 126 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 ve 31 sayılı parseller, 127 Ada 9,15,21,24 ve 29 sayılı parseller, 2504 Ada 1 sayılı parselleri kapsamaktadır. Parsellerin mülkiyeti, tamamına yakın Hazine ve Orman Genel Müdürlüğüne ait olup; toplam yüzölçümü 111,811.21 m²'dir.

Söz konusu 32 adet parselin ortasında kalan 126 ada 10 nolu parselin 759,84 m² yüzölçümlü taşınmazın mülkiyetinin şahıslara ait olduğu tapu kaydından ve krokisinden anlaşılmıştır.

İrtifak hakları: 126 ada, 13 nolu parsel üzerinde 1120 m², 126 ada, 15 nolu parselin üzerinde 1610 m² 127 ada, 9 nolu parselde 95 m² 127 ada, 21 nolu parsel üzerinde 1080 m², 127 ada, 24 nolu parsel üzerinde 2730 m² TEK Genel Müdürlüğün lehine irtifak hakkı şerhi bulunduğu tapu kayıtlarından anlaşılmış, paftasında ise bu parselin üzerinden yüksek gerilim hattı anlaşılmıştır. (Yüksek gerilim hattı geçmeyen bazı parsellerde Tapu kütüğünde irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Bunların mükerrer olduğu düşünülmektedir.)

Kültür Varlığı Olan Taşınmaz: 126 ada, 15 nolu parsel üzerinde "Koruma gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (I.grup)" belirtmiş olduğu tapu kaydından anlaşılmıştır. Üzerinde eski tarihi hamam bulunduğu tespit sonucu anlaşılmıştır.

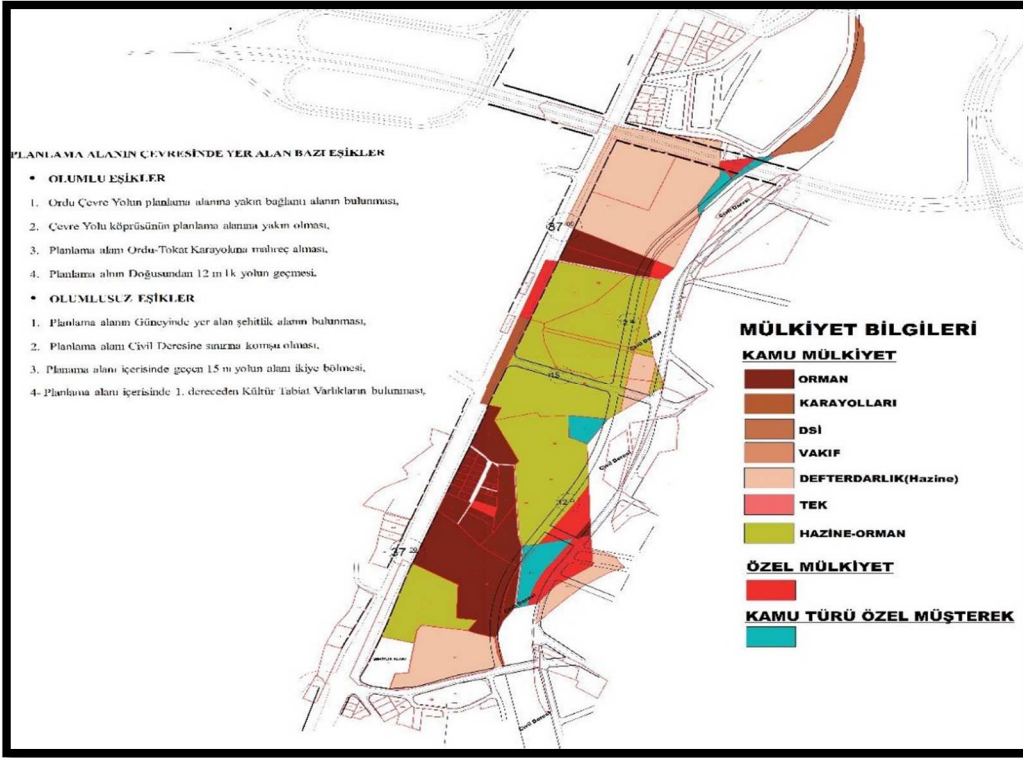
Tarmpa işlemine konu 32 adet parselden sadece 127/29 parselde şahıs hisseleri bulunmaktadır.

Civil dersi üzerinde kalan taşınmazlarda: 127 ada, 19-20-22-23-26-27-28 parseller civil dersinde ve ilerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla, yukarıda belirtilen parseller 16.293,18 m²'lik 7 adet parsel hastane yapılabilecek saha dışında kaldığından trampa işlemine konu edilmemesi gerekir.

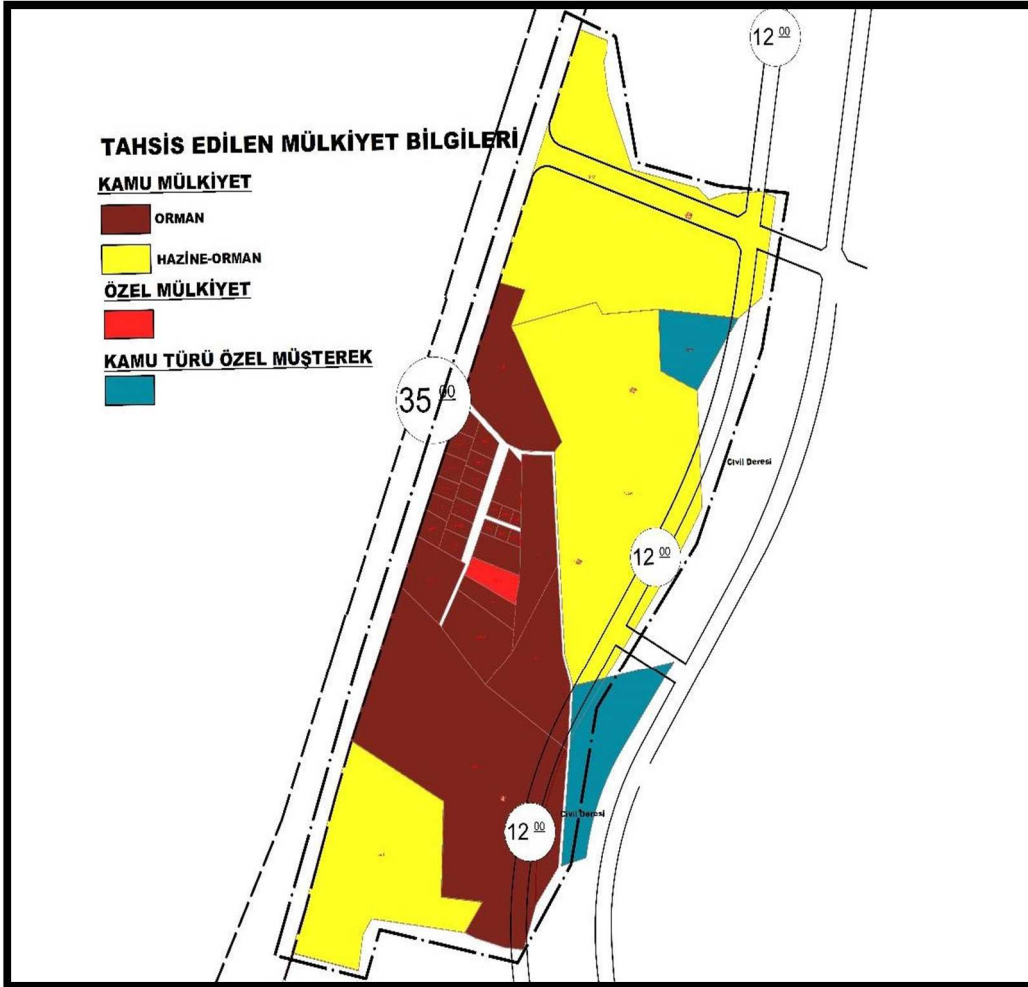
Diğer Hususlar: söz konusu taşınmazların bir kısmı üzerinde kamulaştırma şerhi bir kısmı üzerinde kamu haczi şerhi, bazıları üzerinde mahkemelerce konulmuş ihtiyari tedbir şerhi bulunduğu anlaşılmıştır. Bu şerhlerinde kaldırılması gerekmektedir. Büyük bir kısmı imar planında park alanında kaldığından imar planının da plan değişikliğine gidilerek hastane alanı olarak ayrılmıştır. Bu alan, Hazineye ve Orman Genel Müdürlüğüne tahsislidir. Bu tahsislerin kaldırılması gerekmektedir. Botanik Bahçesi içerisinde DHTA yerde bulunmaktadır. İmar planı değişikliği sonrası imara göre Hazine adına tescili gerekir. İmar planı değişikliğinin ise yatırımcı kuruluş olan Sağlık Müdürlüğüne yapılacak kurum yazışmaları sonucu alınacak belgelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına intikal ettirilmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanması gerekmektedir.

Bakanlığımızdan (Milli Emlak Genel Müdürlüğünü) alınan 24.10.2017 tarih ve 30808 sayılı yazıda; İmar planlarında park ve imar yolu alanında kalan Orman Genel Müdürlüğüne ait 32 adet taşınmazın/hissenin imar planlarının hastane alanı olarak kullanım amacına uygun şekilde plan değişikliği yapılmıştır.

Orman Genel Müdürlüğü lehine oluşan bedel farkının daha sonra yapılacak trampalardan mahsup edilmesi ve adı geçen Orman Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların/hisselerin takyidsiz olarak Hazine adına tescil edilmesi kaydıyla, Ordu ilinde yer alan listede yeri, bedeli ve diğer nitelikleri belirtilen Hazineye ait toplam 64.480.370,60 tl bedeli 16 adet taşınmaz/hisse ait toplam 65.978.655,51 tl bedeli 32 adet taşınmaz/hissenin hastane alanı olarak kullanılması amacıyla Sağlık Bakanlığa tahsis edilmek üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g maddesine göre trampası Bakanlığımız Makamının 224.10.2017 tarih ve 30769 sayılı Olurlarıyla uygun görüldüğü belirtilmiştir.



Harita 9 Trampa Söz Konusu Olan Parseller

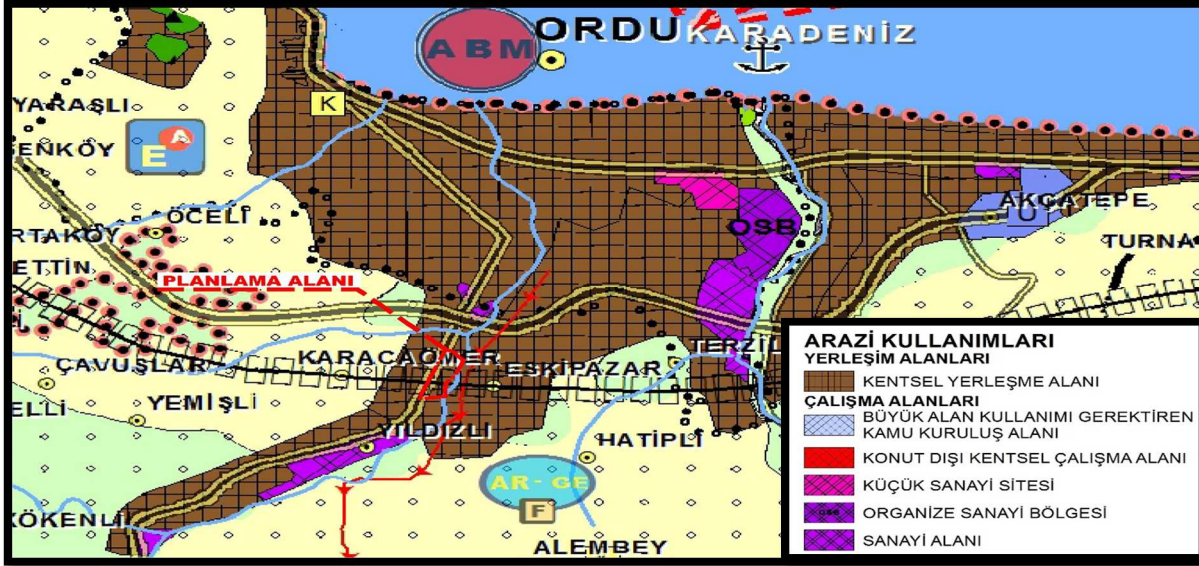


Harita 10 Trampa Sonucu Kesinleşen Parsel Mülkiyeti

4. Meri İmar Planı Kararları

4.1. 1/100.000 Ölçekli Meri İmar Plan Kararları

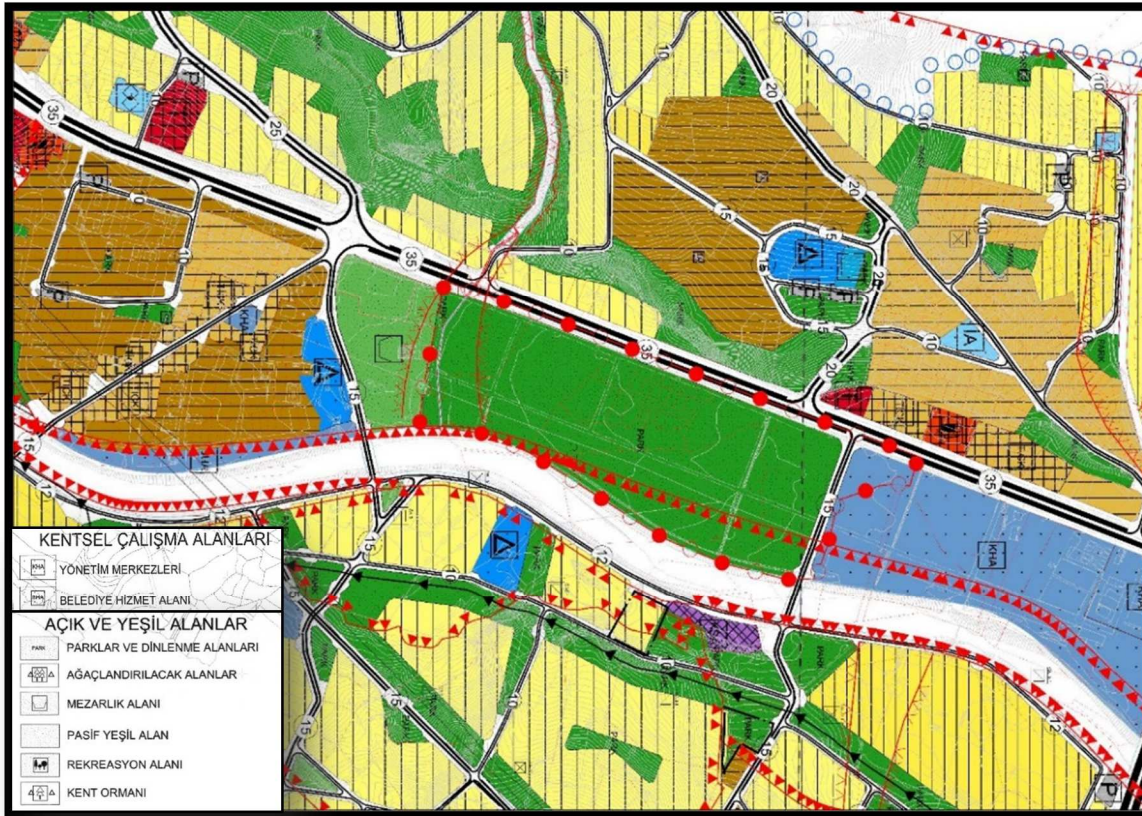
44 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun Hükmünde Kararname uyarınca 16.11.2015 Tarihinde ve nihai olarak 03.04.2017 Tarihinde Değişiklikleri birlikte alt ölçek planlamaya esas kabul edilen durumunu almıştır. 1/100.000 ÇDP planında, Planlama alanı "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Harita 11 Meri 1/100.000 ÇDP Plan

4.2. Altınordu İlçesi 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Planlama alanı Altınordu ilçesine ait 20.09.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında "Park Alanı" ve "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.



Harita 12 Meri 1/5000 Nazım İmar Planı

