ORDU İLİ, FATSA İLÇESİ, BOLAMAN PLANLAMA ALANI YENİPAZAR MAHALLESİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

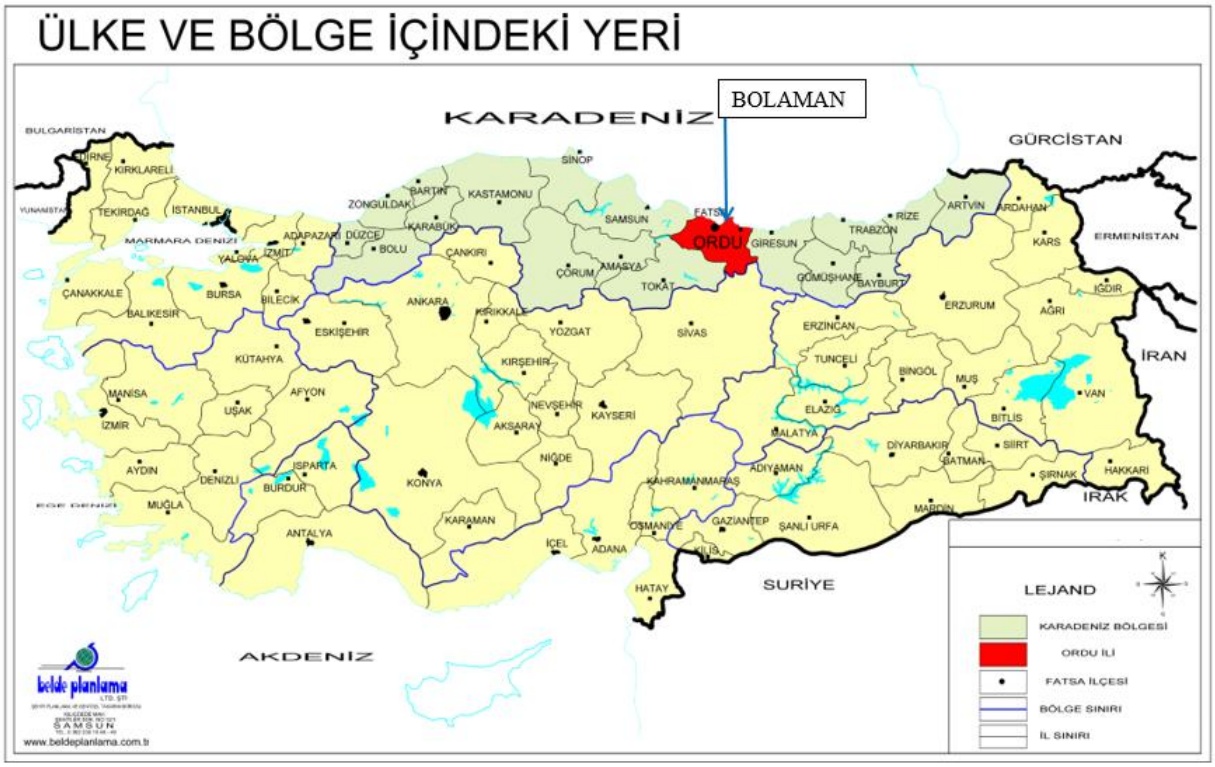


Haziran 2026

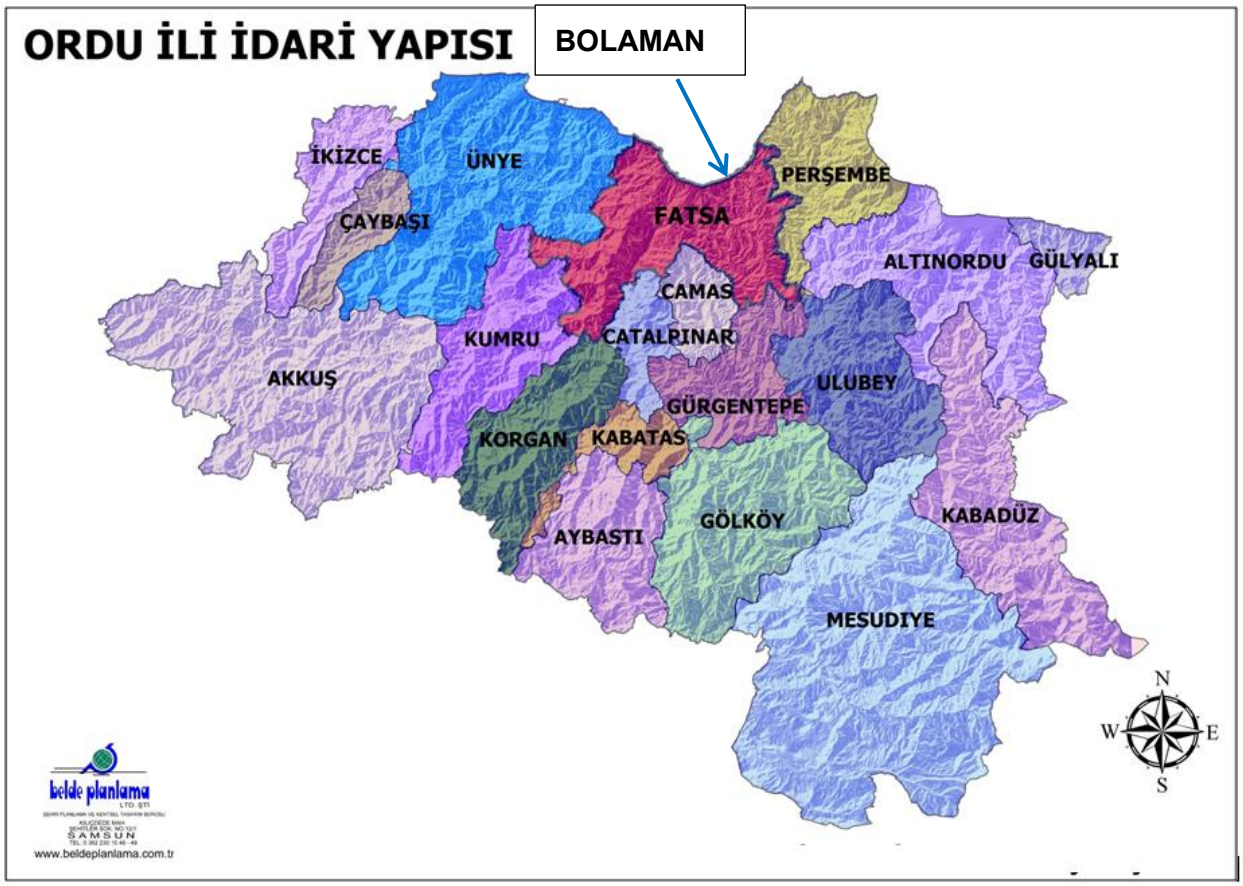
ORDU İLİ, FATSA İLÇESİ,
BOLAMAN PLANLAMA ALANI, YENİPAZAR MAHALLESİ
1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANIN KONUMU

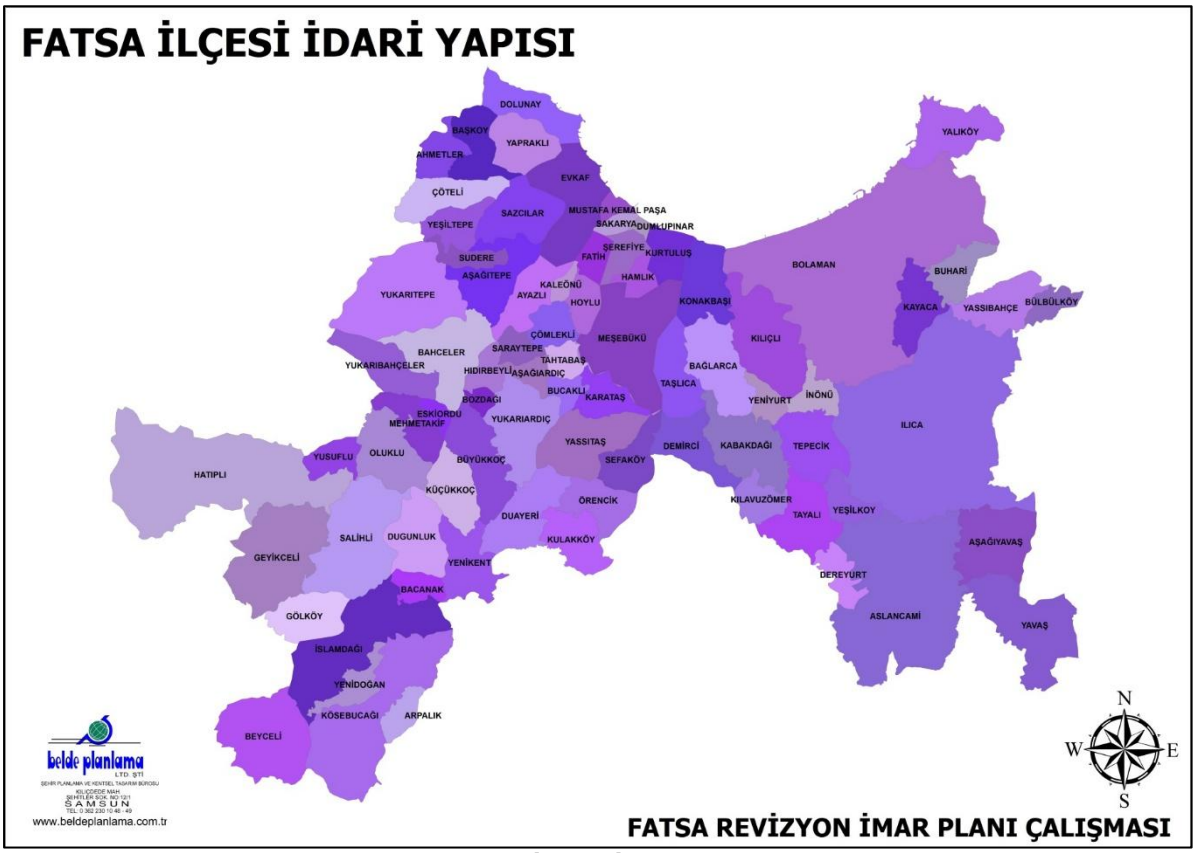
Ordu İli Fatsa İlçesi, 2002 yılından bu yana geçerli olan istatistiki bölge birimleri sınıflandırmasına göre TR9 Doğu Karadeniz Trabzon Alt Bölgesi (Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon), TR90 NUTS (düzey) 2 bölgesinde yer almaktadır. TR90 Düzey 2 Bölgesi; Amasya, Çorum, Samsun, Tokat illerinin yer aldığı TR83, Kayseri, Sivas, Yozgat illerinin bulunduğu TR72, Bayburt, Erzurum, Erzincan illerinin yer aldığı TRA1 ve Ağrı, Adıyaman, Iğdır ve Kars illerinin yer aldığı TRA2 bölgelerine komşudur.



Fatsa Bolaman – Yenipazar Mahallesi Bölgesi'nin Ülke İçindeki Yeri



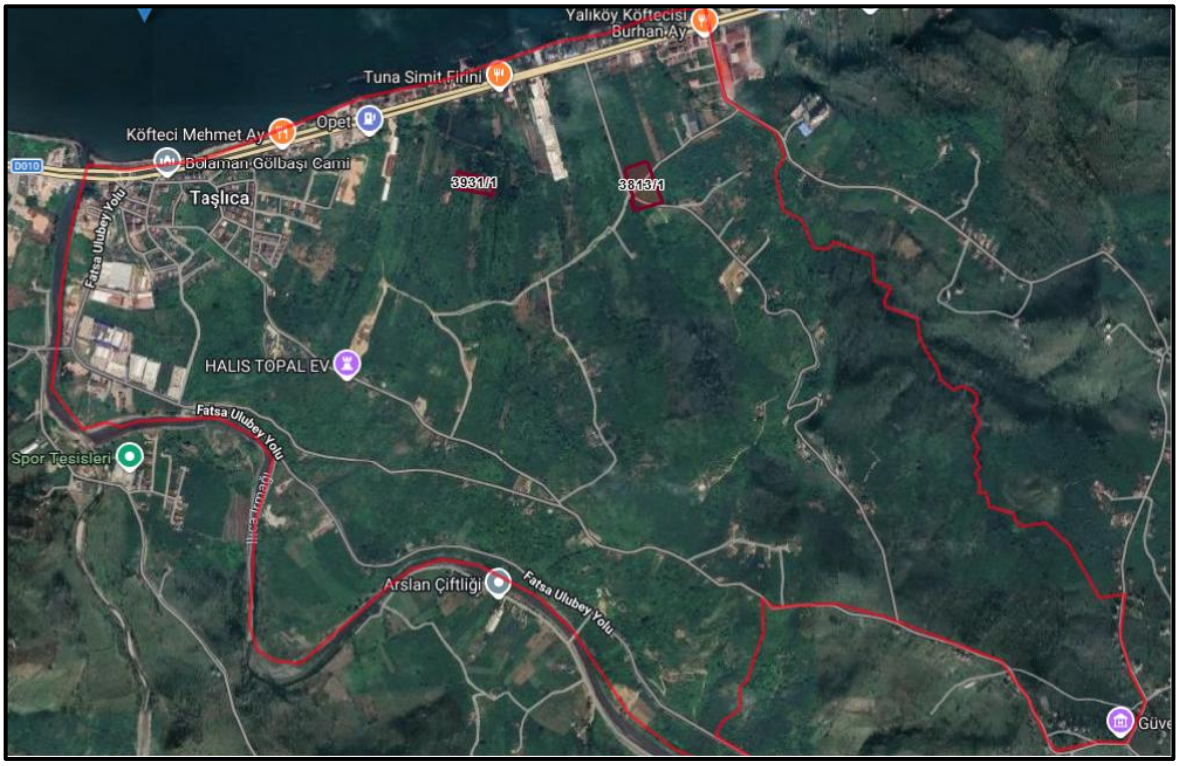
Ordu İli ve İlçeleri



Fatsa İlçesi İdari Yapı

Ordu ili idari sınırları değerlendirildiğinde; 19 ilçesi bulunmaktadır. 22.03.2013 tarih ve 28595 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6447 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'' ile Ordu İli Büyükşehir (30.) olmuştur. Bu kanun ile birlikte Ordu ilinde, Ordu Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, Fatsa ilçesi Ordu Büyükşehir İdari sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bolaman Mahallesi, Fatsa ilçe merkezinin hemen doğusunda, Ilıca deresi ile Kale Dere arasında yaklaşık 6 km sahil bandı bulunan, 1964 yılından 2014 yılına kadar Belde Belediyesi konumunda yerleşme merkezidir. Karayolundan sonra 100-300 m genişliğinde düz bir arazi yapısından sonra güne gidildikçe eğim ve yükseltinin denize paralel arttığı bir arazi yapısına sahiptir.



Plan Değişikliği Alanı Konumu



Plan Değişikliği Alanı Konumu

2.İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

Ordu ili, Fatsa ilçesi Bolaman Planlama alanı, Yenipazar Mahallesi F39d21c, F39d22d, nazım imar planı paftalarının 4543500-4544000 yatay ve 377500-378000 düşey koordinatları arasında kalan 3813 ada 1 parsel (10558,17 m²) ve 3931 ada 1 parsel (5561 m²) alanlarını kapsamaktadır. Bolaman Planlama alanı içinde, planların kesinleşmesinden sonra imar uygulaması çalışmaları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Yenipazar Mahallesi sınırları içinde imar uygulaması tamamlanan alanda 2 adet BHA, Fatsa Belediyesi tarafından, bölgenin ekonomik gelişimine katkı sağlayacak yatırım yapılması amacıyla Ticaret Alanı olarak düzenlenmek istenmektedir.

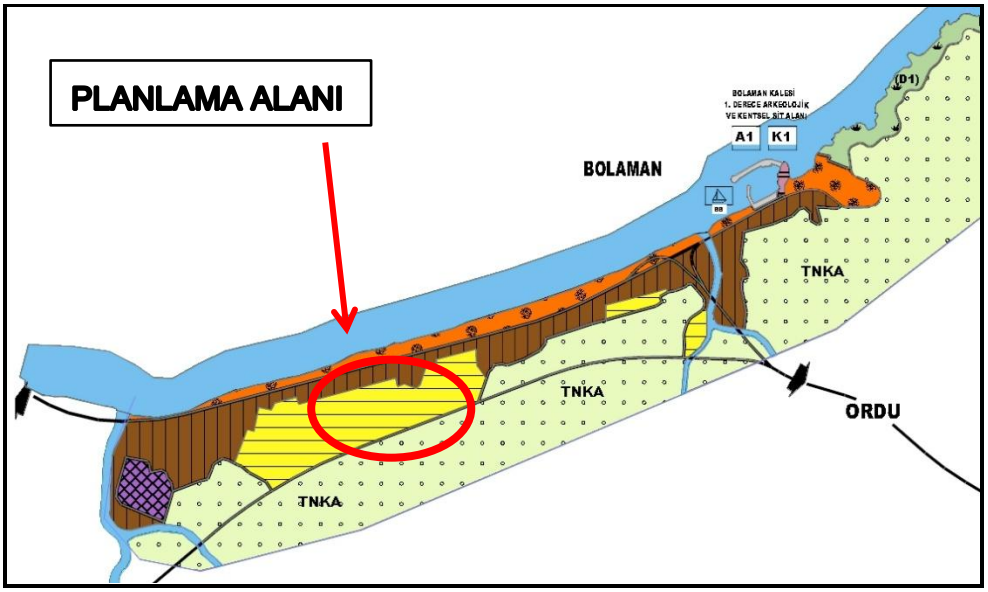
2.a. Üst Ölçek Plan Kararı

Fatsa-Ordu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.06.2011 tarihinde onaylanan Ordu-Giresun-Trabzon-Rize-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı kapsamı içindedir. 2026 yılı Fatsa en fazla kent nüfusu 130.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu planda Ünye-Fatsa ilçeleri Alt Bölge Merkezi olarak seçilmişlerdir.



Ordu Bolaman KTKGB ÇDP Değişikliği Sonrası Durum

Giresun, Ordu, Gümüşhane, Artvin, Trabzon, Rize Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Ordu-Bolaman Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi dışı 1/25000 ölçekli Nazim İmar Plani Revizyonu Ordu Büyükşehir Belediyesi tarafından KTKGB dışına çıkmasından dolayı 1/25000 Nazım İmar Planı olarak ele alınmış ve 12.07.2021 tarih ve 2021/183 sayılı OBB Meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

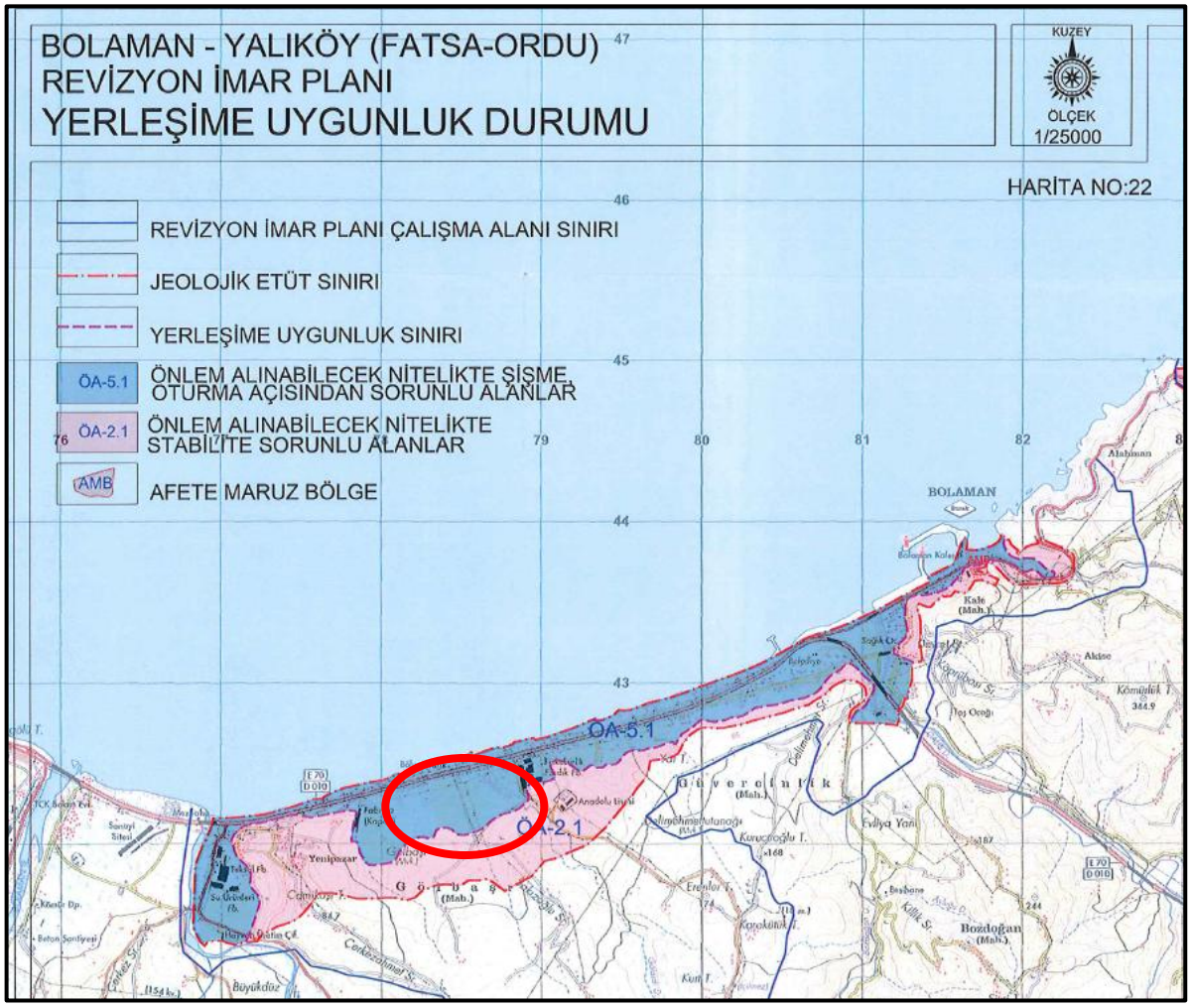
2.b.Mer'i Uygulama İmar Planı:

Mer'i imar planı, Ordu Büyükşehir belediyesi ve Fatsa Belediyesi tarafından 2025 yılında onama işlemleri tamamlanmış ve kesinleşmiştir.

2.c.Alana Esas Analizler

Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Bolaman Planlama alanı, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.09.2017 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre, yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) ve Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak tespit edilmiştir. Alan alüvyon arazi önünde dolgu alanı vasfındadır.



Yerleşime Uygunluk Durumu

3.PLANLAMA KARARI

Fatsa İlçesi, Bolaman Planlama Alanı, Yenipazar Mahallesi, 3813 ada 1 parsel ve 3931 ada 1 parsel, F39d22d ve F39d21c paftalarının 4543500-4544000 yatay ve 377500-378000 düşey koordinatları arasında kalmaktadır. Bolaman Planlama Alanı, plan onama çalışmaları 2024-2025 döneminde tamamlanmış ve planlar kesinleşmiştir. Planların kesinleşmesinden sonra yapılaşma taleplerinin plan kararlarına göre karşılanabilmesi amacıyla Fatsa Belediyesi tarafından imar uygulama çalışmaları başlatılmış ve büyük oranda imar uygulamaları tescil edilmiştir. Bu çerçevede Yenipazar Mahallesi, 3813 ada 1 parsel, 3931 ada 1 parsel plan kararları doğrultusunda BHA olarak Fatsa Belediyesi adına tescil edilmiştir. Bu işlemden sonra, Fatsa Belediyesine ait olan bu parsellerde, bölgenin ekonomisine katkı sağlamak amacıyla Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi gündeme gelmiştir. Bu amaçla 3931 ada 1 parsel (5561,00 m²) Ticaret+Turizm (TİCT) kullanımı, 3813 ada 1 parsel (10558,17 m²) Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

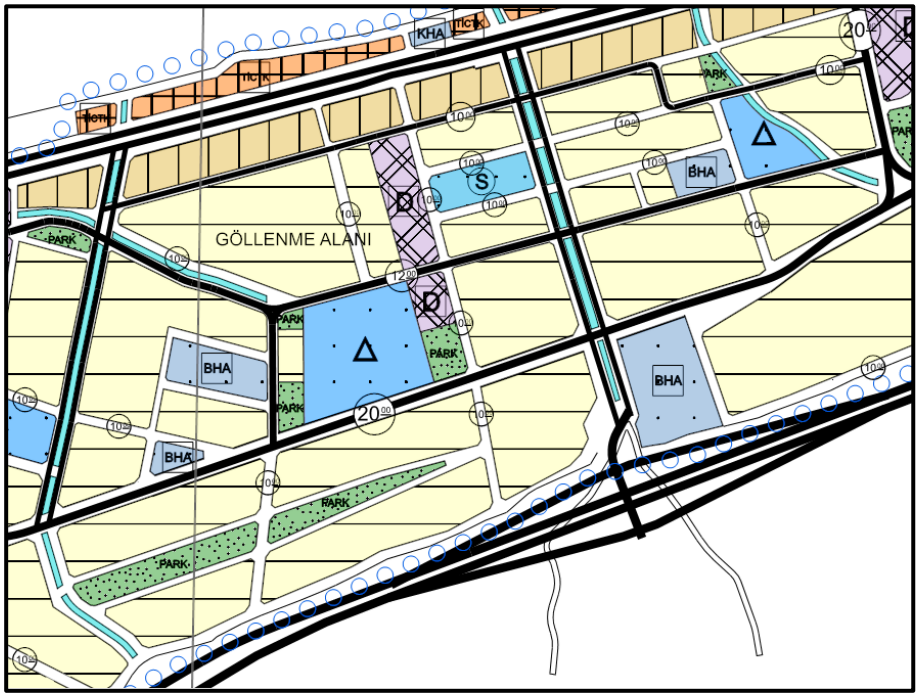
Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Durumu:

3194 sayılı imar kanununun Ek-madde 8 de yer alan *"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur."* Şeklindeki maddeye göre önerilen plan değişikliği değerlendirmesi şöyledir.

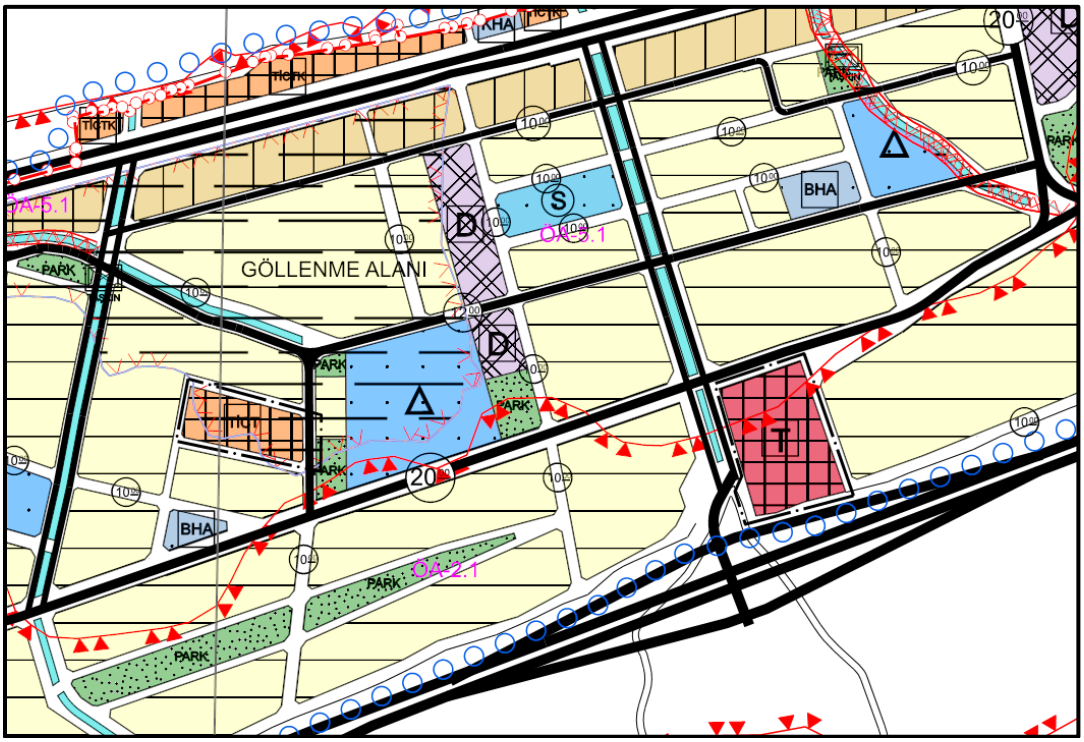
Bolaman Planlama Alanında, kentsel gelişim alanı, plan kararlarına uygun olarak gelişmektedir. Yapılan plan değişikliği Belediye Hizmet Alanı kullanımımın ticaret alanı kullanımına dönüşümü olarak değerlendirilmektedir. Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğinin, *SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ Ek-2* tablosunda yer alan bir kullanım değildir. Bu nedenle yapılan düzenleme Fatsa Belediyesi Bolaman Planlama Alanı, imar planının, sosyal ve teknik altyapısını etkileyecek bir düzenleme niteliğinde değildir. Ayrıca bu alanda yer alan 2 adet Fatsa Belediyesine ait alan, Fatsa Belediyesi tarafından bölgenin ekonomik gelişimine katkı sağlayacaktır.

Fatsa İlçesi, Bolaman Planlama Alanı, Yenipazar Mahallesi, 3813 ada 1 parsel ve 3931 ada 1 parsellerden, 3931 ada 1 parsel Ticaret+Turizm(TİCT) kullanımına, 3931 ada 1 parsel Ticaret Alanı kullanımına dönüşümüne yönelik düzenlenen 1/5000 nazım imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisince incelenip onaylanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.

BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ
Yılmaz AÇAN
Şehir ve Bölge Plancısı



Yenipazar Mahallesi, 3813 ada 1 parsel ve 3931 ada 1 parseller MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



Yenipazar Mahallesi, 3813 ada 1 parsel ve 3931 ada 1 parseller ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI