ORDU İLİ, FATSA İLÇESİ, KONAKBAŞI MAHALLESİ SANAYİ ALANI – II. KISIM 1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



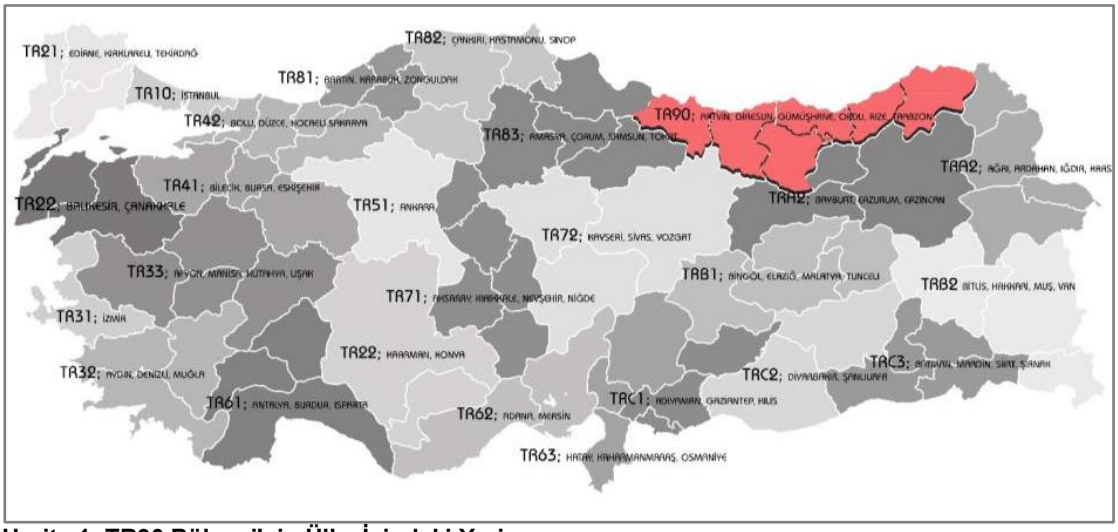
belde planlama
inşaat san. ve tic. ltd. şti.
ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM BÜROSU

Haziran 2026

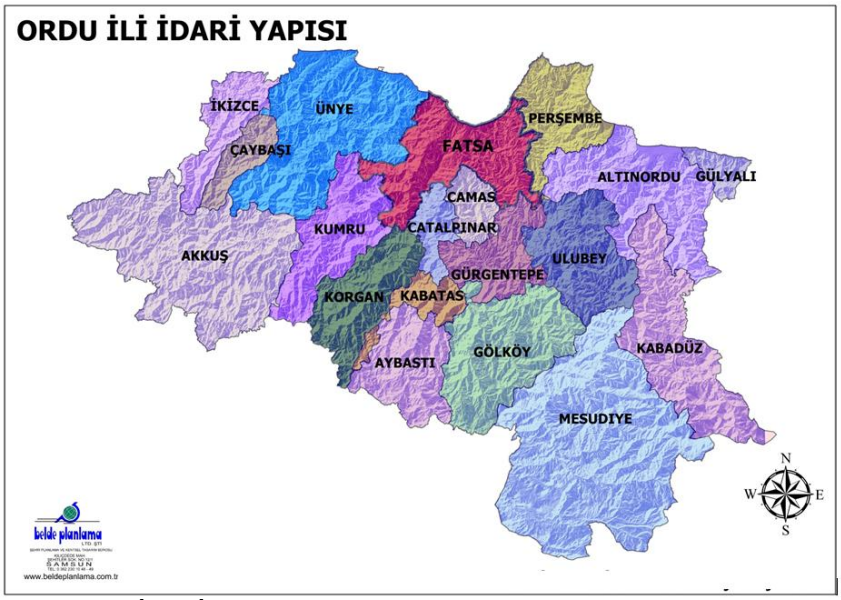
ORDU İLİ, FATSA İLÇESİ,
KONAKBAŞI MAHALLESİ, SANAYİ ALANI II. KISIM
1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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.

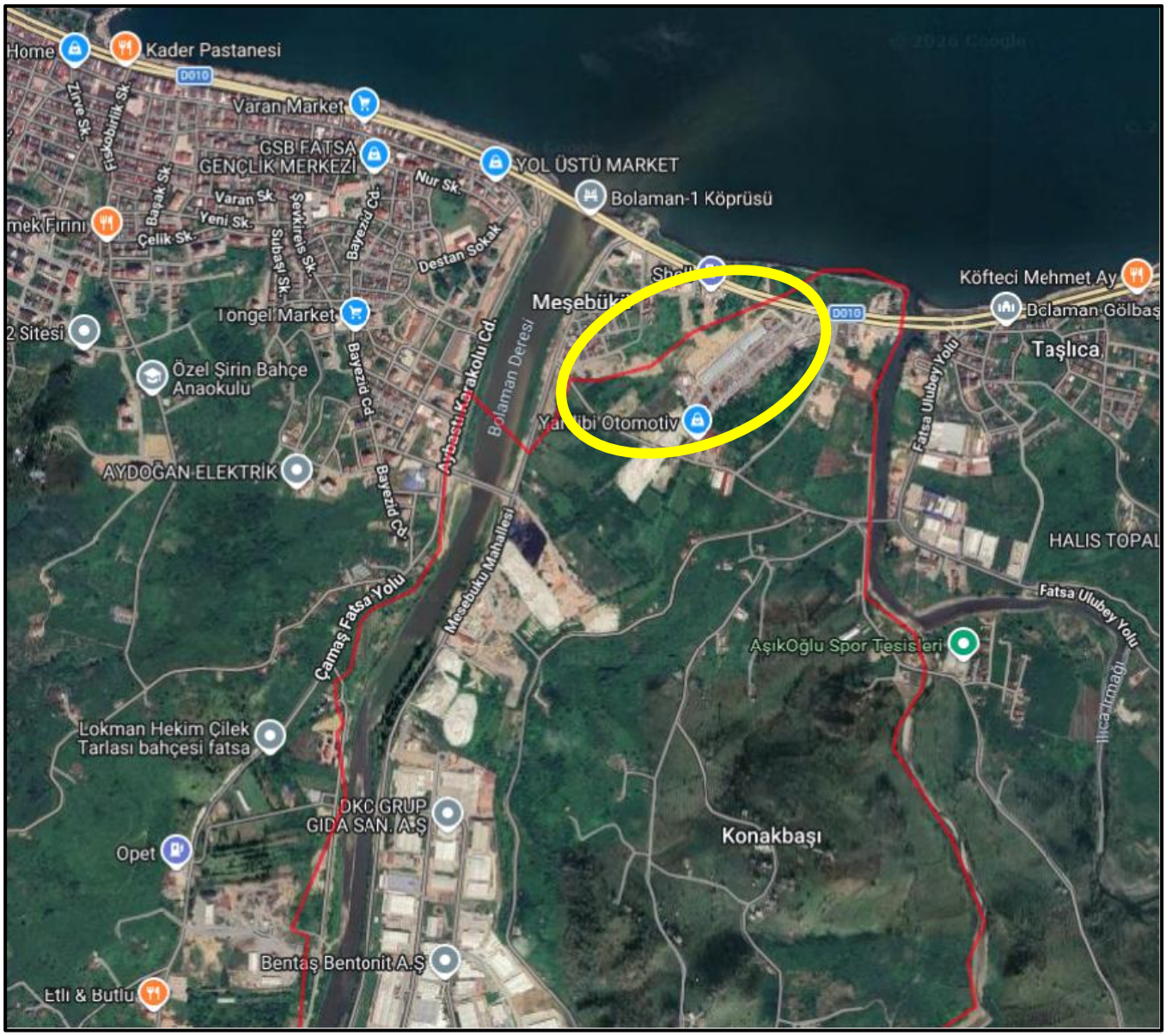


Harita 1: TR90 Bölgesi'nin Ülke İçindeki Yeri



Harita 2: Ordu İli ve İlçeleri

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.



Plan Değişikliği Alanı Konumu



Plan Değişikliği Alanı Konumu

2.İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE KAPSAMI

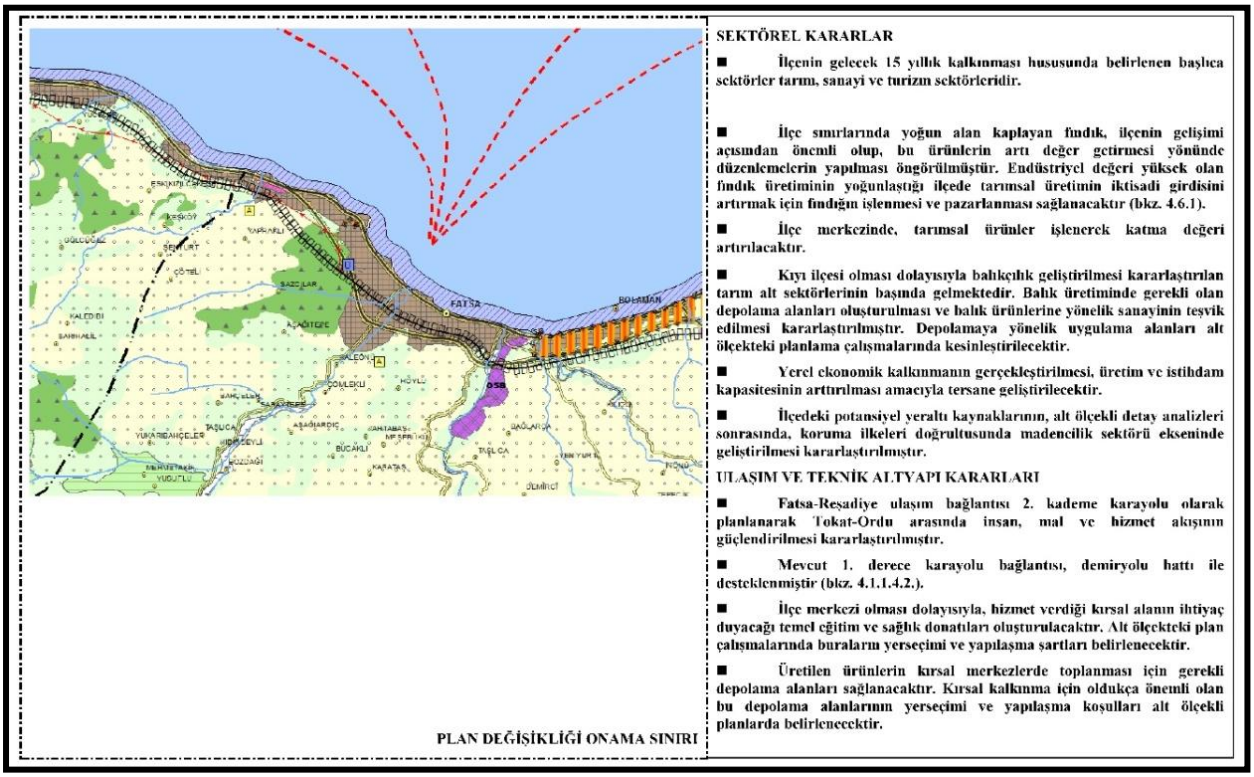
Ordu ili, Fatsa ilçesi Konakbaşı Mahallesi F39d21c1a, F39d21c1b, F39d21c1d, F39d21d2b, F39d21d2c uygulama imar planı paftalarının 4543600-4544100 yatay ve 628100-629000 düşey koordinatları arasında kalan Sanayi Bölgesinde yaklaşık 13,18 hektarlık alanda imar uygulamasında düzenleme ortaklık payı ve dağıtım tahsis ilkelerine daha uygun olabilmesi amacıyla plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

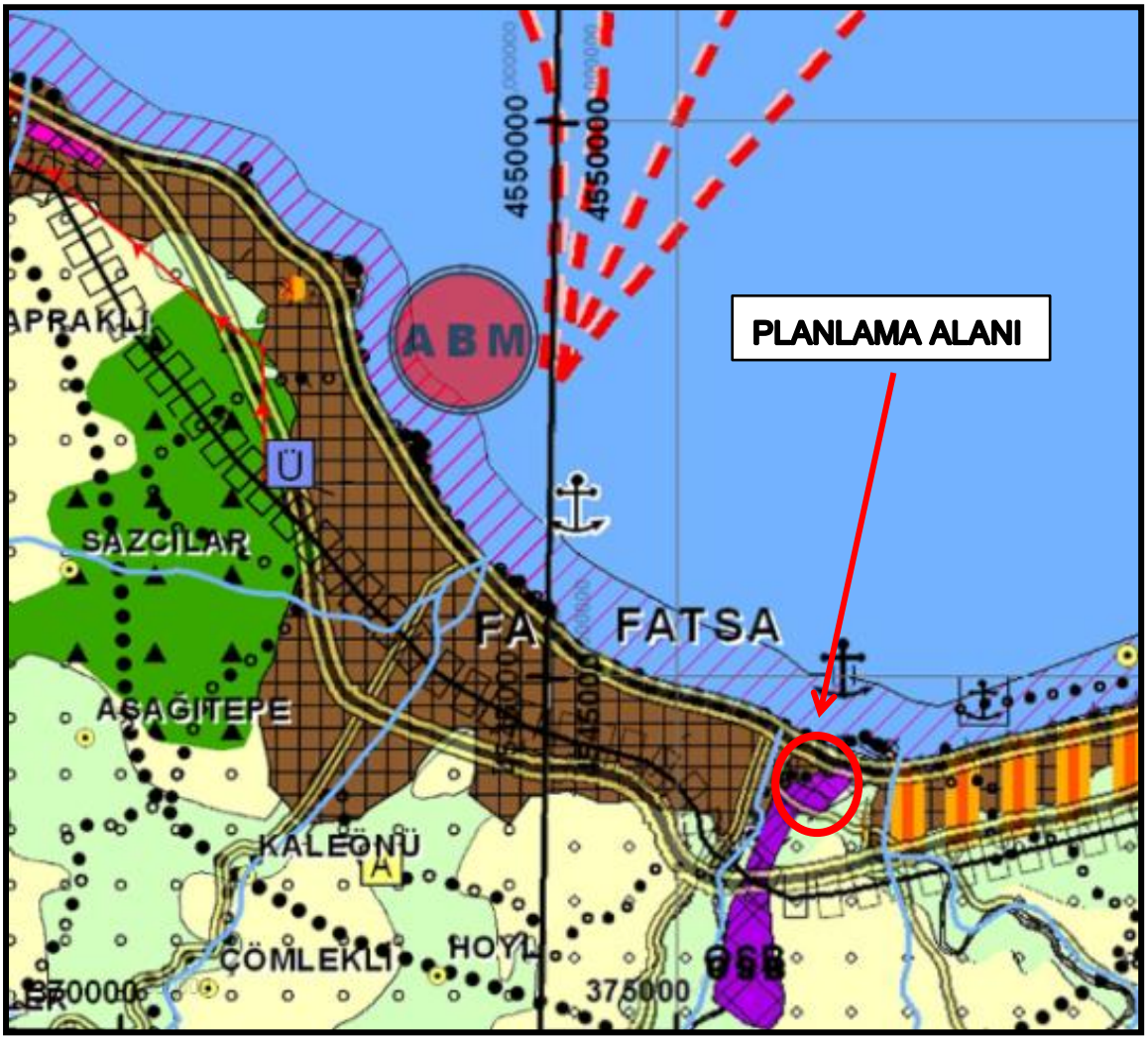
Plan değişikliğine konu olan Konakbaşı Mahallesi, Sanayi Sitesi güneyinde kalan yaklaşık 13,18 hektarlık alanda Fatsa Belediyesi tarafından imar uygulaması işlemi başlatılmıştır. Mevcut plana göre yapılan imar uygulaması etüdünde düzenlene ortaklık payının %40'ın altında olduğu ve dağıtım esaslarına uygunluk teşkil etmediği görülmüştür. Bu amaçla imar planı düzenlemesi ile imar uygulaması çalışması birlikte mütaala yapılmıştır. Düzenleme ortaklık payının %45'e çıkartılması ve dağıtım esaslarında her kadastral parselin kendi mülkiyeti içinden imar parseli üretilmesi ön planda tutularak imar planı düzenlemesi ve parselasyon çalışmasının tamamlanması amaçlanmıştır. Ayrıca Maliye Hazinesine ait 2 adet parsel (1155 ada 1 parsel ve 2747 ada 2 parsel) Fatsa Belediyesi tarafından satın alınacak ve bu alanda Küçük sanayi

gelişimi için tahsislerde bulunacaktır. Böylece alanın küçük sanayi olarak gelişimi hızlandırılacaktır.

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.





Harita 3: Giresun, Ordu, Gümüşhane, Artvin, Trabzon, Rize Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.b.Mer'i Uygulama İmar Planı:

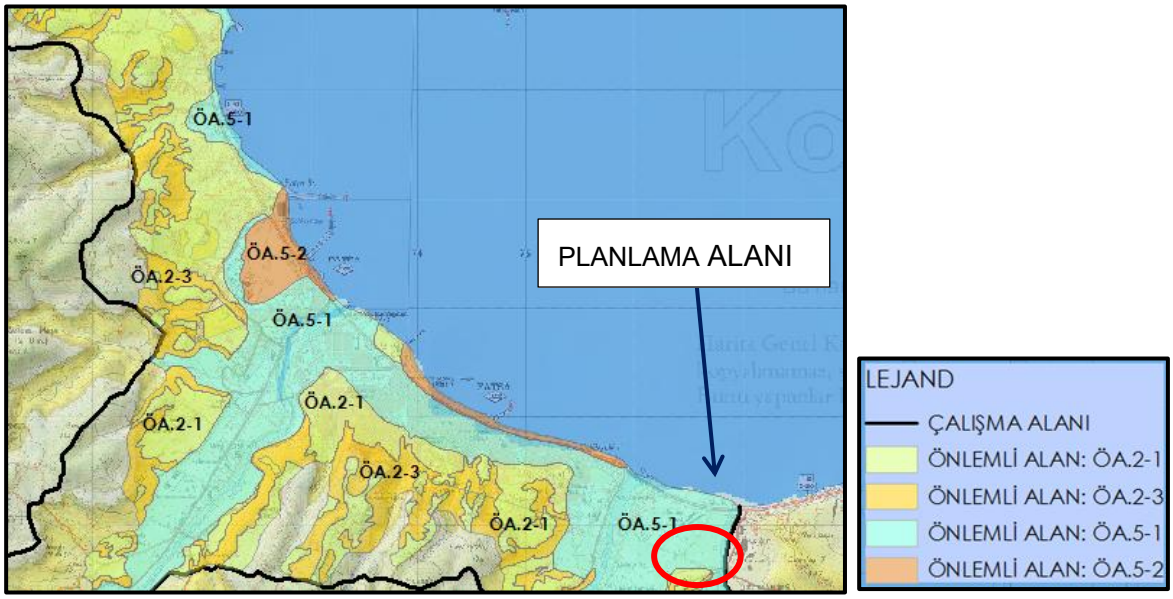
Mer'i imar planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 17.05.2018 tarihinde ve UİP-32971 numarasıyla onaylanmış ve kesinleşmiştir.

İmar Planı değişikliğine konu olan alan Konakbaşı Mahallesi Sanayi Bölgesinin II. Kısmı 13,18 hektar toplam alanlıdır. Arazi kullanım durumunda parsellerin birçoğunda sanayi kullanımına yönelik tesisleşme başlamıştır. Bu alanın güneyinde yer alan Konakbaşı Sanayi Alanı I. Kısımın planlama ve uygulama çalışmaları tamamlanmıştır.

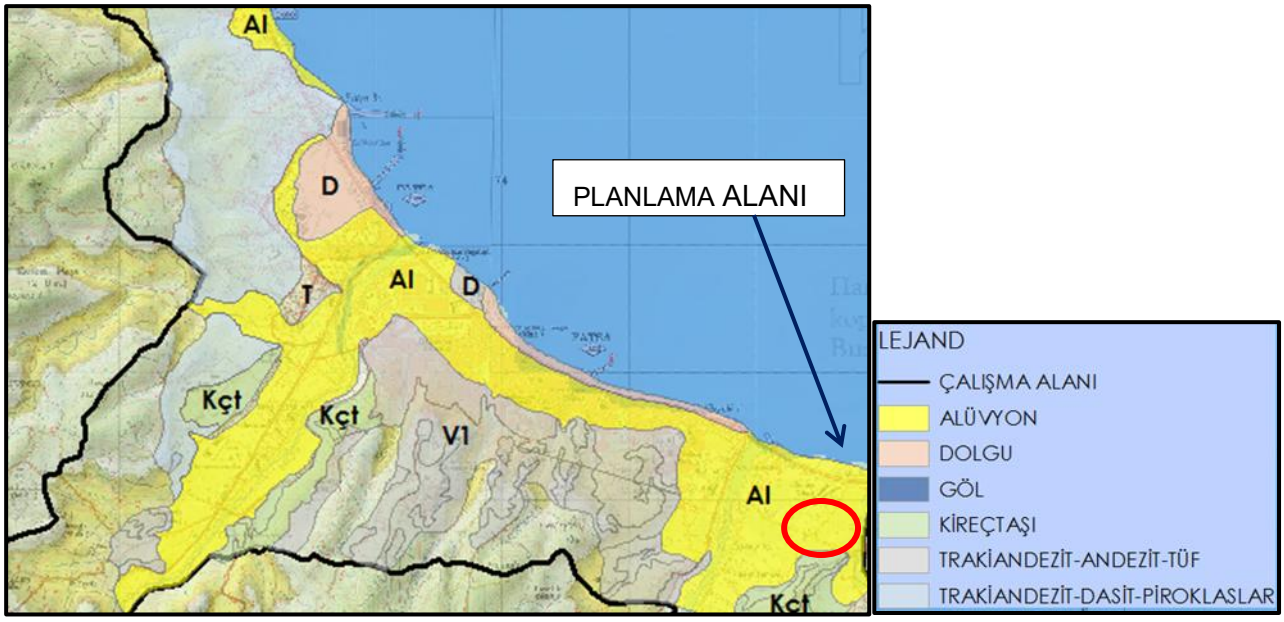
2.c.Alana Esas Analizler

Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Evkaf Mahallesi, 1988 ada, 1 ve 4 numaralı parseller, 21.02.2011 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre, yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tespit edilmiştir. Alan alüvyon arazi önünde dolgu alanı vasfındadır.



Harita 5: Yerleşime Uygunluk Durumu



Harita 6: Jeolojik Yapı

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.

Konakbaşı Mahallesi Sanayi Alanı (II.Kısım), Fatsa ilçesinin doğusunda ve Bolaman Deresi ile Ilıca Deresi arasında yer almaktadır. Bu bölgedeki kentsel çalışma alanı gelişimi plan kararlarına uygun olarak gelişmektedir. Yapılan plan değişikliği alanında sanayi tesisine yönelik yapılaşma ve altyapı çalışmaları henüz bulunmamaktadır. Bu nedenle kentsel alanın teknik altyapısını etkileyecek bir düzenleme yapılmamıştır. Bu alanda yapılacak imar uygulaması sonucu bütün ulaşım yolları kamuya bedelsiz kazandırılacaktır. Ayrıca alan içinde yaklaşık 0,72 hektar Belediye Hizmet Alanı, imar uygulaması ile kamuya kazandırılmış olacaktır. Yapılan düzenlemede Fatsa Belediyesi imar planının, sosyal ve teknik altyapısını etkileyecek bir düzenleme yapılmamıştır. Ayrıca bu alanda yer alan 2 adet Maliye hazinesi ait parsel, fatsa Belediyesi tarafından satın alınarak bu bölgenin ekonomisine katkı amaçlı kullanılacaktır.

3.PLANLAMA KARARI

Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi Sanayi Alanı II.Kısım yaklaşık 13,18 hektar, Fatsa Küçük Sanayi alanı, Fatsa Organize Sanayi Bölgesi ve Bolaman Deresi arasında bulunmaktadır. Fatsa Belediyesi tarafından imar uygulaması işlemi başlatılmıştır. Ayrıca bu alanda bulunan 2 adet Maliye Hazinesine ait (1155 ada 1 parsel ve 2747 ada 2 parsel) Fatsa Belediyesi tarafından satın alınacak ve bu alandaki küçük sanayi sektörünün gelişimi için kullanılacaktır. Mevcut plana göre yapılan imar uygulaması etüdünde düzenlene ortaklık payının % 45'in altında olduğu ve dağıtım esaslarına uygunluk teşkil etmediği görülmüştür. Bu amaçla imar planı düzenlemesi ile imar uygulaması çalışması birlikte mütaala yapılmıştır. Düzenleme ortaklık payının % 45'e çıkartılması ve dağıtım esaslarında her kadastral parselin kendi mülkiyeti içinden imar parseli üretilmesi ön planda tutularak imar planı düzenlemesi ve parselasyon çalışmasının tamamlanması amaçlanmıştır.

Ayrıca Küçük Sanayi kullanımına uygun büyük parseller ve geniş yollar yeniden arazi ve mülkiyet desenine göre yeniden irdelenmiştir.

Yapılan imar planı değişikliği ile düzenleme ortaklık payı yaklaşık % 45 olarak uygulanabildiği gibi, parselasyon dağıtım işlemleri de her kadastral parselin kendi sınırları içinden imar parseli oluşturulması sağlanmıştır. Düzenleme ortaklık payından ayrıca Belediye Hizmet Alanları oluşturularak bölgedeki sanayi sektörüne hizmet birimleri oluşturmak amaçlanmıştır.

İmar Planı Değişikliği düzenlemesinden sonra oluşan plan kullanım alanları dağılımı aşağıda verilmiştir.

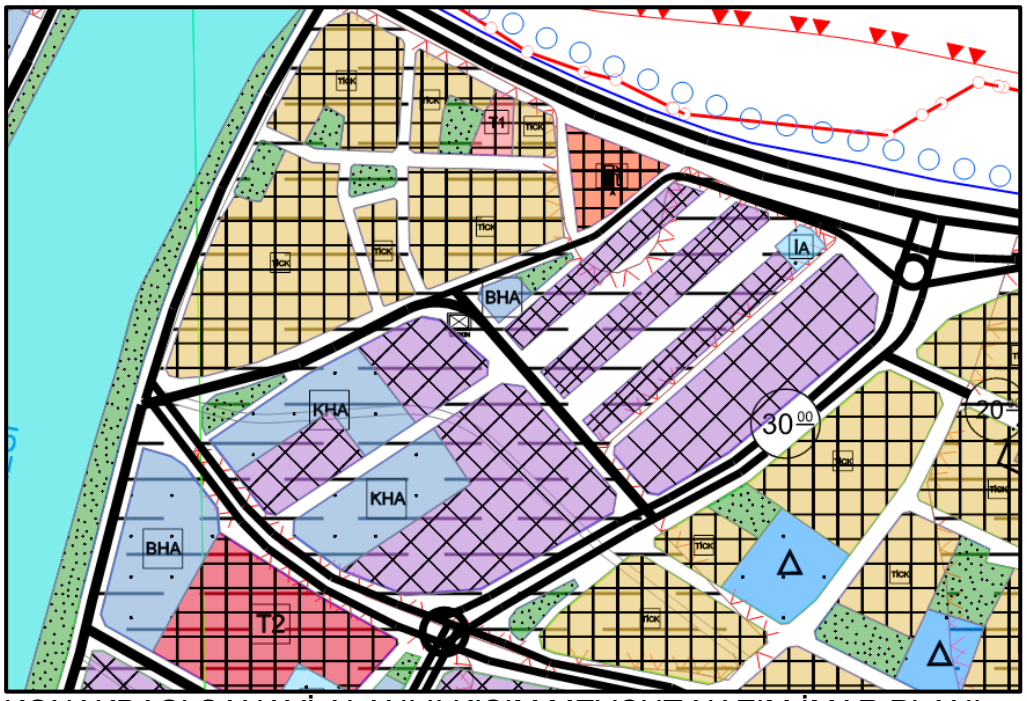
FATSA - ORDU
KONAKBAŞI MAHALLESİ II. KISIM
SANAYİ ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN KULLANIM ALANLARI DAĞILIMI

KULLANIMLAR	MEVCUT PLAN ALAN(m^2)	ÖNERİ PLAN ALAN(m^2)
SANAYİ ALANI	27760	0
KÜÇÜK SANAYİ	25021	59480
BELEDİYE HİZMET ALANI	2080	7254
RESMİ KURUM ALANI	17593	0
OTOPARK	0	4736
PARK	2300	2080
YOL	57112	58316
TOPLAM	**131866**	**131866**

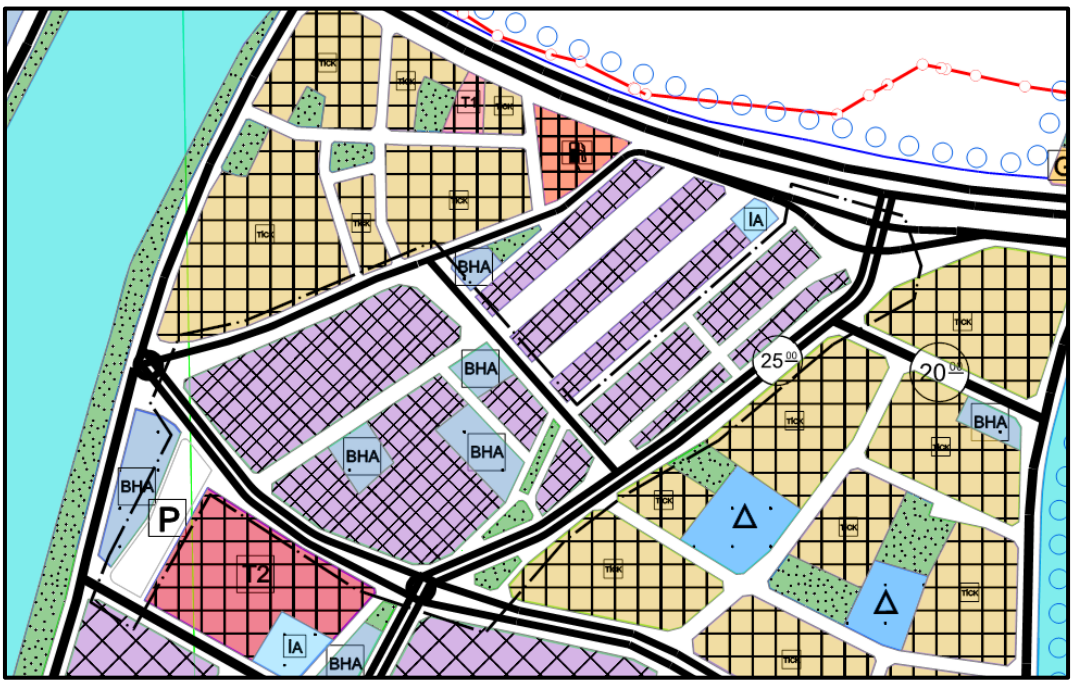
Fatsa İlçesi, Konakbaşı Mahallesi, Sanayi Bölgesi II. Kısım da parsellerin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği'nin Fatsa Belediyesinin talebi doğrultusunda ve İmar Uygulaması işlemi ile birlikte değerlendirilerek düzenlenmiştir.

Konakbaşı Mahallesi Sanayi Bölgesi II. Kısım imar uygulaması alanında uygulama etkinliğinin artırılması ve düzenleme ortaklık payı içinde kamu alanlarının artırılmasına yönelik düzenlenen 1/5000 nazım imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisince incelenip onaylanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.

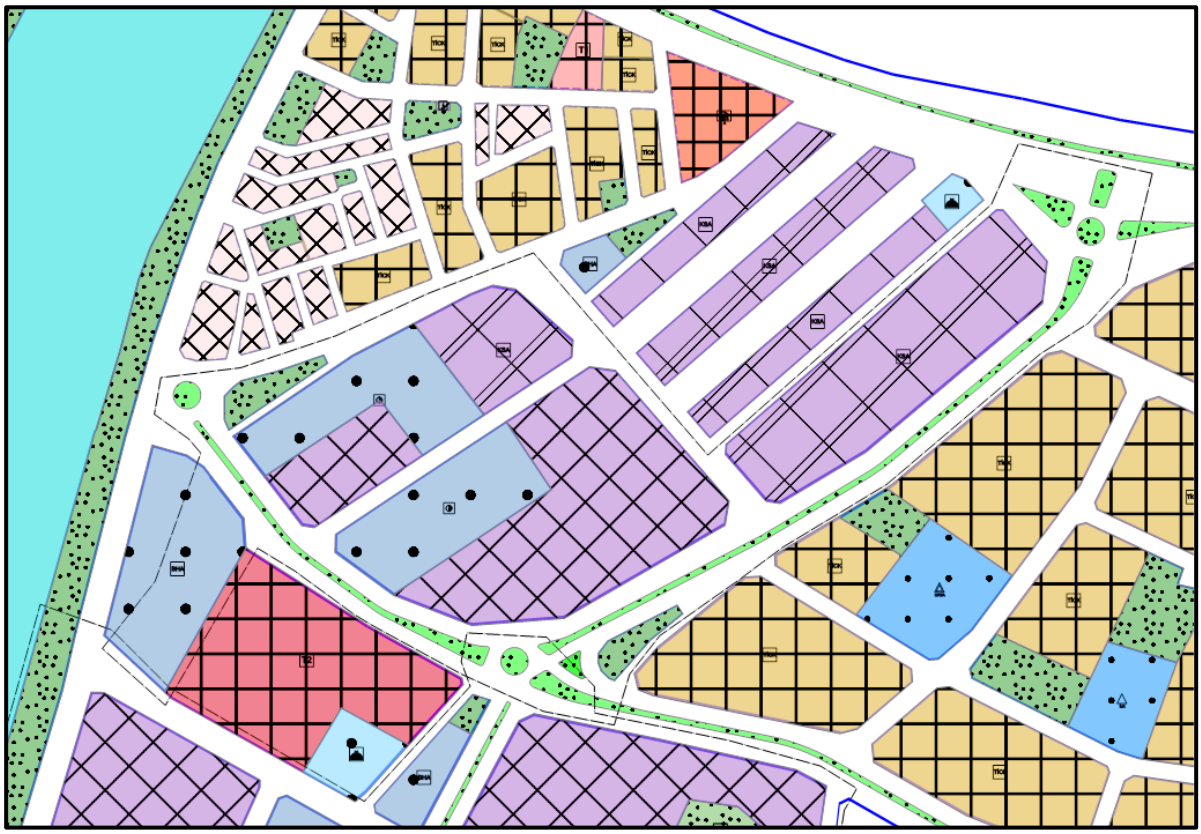
BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ
Yılmaz AÇAN
Şehir ve Bölge Plancısı



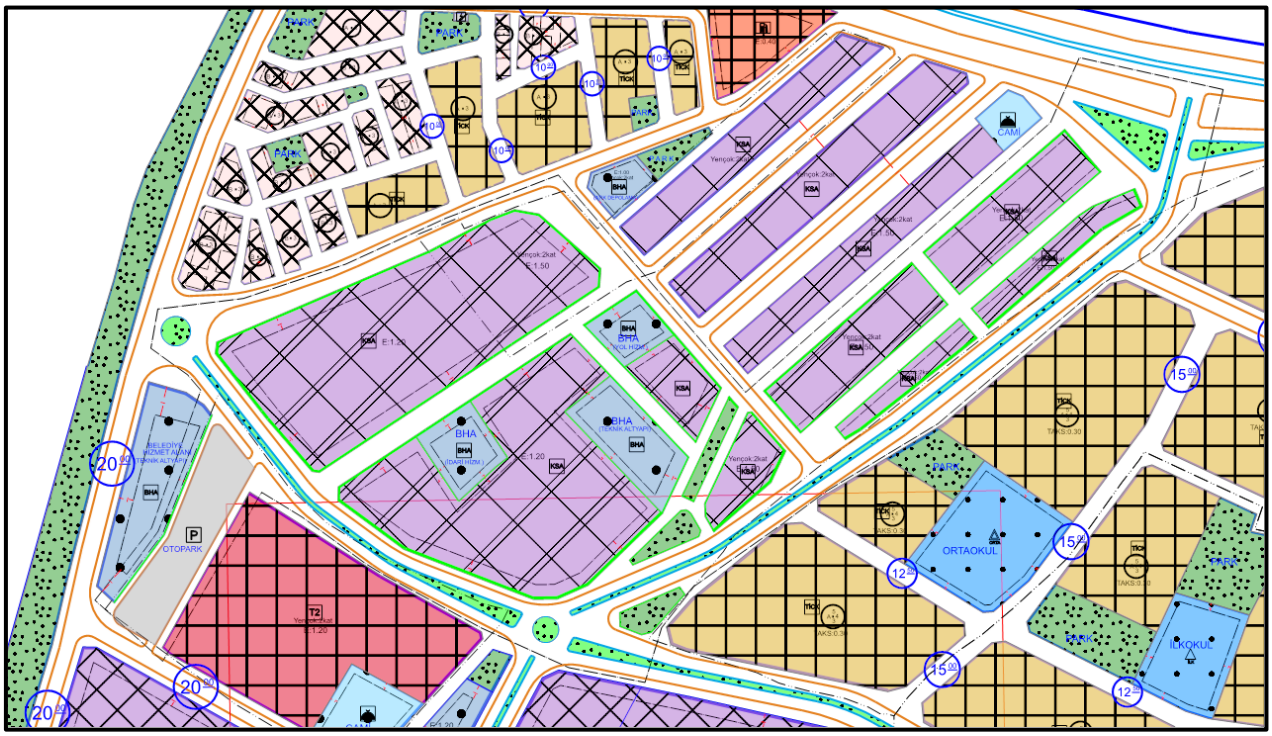
KONAKBAŞI SANAYİ ALANI II.KISIM MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



KONAKBAŞI SANAYİ ALANI II.KISIM ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI



KONAKBAŞI SANAYİ ALANI II.KISIM MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



KONAKBAŞI SANAYİ ALANI II.KISIM ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI