ÜNYE – ORDU

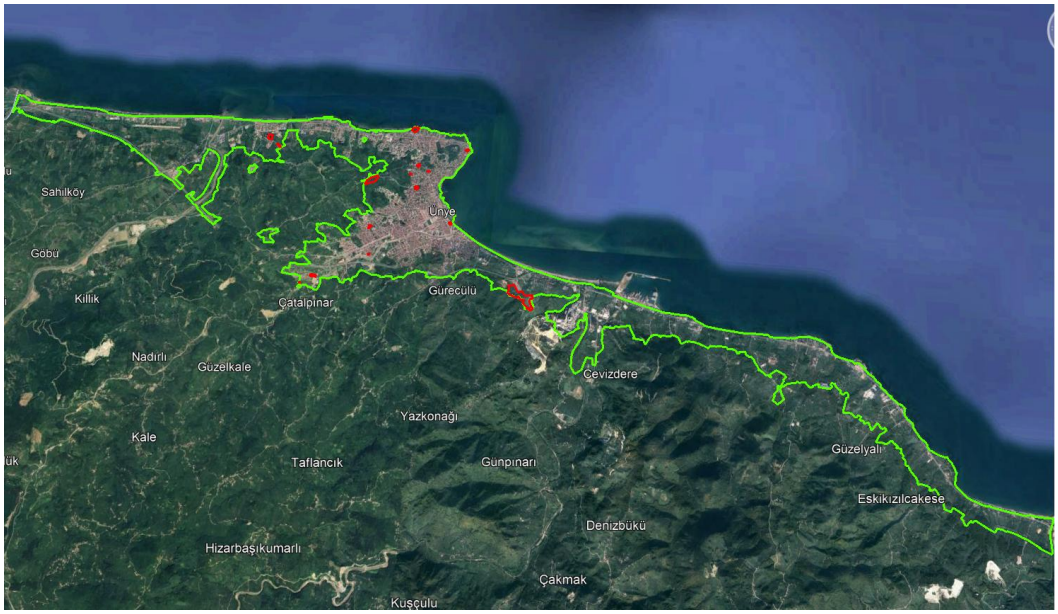
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

F38c15b, F38c11a, F38c11b, F38c11d

F38c13c, F38c18b, F38c12d

1/5000



HAZİRAN 2026

ÜNYE - ORDU
1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

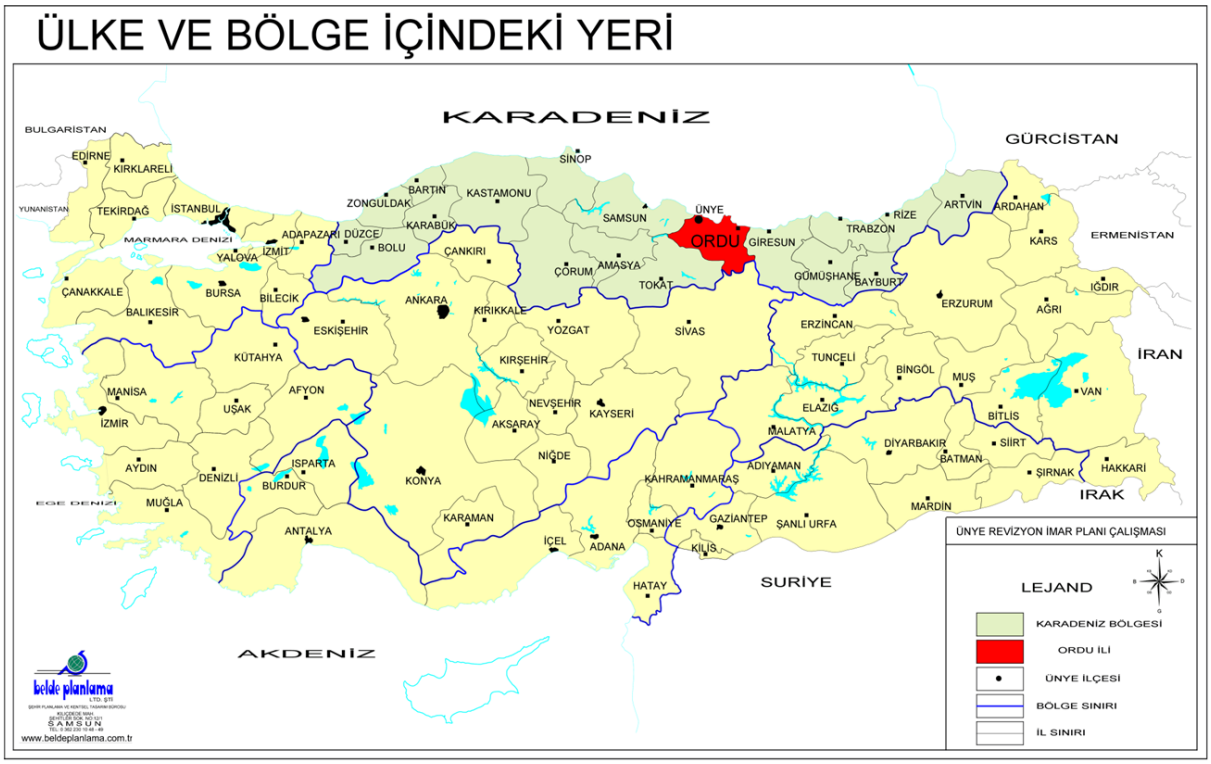
1. PLANLAMA ALANI KONUMU

Ordu İli, Asya Kıtası üzerinde, Küçük Asya (Ön Asya) olarak da isimlendirilen Anadolu'nun kuzeyinde, Karadeniz Bölgesi'nin Orta ve Doğu Karadeniz Bölümleri içinde, 40° 18' ile 41° 09' kuzey enlemleri ve 38° 40' ile 38° 07' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İl, kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir.
Ordu ilinin yüzölçümü 5963 km2 olup, Türkiye topraklarının %0,8'ini kapsamaktadır. Kuzeyde Karadeniz ile batıda Samsun, doğuda Giresun, güneyde Tokat ve Sivas illeri ile komşudur. Coğrafi ve kültürel özellikler açısından Orta ve Doğu Karadeniz Bölümleri arasında geçiş bölgesinde yer almaktadır. Doğu batı doğrultusunda kesintisiz bir coğrafi ilişki kurmaktadır fakat güneyi ile bağlantıları zayıftır.
Ordu ili, coğrafi bölgeler içerisinde, Karadeniz bölgesinin hem Doğu Karadeniz bölümü hem de Orta Karadeniz bölümü içerisinde yer almaktadır. İstatistiki bölge birimleri sınıflandırmasında (İBBS) Düzey I bölgelerinden Doğu Karadeniz (TR9) bölgesi içerisinde, Düzey II bölgelerinden Trabzon alt Bölgesi (TR90) içerisinde yer alır. Kendi idari sınırları ile Düzey III (TR902) bölge birimini oluşturur. (2006 Çevre Düzeni Planı, Ordu)
İl, Kuzey Anadolu Dağlarının doğu-batı yönünde Orta Karadeniz Bölümü'nü tanımlayan ve Karadeniz kıyılarına paralel olan "Canik Dağları" ile Karadeniz arasındaki alandadır. Karadeniz kıyısı 97km uzunluğunda olan ilde, Perşembe yarımadasının oluşturduğu, deniz araçlarının kolaylıkla barınabilecekleri küçük koy ve körfezler bulunmaktadır. Güneyden denize doğru akan Akçaova Deresi, Ilıca deresi, Bolaman Irmağı, Elekçi Deresi, Curi Deresi, Ceviz Deresi ve Akçay Deresi Canik Dağları'nı derin vadiler halinde ve eğimli bir şekilde bölmektedir. Melet Irmağı'nın doğu kısmında il topraklarını Giresun Dağları engebelendirir. Turnasuyu ve Melet Irmağı, Giresun Dağları'nı derin bir şekilde yarıp denize dökülürler.
Dağlar batıya gidildikçe yükseltisini kaybetmektedir. İlin en yüksek noktası Giresun ve Sivas il sınırlarının kesiştiği alanda yer alan 3107m yükseklikteki Karagöl Dağı'dır.
Bunun yanında Göndeliç Tepesi 2933m ile ilin ikinci en yüksek noktasını oluşturmaktadır. Yükseltinin olmasından kaynaklı olarak ilde yaylalar geniş yer tutmaktadır. Bunlar; Çambaşı Yaylası, Çukuralan ve Keyfalan yaylaları, Perşembe Yaylası, Güllüyazı, Düzdağ ve Yedigöz yaylalarıdır.

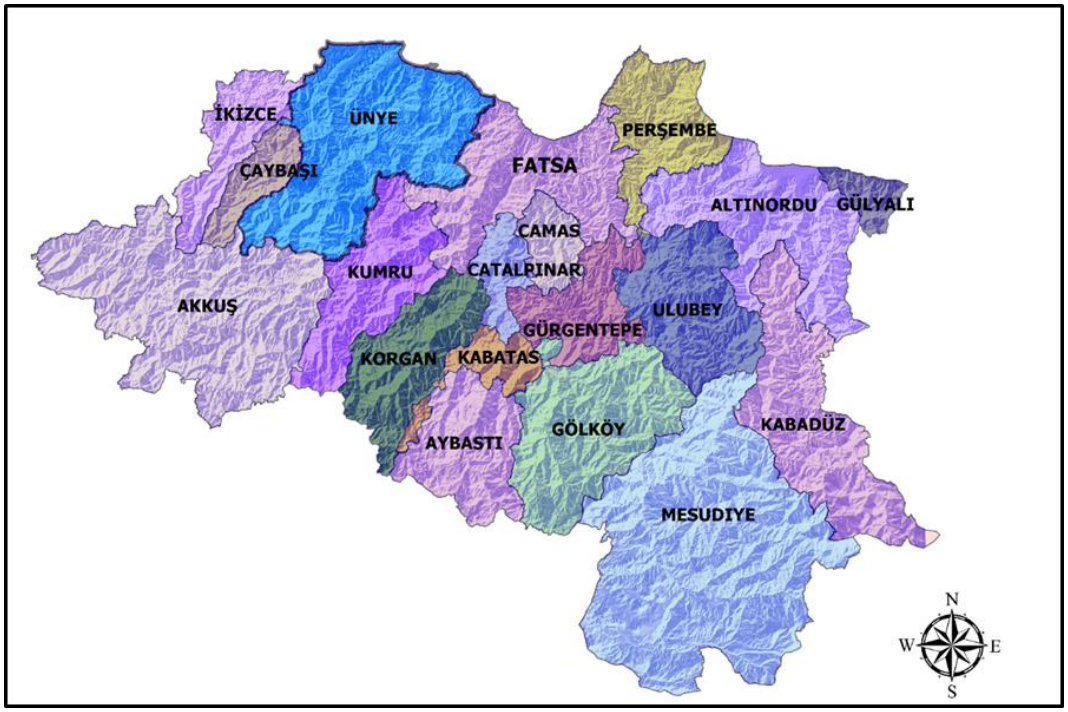
Ordu ilinin en büyük ilçelerinden olan Ünye, 41-09 ' kuzey paralelleri ile 37 - 88 ' doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır. Ünye'de arazi dağlık ve engebelidir. Rakım 10 metreden 550 metreye kadar çıkmaktadır. Kuzeyde denize paralel olarak uzanan Canik Dağları sahile kadar kademeli bir şekilde alçalmaktadır.
Ünye'de tipik Karadeniz iklimi hakim olup, kışlar ılık geçer, yaz ise aylarında bunaltıcı sıcaklar olmaz. Isı farkları azdır.

Dağlar batıya gidildikçe yükseltisini kaybetmektedir. İlin en yüksek noktası Giresun ve Sivas il sınırlarının kesiştiği alanda yer alan 3107m yükseklikteki Karagöl Dağı'dır.
Bunun yanında Göndeliç Tepesi 2933m ile ilin ikinci en yüksek noktasını oluşturmaktadır. Yükseltinin olmasından kaynaklı olarak ilde yaylalar geniş yer tutmaktadır. Bunlar; Çambaşı

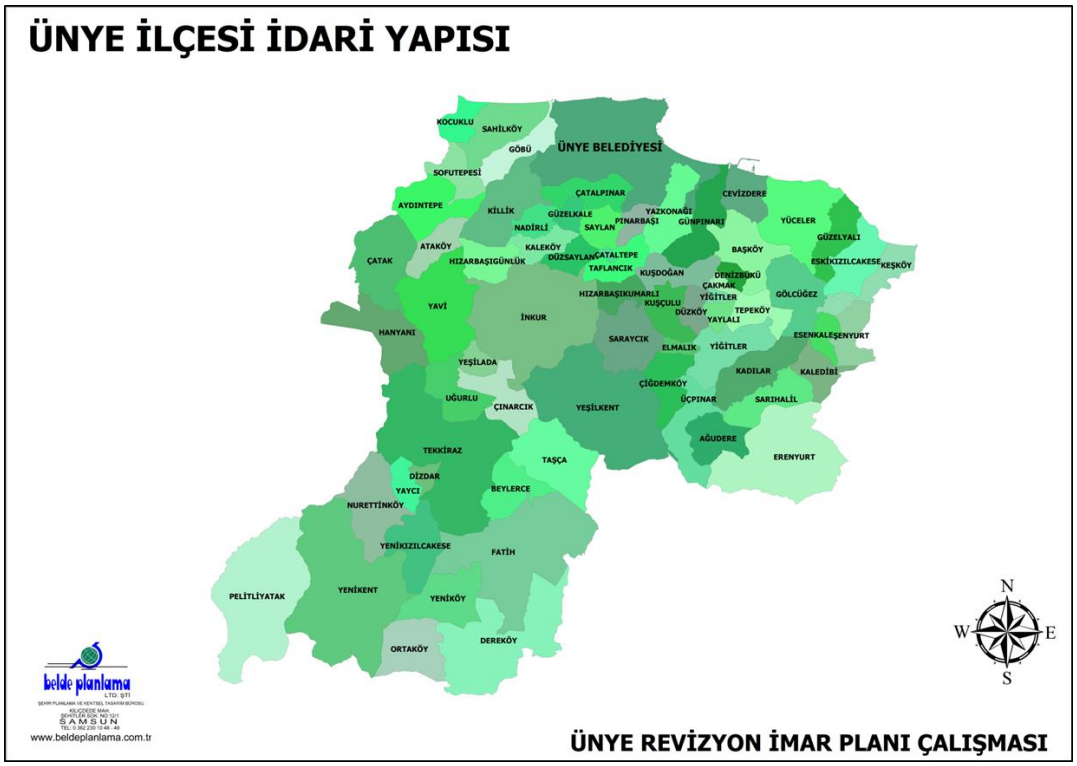
Yaylası, Çukuralan ve Keyfalan yaylaları, Perşembe Yaylası, Güllüyazı, Düzdağ ve Yedigöz yaylalarıdır.
Ordu ilinin en büyük ilçelerinden olan Ünye, 41-09 ' kuzey paralelleri ile 37 - 88 ' doğu meridyenleri üzerinde yer almaktadır. Ünye'de arazi dağlık ve engebelidir. Rakım 10 metreden 550 metreye kadar çıkmaktadır. Kuzeyde denize paralel olarak uzanan Canik Dağları sahile kadar kademeli bir şekilde alçalmaktadır.
Ünye'de tipik Karadeniz iklimi hakim olup, kışlar ılık geçer, yaz ise aylarında bunaltıcı sıcaklar olmaz. Isı farkları azdır.



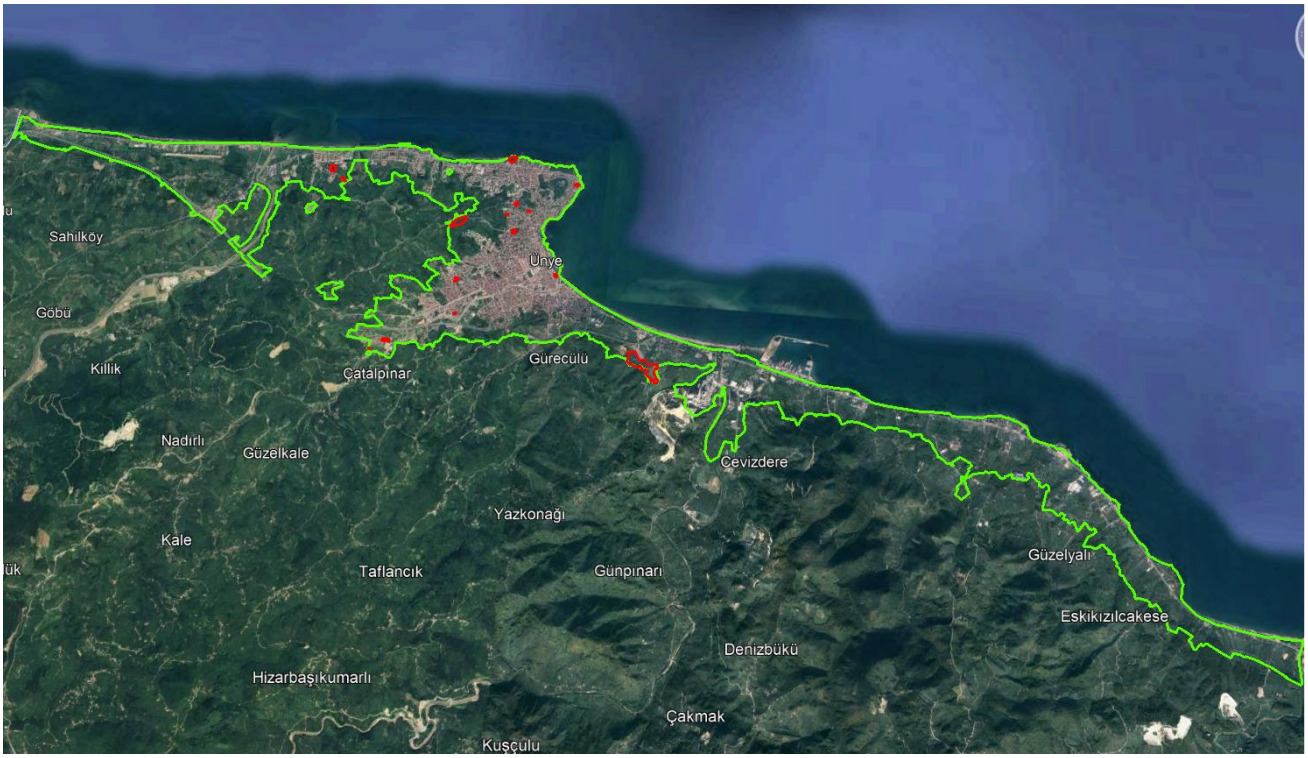
Planlama Alanı Konumu



Ordu İli idari bölünüşü ve topoğrafya



Ünye İlçesi Mahalle Sınırları

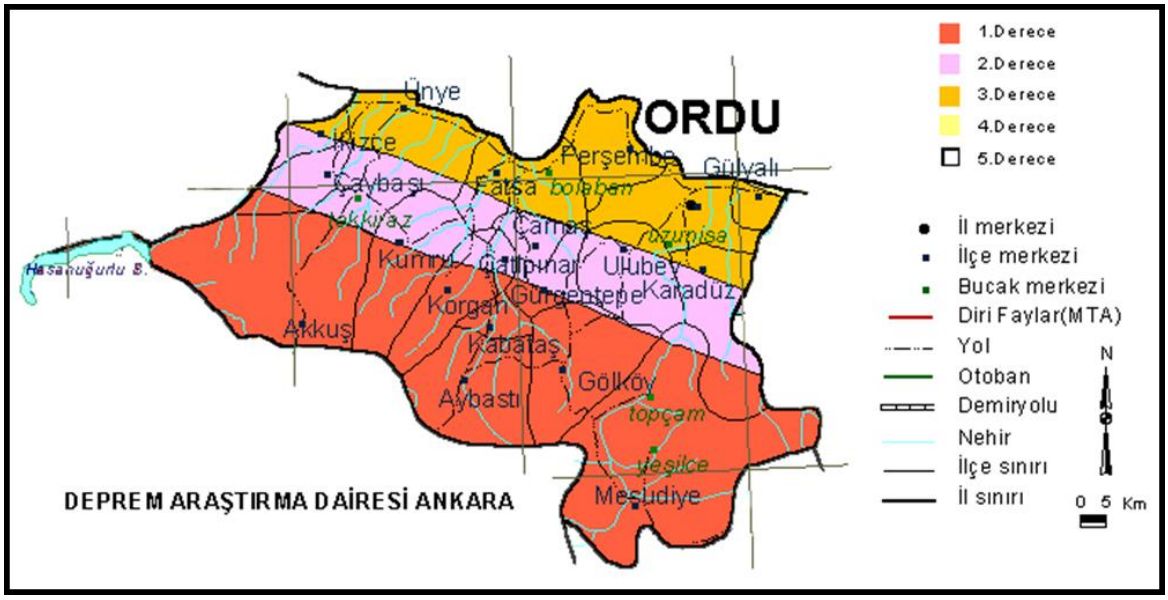


Planlama Alanı ve Plan Tadilatları Konumu

2. Jeolojik Durum ve Deprem

2.1. Deprem Durumu

İnceleme alanını deprem riski olarak incelediğimizde aktif bir fay bulunmamaktadır. Fakat Ordu ilinin güneyinden Amasya- Tokat- Sivas üzerinden geçen kuzey Anadolu fay zonu (KAFZ) geçmektedir. Kuzey Anadolu fay zonunun toplam uzunluğu 1500 km., genişliği ise yer yer 500- 1000 m. arasındadır. Kuzey Anadolu Fay Zonu doğrultu atımlı sağ yönlü bir fay olup tek bir kayma düzlemi şeklinde değil birçok parçadan oluşan bir fay sistemi şeklindedir. Kuzey Anadolu Fay Zonu' nun yaşının 11- 15 milyon yıl olduğu tahmin edilmekte olup sismik aktivitesinin daha milyonlarca yıl devam edeceği düşünülmektedir. Kuzey Anadolu Fay Zonu üzerinde bölgeye yakın yerlerde oluşabilecek her deprem bölgemizi direk olarak değil dolaylı olarak etkileyecektir. Örneğin Erzincan' da 1939 yılında 7,9 magnitüdünde meydana gelen depremde bölge az hasar görmüş, 1992' de yine Erzincan' da meydana gelen 7,0 magnitüdünde deprem ise hasarsız atlatılmıştır. Bu bölge Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan 18.04.1999 tarih ve 96- 8109 sayılı kararla yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 3. Derece Deprem kuşağında bulunmaktadır. Bu nedenle bu bölgede yapılması düşünülen yapıların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan deprem yönetmeliğine uygun projelendirilmesi gerekir.



Ordu İli Deprem Bölgeleri Haritası

2.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Ünye Belediyesi, Revizyon İmar Planına esas altlık teşkil edecek, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu, 176 adet 1/1000, 22 adet 1/5000 halihazır paftalarında yaklaşık 3700 hektarlık alanda Ünye Belediyesi tarafından Kamer İnşaat'a yaptırılmıştır. Etüt Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05/10/2017 tarihinde onaylanmıştır.
Ünye Belediyesi, imar planı alanına yönelik ilk jeolojik etüt 09.01.2004 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğü, Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir.
İller Bankası Genel Müdürlüğü 2006 yılında JEGA alanlarına yönelik daha detaylı etüt yaptırmıştır.

İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "Ordu İli Ünye İlçesi 3700 Hektarlık Alanda" teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (*DES, ÇER, SP, MASW, SİSY, MT, SİST ve GPR),* sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jelojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.
İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre 3. derece deprem bölgesinde olup beklenen efektif ivme değeri 0.20 g ve yukarısıdır.
Arazi gözlemlerinde inceleme alanında kaya düşmesi, heyelan, akma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Eğimli alanlarda yamaç duraylılığına yönelik dört hat boyunca stabilite analizleri yapılmış analiz sonuçlarına göre yamaçlar stabil çıkmıştır. Eğimin %10 den fazla

olduğu alanlarda kazı yapılması durumunda ayrışma zonu kalınlığı ve eğime bağlı olarak stabilite sorunlarıyla karşılaşılabileceği hesap edilmelidir.

"Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi"nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1)
- Önlemli Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1)

olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları şekilde verilmiştir.

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında Alüvyon ve Akveren Formayonu Rezidüeline ait zeminlerin hakim olduğu düşük eğimli (%0- %10) olan sahalar Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyon ve Akveren Formasyonu Rezidüelinin hakim olduğu alanlarda sıvılaşma, taşıma ve oturma riski bulunmamaktadır. Şişme değerinin "düşük-orta-yüksek" olması ve yanal ve düşey yönden kalınlığı ile birlikte litoloji ve jeoteknik parametreleri değişkenlik gösterdiğinden dolayı söz konusu alanlar ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin türü jeolojik birimlerdeki şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri ile sıvılaşma tahkikleri, parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
-Yapı yükleri aynı litolojik ve jeoteknik özelliklere sahip mühendislik sorunu bulunmayan seviyelere taşıttırılmalıdır.
-Dolgu kalınlığı ve yayılımı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı yada yapı yükleri dolgu altındaki mühendislik problemi bulunmayan sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, oturma, farklı oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri yöntemleri belirlenmelidir.

- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Çaybaşı Üyesi ve Akveren Formasyonunun rezidüeli ve kaya birimlerinin oluşturduğu eğimi %10-40 aralığındaki alanlar Önlemli Alan -2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

İnceleme alanında Çaybaşı Üyesi ve Akveren Formasyonunun gözlendiği ve eğimin (%10-%40) olduğu alanlarda heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, inceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, bozuşmuş zeminin yer yer fazla olması, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte stabilite sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

-Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.

-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

- Çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.

- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.

-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir.

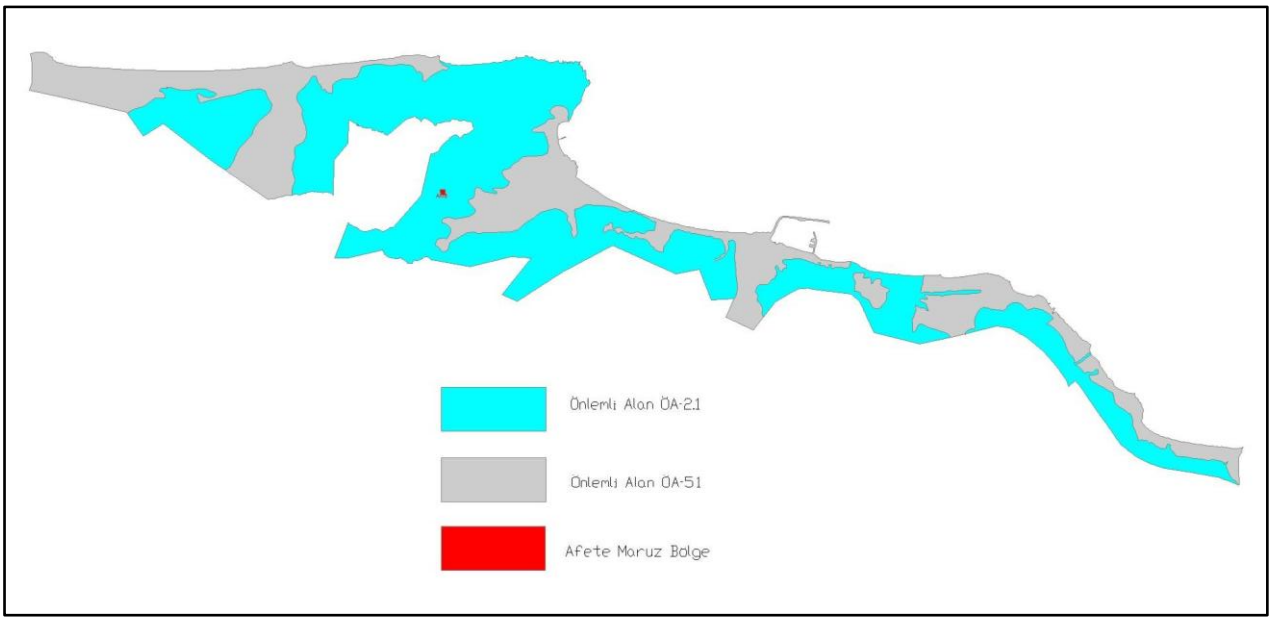
- Binalardaki farklı oturmalardan kaynaklı hasarları önlemek için, temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Afete Maruz Bölgeler (AMB)

İnceleme alanı sınırları içerisinde kalan 1 adet AMB kararı mevcuttur. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 13.07.2017 tarihli ve 105505 sayılı yazısında belirtilen alan aynen korunarak işlenmiştir. Çalışma paftalarında AMB simgesiyle gösterilmiştir.



Planlama alanına ait yerleşime uygunluk durumu

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Ordu İli Ünye İlçesi 3700 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" işi olup, Ünye Belediyesi ile Kamer İnşaat arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.
2. İnceleme alanı, 1/1000 ölçekli 176 adet ve 1/5000 ölçekli 22 adet halihazır haritalarda belirlenmiş sınırlardan oluşmaktadır. İnceleme alanı 3700 hektardır.
3. İnceleme alanında yapılan karelajlama sonrası her hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup derinlikleri 54,00 m ile 20,00 m arasında değişen metrelerde toplam 2763 m derinliğinde 293 adet sondaj kuyusu açılmış olup söz konusu sondajlara ait kuyu logları Ek-5' de verilmiştir. Ayrıca İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında zemin tabakalarının mekanik özelliklerini belirlemek amacıyla 191 adet temel araştırma sondaj kuyusunda her üç metrede derinliklere bağlı 784 adet presiyometre deneyi yapılmıştır.
   Jeofizik Çalışmalar kapsamında; 300 adet sismik kırılma-aktif kaynaklı yüzey dalgası (Masw),230 adet Mikrotremor(M), ölçümleri gerçekleştirilmiştir.
   Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT), örselenmemiş (UD) ve karot (CR) numuneler şartnameye uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuarı'na sevk edilmiş ve şartnamede belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.
4. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G-43 numaralı Plan Paftası,Lejant Paftası ve Plan Hükümleri), 644

sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanımızda çevre düzeni planına göre Kentsel gelişme alanı, Kentsel yerleşme alanı ve tarım arazisi bulunmaktadır.

Mevcut imar planları 04.07.1988 tarih ve 52 nolu, 12.07.1990 tarih ve 60 nolu ve 13.09.1990 tarih ve 68 nolu Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Ayrıca 01.12. 1995 tarih ve 233 nolu Belediye Meclis Kararı ile kıyı kesimlerinin revizyonu yapılmıştır. T.C. Ordu Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 19.04.2016 tarih ve 616sayılı yazısına göre; inceleme alanında, FevziÇakmak, Döşemedibi, Çatalpınar, Gölevi mahallelerine ait Afete Maruz Bölge Kararlarına rastlanmış ancak bu alanlara ait sayısallaştırma çalışmaları devam etmektedir denilmektedir.

İnceleme alanı içerisinde taşkın sahaları için alınmış DSİ'i kararı, sit alanı ve koruma bölgeleri kararları bulunmamaktadır.

5. İnceleme alanının genel eğim değeri % 0-40 aralığındadır. İnceleme alanında Alüvyonal düzlükler %0-10, Çaybaşı Üyesi %10-20, %20-30, %30-40, Akveren Formasyonu %10-20, %20-30, %30-40 eğim aralığındadır.

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının temel jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal), Eosen yaşlı Çaybaşı Üyesi (Tetç), Paleosen yaşlı Akveren Formasyonu (Kta) oluşturmaktadır.

6. Alüvyonda **2-R,** Alüvyonda **4-R,** Çaybaşı Üyesi Rezidüelinde **19-R**, Akveren Formasyonu Rezidüelinde **6-R** SPT-N değerleri elde edilmiştir. İnceleme alanındaki kaya birimlerin TCR ve RQD değer aralıkları; Çaybaşı Üyesi TCR%28-56, RQD%0-40 aralığında, Akveren Formasyonu TCR%19-100, RQD%0-90 aralığındadır.

Alüvyon (Qal) birimlerin; 26 (%18)'u yüksek plastisiteli kil (CH), 106 (%75)'si plastisitesi düşük kil (CL), 1 (%1)'si plastisitesi düşük Silt (ML), 4 (%3)'i Killi Kum (SC), 1 (%1)'i Siltli Kum (SM), 7 (%2) Kötü derecelenmiş Kum (SP), 2 (%1) Kötü derecelenmiş Çakıl (GP)'dan oluşmaktadır

Çaybaşı Üyesi Rezidüelinin; 9 (%82)'si plastisitesi düşük kil (CL), 1 (%9)'i Killi Kum (SC), 1 (%9)'i Siltli Kum (SM)'dan oluşmaktadır

Akveren Formasyonu Rezidüelinin; 22 (%10)'ü yüksek plastisiteli kil (CH), 168 (%78)'si plastisitesi düşük kil (CL), 3 (%1)'si plastisitesi düşük Silt (ML), 7 (%3)'i Killi Kum (SC), 5 (%2)'u Siltli Kum (SM), 2 (%1)'u Killi Siltli Kum (SC-SM), 9 (%4)'ü Kötü derecelenmiş Kum (SP), 1 (%1) Killi Siltli Çakıl (GC-GM)'dan oluşmaktadır

Alüvyon

Kıvamlılık indeksine (I_C) göre ince daneli zeminler; genellikle **"sıkı" " katı" "çok katı"** olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **"orta plastik" "yüksek plastik" "Aşırı plastik"** sınıfındadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'ın likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **"kırılgan katı" "plastik katı"** özellikte olduğu tespit edilmiştir.

LL değerine göre sıkışabilirlik; **"düşük sıkışabilirlik" "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik"** özelliğindedir.

Çaybaşı Üyesi Rezidüeli:

Kıvamlılık indeksine (I_C) göre ince daneli zeminler; genellikle **"katı" "çok katı"** olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **"orta plastik" "yüksek plastik"** sınıfındadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'ın likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **"kırılgan katı" "plastik katı"** özellikte olduğu tespit edilmiştir.

Sıkışabilirlik; Zeminlerin sıkışabilirlik özellikleri standart laboratuvar deneyleriyle doğrudan ölçülebildiği gibi, likit limit ve tabii boşluk oranı değerlerine bağlı olarak amprik yaklaşımlarla da tahmin edilebilmektedir.

LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **"düşük sıkışabilirlik" "orta sıkışabilirlik"** özelliğindedir.

Akveren Formasyonu Rezidüeli:

Kıvamlılık indeksine (I_C) göre ince daneli zeminler; genellikle **"katı" "çok katı"** olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **"orta plastik" "yüksek plastik" "aşırı plastik"** sınıfındadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'ın likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **"kırılgan katı" "plastik katı"** özellikte olduğu tespit edilmiştir.

LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **"düşük sıkışabilirlik" "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik"** özelliğindedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Çaybaşı Üyesi **W5-W4**, Akveren Formasyonu **W5-W4-W3-W2-W1** sınıfındadır.

Akveren For.Rez., **"Düşük" "Orta"** şişme potansiyeli özelliğindedir.

7. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondajların 42'sinde yeraltısuyuna rastlanmıştır. Yeraltısuyu seviyeleri 1,00-7,30 m aralığındadır.

Ünye İlçesi içerisinden geçen sulu ve kuru dereler mevcuttur. Bunlar Çınarsu deresi, Curi deresi, Ceviz dere, ve Sazlık deresidir. Bu dereler sürekli akış göstermektedir. Planlama öncesi ***inceleme alanındaki tüm dereler için taşkın riski açısından DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***

İlçenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı Belediyesi tarafından karşılanmaktadır.

8. İnceleme alanımızda 4 noktadaki kesitin bulunduğu alanlarda yapılan şev stabilite analizlerinde deprem etkisiz ve 0,1 gal depremli durum için güvenli olduğu görülmüştür.

İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibariyle doğal-yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir.

Yüksek eğimli alanlarda ayrışma zonlarında kazı şevlerinde stabilite sorunları ile karşılaşılabilir.

İnceleme alanının yüzey ve çevre suyu etkisinde olması, bol yağış alması, deprem etkisi ve ayrışma zonlarının fazlalığı muhtemel heyelan riskini artıracaktır.

İnceleme alanında kaya düşmesi riski bulunmamaktadır.

9. İnceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesi, arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuar deneyleri ve analizlere göre yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında Alüvyon ve Akveren Formasyonu rezidüeline ait zeminlerin hakim olduğu düşük eğimli (%0- %10) olan sahalar Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda Alüvyon ve Akveren Formasyonun rezidüelinin hakim olduğu alanlarda sıvılaşma, taşıma ve oturma riski bulunmamaktadır. Şişme değerinin "düşük-orta-

yüksek" olması ve yanal ve düşey yönden kalınlığı ile birlikte litoloji ve jeoteknik parametreleri değişkenlik gösterdiğinden dolayı söz konusu alanlar ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.
Bu alanlarda;
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
-Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin türü jeolojik birimlerdeki şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri ile sıvılaşma tahkikleri, parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak yapılmalıdır.
-Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı veya bu sorunlara yönelik gerekli önlemlerin alındığı jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
-Yapı yükleri aynı litolojik ve jeoteknik özelliklere sahip mühendislik sorunu bulunmayan seviyelere taşıttırılmalıdır.
-Dolgu kalınlığı ve yayılımı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı yada yapı yükleri dolgu altındaki mühendislik problemi bulunmayan sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
-Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
-Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri, oturma, farklı oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri yöntemleri belirlenmelidir.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Çaybaşı Üyesi ve Akveren Formasyonunun rezidüeli ve kaya birimlerinin oluşturduğu eğimi %10-40 aralığındaki alanlar Önlemli Alan -2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.
İnceleme alanında Çaybaşı Üyesi ve Akveren Formasyonunun gözlendiği ve eğimin (%10-%40) olduğu alanlarda heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş olmakla birlikte, inceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, bozuşmuş zeminin yer yer fazla olması, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte stabilite sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler ÖA-2.1 olarak değerlendirilmiştir.
Bu alanlarda;

-Yapı parselinin etkileneceği stabilite sorunları, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
-Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
-Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
-Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır.
-Parselde stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- Çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
-Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir.
- Binalardaki farklı oturmalardan kaynaklı hasarları önlemek için, temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
-Dolgu kalınlığı ve yayılımı temel ve zemin etütleri ile belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı yada yapı yükleri dolgu altındaki mühendislik problemi bulunmayan sağlam seviyelere taşıttırılmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Afete Maruz Bölgeler (AMB)

İnceleme alanı sınırları içerisinde kalan 1 adet AMB kararı mevcuttur. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 13.07.2017 tarihli ve 105505 sayılı yazısında belirtilen alan aynen korunarak işlenmiştir. Çalışma paftalarında AMB simgesiyle gösterilmiştir.

10. Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hız, etkin yer ivme katsayısı, spektrum karakteristik periyotları ve zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla, 120 noktada Masw (P dalgası alımı dahil),120 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir.

İnceleme alanında Vp hızları yaklaşık3 metre için 500-850 m/sn arasında değişmektedir.3 metreden sonra ise 1490-2250 m/sn arasında değişmektedir.
İnceleme alanında Vs hızları yaklaşık3 metre için 225-700 m/sn arasında,3-10 metre için 350-950 m/sn arasında,10 metreden sonra ise 510-990 m/sn arasında değişmektedir.
G_{max} değerlerine göre tüm profiller için genel olarak ilk 5 metre **''orta gevşek zemin''**mukavemette,5 metreden daha sonraki birimler ise **''sağlam zemin''**mukavemetine girmektedir.
Ed değerlerine göre tüm profiller için genel olarak ilk 5 metre **''orta gevşek zemin''**mukavemette,5 metreden sonra **''sağlam zemin''** mukavemetine girmektedir.
İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulkmodülünün yaklaşık 6 metreya kadar Az olduğu 6 metreden sonra daha masif birimlerinin olduğu söylenebilir.
İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Poisson oranı genel olarak gözenekli-porozlu ve gözenekli suya doygun olarak yorumlanabilir.
Çalışma sahasının alüvyon birimler üzerinde alınan ölçümlerde hesaplanan Vs30 değerleri, Sahanın genelinde bulunan birimlerin zemin büyütmesi açısından "A, B ve C- düşük, Orta ve Yüksek tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir.
"Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

10. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

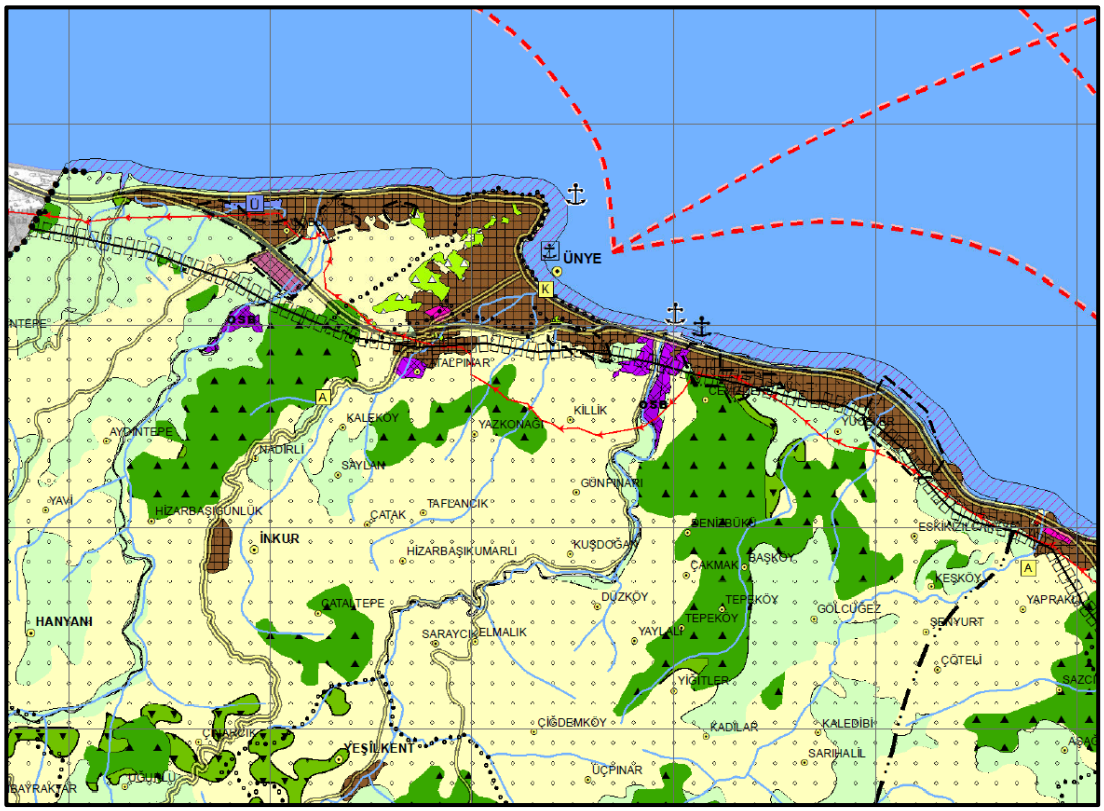
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ünye-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 Ünye en fazla kent nüfusu 130.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu planda Ünye-Fatsa ilçeleri Alt Bölge Merkezi olarak seçilmişlerdir. Alt Bölge Merkezleri, mevcut potansiyellerden ve geliştirilen yeni fonksiyonlardan hareketle kentsel gelişim amaçlı hizmet alanları olarak belirlenmiştir. Bu alt merkezlerde ÇDP'nin karar ve stratejileri doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve alt ölçek planlama çalışmaları yapılacaktır. Ünye-Fatsa Kıyı Kesimi Planlama Alt Bölgesi, tarımsal üretim yoğunluğu, ticari fonksiyonların göreli olarak gelişmiş olması, finansal kapasitesi, Doğu Karadeniz'in Orta ve nihayetinde iç bölgelere bağlantısı olması ile birlikte Planlama Alt Bölgesi olarak belirlenmiştir. Ünye-Fatsa ilçelerinin sahil kesimini ve Bolaman Mahallesini içerisinde bulunduran bu planlama alt Bölgesi yaklaşık olarak 12.000 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Bu alanın mevcut nüfusu 136.000 kişi olup, 20 senelik tahmini nüfusu 275.000 kişidir. Liman-demiryolu-karayolu bağlantısının güçlendirildiği merkezde yine kendi ihtiyaçları ölçüsünde donatılar konumlandırılırken, kırsal ve bölgeye

yönelik hizmet fonksiyonları geliştirilecektir. Bu belirlenen alanda bütüncül olarak bu planın belirttiği çerçeve ve kararlar doğrultusunda 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılacaktır. Bununla birlikte Ünye-Fatsa kesimi turistik ürün ve turizm altyapısı açısından nitelikli bir konumdadır. Bu planlama alt bölgesi, komşusu bulunan Turizmin Geliştirileceği Özel Proje Alanı ile birlikte düşünülecek, turizm açısından bu iki bölge arasında karşılıklı etkileşim içerisinde ve birbirlerini bütünleyici kararlar alınacaktır.

Ordu İli 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre Bakanlığı tarafından yapılmış ve onaylanmıştır. Bu planda; Ünye İlçesi için Alt Bölge Merkezi olarak gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler tarım, sanayi ve turizm sektörleridir. 2026 yılı maksimum kent nüfusu 130.000 kişi olarak belirlenmiştir.



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ayrıca Ünye Planlama Alanı ile ilgili Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının F38 numaralı plan paftasında yer alan yaklaşık 298 ha.lık alanın "Kentsel Yerleşme Alanı" ve "Kentsel Servis Alanı" lejantına alınması suretiyle 15.03.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve son durumunu kazanmıştır.

4. PLANLAMA AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Ordu ili, Ünye İlçesi mevcut imar planı 2417,12 hektar alana ve 133.000 kişi plan nüfusuna sahiptir. En son genel plan çalışması imar planı 2017 yılında yapılmış ve onaylanmıştır. 2017 yılından bu güne kadar özellikle planın gelişme konut alanlarında yaklaşık 600 hektarlık alanda imar uygulamaları tamamlanmıştır. İmar uygulaması tamamlanmayan alanların düzenleme ortaklık payına göre yeniden düzenlenmesine yönelik tüm alanlar yeniden ele alınmış ve 2025 yılında plan düzenlemeleri tamamlanmıştır. Düzenlemesi yapılamayan alanlarında çalışmaları 2026 yılında değerlendirmeye alınmış ve bu alanların mülkiyet yapısı ve planın uygulanabilirlikleri gözden geçirilmiştir. Bu çerçevede Atatürk, Çınarlık, Saraçlı, Hamidiye, Nuriye Mahallelerinde imar planı kapsamı içinde kalan ve imar uygulaması yapılmak istenen alanların imar uygulamasına yönelik sorunların ortadan kaldırılması için planlama ile parselasyon-dop-dağıtım kriterlerinin birlikte değerlendirilmesi daha uygulanabilir sonuçlar ortaya koymaktadır. Bu amaçla imar uygulaması yapılması gereken alanlar ile diğer aksaklıkların oluştuğu alanlarda çalışma başlatılmış ve tamamlanmıştır.

Bu çalışma sonucunda Ünye Mevcut İmar Planı ana kararları dengesi korunarak planın uygulanmasına yönelik aksaklıklar aşağıda başlıklar altında değerlendirilmiştir.

A. İmar Uygulaması Alanları: İmar Uygulaması görmemiş alanlarda dop'un % 42-43 seviyesinde ve dağıtım ilkelerine göre şehir planlama mesleği ile harita mühendisi mesleğinin birlikte mütaala edilerek imar uygulaması alanlarının belirlenmesi ve plana aktarılması sağlanmıştır. Yapılacak imar uygulamaları için şu prensipler benimsenmiştir.

- Düzenleme ortaklık payında, plan genelinde ve tüm imar uygulaması olarak belirlenen bölgelerde kabul edilebilir ve eşit oranın sağlanması, % 42-45 arası
- Mülkiyet sahiplerinin imar uygulaması sonucu oluşacak imar parsellerinin kadastral parsel sınırları içinden alınması. Bu durum içinde planlama parselasyon çalışması ile plan düzenleme çalışması birlikte mütaala edilerek sonuçlandırılmıştır.
- Düzenleme ortaklı payından temin edilebilecek donatı alanlarının mülkiyet dokusuna uygun olarak kullanılabilir alanlarda oluşturulması.
- İmar uygulaması alanlarının bu çalışma sonucu tahdit sınırlarının plan kararı olarak

plana işlenmiştir. Böylece bir alanda imar planı uygulaması talep olduğunda veya gerek olduğunda, imar uygulaması içine alınacak parseller ve alan sınırı plan kararı ile oluşturulmuştur.

1. GÖLEVİ MAHALLESİ, PARK ALANI – REKREASYON ALANINA DÖNÜŞÜM

- F38d15b nazım imar planı paftasının, 4556800-4557000 yatay ve 604000-604200 düşey koordinatları arasında kalan yaklaşık 8997 m² büyüklüğündeki Park alanında imar uygulaması tamamlanmış ve alan kamuya dop olarak kazandırılmıştır. Bu alanın çevresinde yapılaşmaların hızla tamamlanması, yerleşik nüfusun artması nedenleriyle, Ünye Belediyesi tarafından bu alanda peyzaj düzenlemesi yapılmak istenmektedir. Alanın içinde yetişmiş ağaç varlığı da alanı bu anlamda değerli kılmaktadır. Bu alana yapılmak istenen peyzaj düzenlemesinde, alan kullanımının park alanı değil de "Rekreasyon Alanı" kullanımına daha uygun olacağı ortaya çıkmıştır. Bu amaçla 8997 m² park alanı, Rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bu alanların tanımı şöyledir.

vvvv) Yeşil alanlar: *Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreaktif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;*

1) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m²'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,

2) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,

3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi	10,00		10,00		10,00		10,00	
		Park								
		Meydan								
		Semt Spor Alanı								
		Botanik Parkı								
		Mesire Yeri								
		Rekreasyon								
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi	5.00		5.00		5.00		5.00	
		Kent Ormanı								
		Ağaçlandırılacak Alan								
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
		Hipodrom								

Yukarıdaki tanımlara göre, imar planı açısından birbirine eşdeğer kullanım olarak gözükmektedir. Ayrıca Sosyal Donatı Alanları Tablosu Ek-2 de de bu kullanımlar aynı kategoride yer almaktadır. Bu durumda mevcut imar planının sosyal donatı dengesinde olumsuz bir etkilenme oluşmamıştır.

2. ATATÜRK MAHALLESİ, 5304 ADA, 9 VE 10, 1169 ADA 1 PARSEL KIYI KENAR DEĞİŞİMİNDEN DOLAYI PLAN GÜNCELLENMESİ

- F38c11b nazım imar planı paftasının 4557400-4557600 yatay ve 607200-607400 düşey koordinatları arasında kalan Atatürk Mahallesi, 5304 ada 10 numaralı parselin kuzeyinden geçen Kıyı Kenar Çizgisi Mahkeme Kararı ile iptal edilmiş ve iptal kararından sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İl Kıyı Kenar Komisyonunca tekrar tespit edilmiştir. Kıyı kenar çizgisinin yeni halinin kesinleşmesinden sonra b u alanda yer alan 2 adet imar uygulaması yapılamayan parsellerin imar planı düzenlemesi yapılmış ve imar uygulaması ile kıyı kenar çizgisine paralel yaklaşık 20 metre genişliğinde ve 2856 m² park alanı kamuya dop karşılığı bedelsiz kazandırılabilecektir. 1169 ada 1 parsel Ünye Belediyesi, 5304 ada 10 parsel kısmen Ünye Belediyesi ve 5304 ada 9 parsel özel mülkiyet konumundadır. Ünye Belediyesine ait tapulu mülk kullanılabilir hale getirildiği gibi kıyı kısmında park alanı temini ile kıyının halkın kullanıma açılması sağlanmıştır. Yapılan planlama çalışmasının kulanım alanları aşağıda verilmiştir.

ATATÜRK MAHALLESİ		
5304 ADA, 9 VE 10, 1169 ADA 1 PARSEL		
KIYI KENAR ÇİZGİSİ DEĞİŞİMİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		
KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
TİCARET+TURİZM	5904	7190
PARK	940	2856
YOL	2396	2704
PLAN DIŞI	3510	0
TOPLAM	**12750**	**12750**

3. ÇINARLIK MAHALLESİ, 382 ADA 1 PARSEL VE 401 ADA 1 PARSEL İMAR UYGULAMASI YAPILMASI AMACIYLA DOP DÜZENLEMESİ

- F38c11a nazım imar planı paftasının 4556000-4556300 yatay ve 606400-606700 düşey koordinatları arasında kalan, Çınarlık Mahallesi, 382 ada 1 parsel ve 401 ada 1 parsel alanında imar uygulaması yapılması gereği ortaya çıkmıştır. Mevcut planın dop oranı % 40 civarında olduğundan, alanda yeniden plan düzenlemesine gidilmiştir. Alan içinde yer alan Sağlık Tesisi alanı korunarak, park alanı 1664 m²'den 2550 m²'ye çıkartıldığı gibi 630 m²'de BHA oluşturulmuştur. Ayrıca arazi yapısına göre imar yolları daha kullanışlı hale getirilmiştir. Konut alanı toplamı ise 16081 m²'den 14139 m²'ye düşürülmüştür. Yapılan imar planı düzenlemesi sonucu plan kullanımları tablosu aşağıda verilmiştir.

ÇINARLIK MAHALLESİ
382 ADA 1 PARSEL VE 401 ADA 1 PARSEL
DOP ORANI UYGULAMASI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
KONUT	16081	14139
SAĞLIK TESİSİ	2103	2131
BHA	0	630
PARK	1664	2550
YOL	6076	6474
TOPLAM	**25924**	**25924**

4. SARAÇLI MAHALLESİ, 3293 ADA 1 PARSEL, MEZARLIK ALANI VE PARK ALANI SINIRLARINA GÖRE DÜZENLEME

- F38c11d nazım imar planı paftasının 4554900-4555000 yatay ve 606600-606700 düşey koordinatları arasında kalan Saraçlı Mahallesi, 3293 ada 1 parsel mezarlık vasfında ve mezarlık olarak kullanılmaktadır. Ancak bu alanın batısında yer alan ve düzenleme ortaklık payından park olarak kamuya terkini sağlanan yaklaşık 1840 m² alan, mevcut imar planında mezarlık alanı kullanımındadır. Fiili olarak bu alanda mezarlık kullanımı

bulunmamaktadır. İmar uygulaması ile kamuya kazandırılan alan, eski imar planı kullanımı olan park alanı olarak düzenlenmiştir.

SARAÇLI MAHALLESİ		
3293 ADA 1 PARSEL		
NEZARLIK VE PARK ALANI DÜZENLEMESİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
MEZARLIK	3381	1538
PARK	0	1843
TOPLAM	**3381**	**3381**

5. HAMİDİYE MAHALLESİ, 5243 ADA, 8 VE 9 PARSELLER PARK VE KONUT ALANI KULLANIMLARI DÜZENLEMESİ

- F38c11b nazım imar planı paftalasının 4560000-4560100 yatay ve 607500-607600 düşey koordinatları arasında kalan Hamidiye Mahallesi, 5243 ada 8 ve 9 parseller arasında kalan park alanı, ikil parselin birleştirilmesi ile park alanı daha bütüncül forma getirilmiştir. Yapılan imar planı değişikliğinde park alanı ve konut alanı miktarı aynen korunmuş olup, park alanı formu düzenlenmiştir.

HAMİDİYE MAHALLESİ		
5243 ADA 8 VE 9 PARSEL		
PARK VE KONUT ALANLARI DÜZENLEMESİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
KONUT	4390	4390
PARK	2732	2732
TOPLAM	**7122**	**7122**

6. YÜCELER MAHALLESİ, 3599, 3600, 3601 ADALAR MAHKEME KARARINA GÖRE 1/1000 PLANDA OLAN 10 METRELİK YOLUN 1/5000 NAZIM PLANA İŞLENMESİ

- F38c13c ve F38c18b nazım imar planı paftasının 4552500-4552600 yatay ve 617300-617400 düşey koordinatları arasında kalan Yüceler Mahallesi, 3599, 3600 ve 3601 adalar arasında kalan imar yollarının 1/1000 uygulama imar planı ile uyumlu olmadığından dolayı, Samsun Bölge İdare Mahkemesinin, 2026/231Esas No ve 2026/214 Karar No ile, nazım plana aykırılık nedeni ile hukuka uygun bulunmamıştır. Mahkeme kararının yerine getirilmesi amacıyla imar uygulaması tamamlanan alanın 1/5000 nazım imar planı, 1/1000 uygulama imar planına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

7. NURİYE MAHALLESİ, 951 ADA,45, 53, 81, 174, 175, 176, 178 PARSELLERDE 15 METRE GENİŞLİĞİNDE İMAR YOLU OLUŞTURULMASI VE İMAR UYGULAMASI ALANI DÜZENLEMESİ

- F38c12d nazım imar planı paftasının 4553300-4553800 yatay ve 609800-610400 düşey koordinatları arasında kalan Nuriye Mahallesi, 951 ada, 45, 53, 81, 174, 175, 176, 178 numaralı parsellerin olduğu alanda, son yıllardaki TOKİ Sosyal Konut Alanı, hal alanının daha aktif hale gelmesi, Yeni Adliye Alanı gibi kullanımlardan dolayı kentsel gelişme talebi hızlanmıştır. Bu amaçla alanda ki mevcut plan imar uygulamasına esas olacak şekilde irdelenmiş ve % 45 düzenleme ortaklık payı ve parselasyon dağıtım kriterlerine göre yeniden düzenleme yapılmıştır. Özellikle Hal ve TOKİ bölgesinden Nuriye Mahallesine bağlantıyı sağlayacak olan 15 metre genişliğindeki imar yolu oldukça önemli bir ulaşım aksı olacaktır. Bu çalışma ile 15 metre genişliğindeki imar yolu arazi eğimine göre düzenlenmiş ve mülkiyetinin tamamı düzenleme ortaklı payı içinden bedelsiz kamuya kazandırılmış olacaktır.

NURİYE MAHALLESİ

15 METRE YOL VE İMAR UYGULAMASI ALANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIMI

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
KONUT	49754	48717
KONUT+TİCARET	6263	7826
CAMİ	374	698
DKKA	6076	0
PARK	13152	13870
KANAL	1011	1011
YOL	32090	36598
TOPLAM	**108720**	**108720**

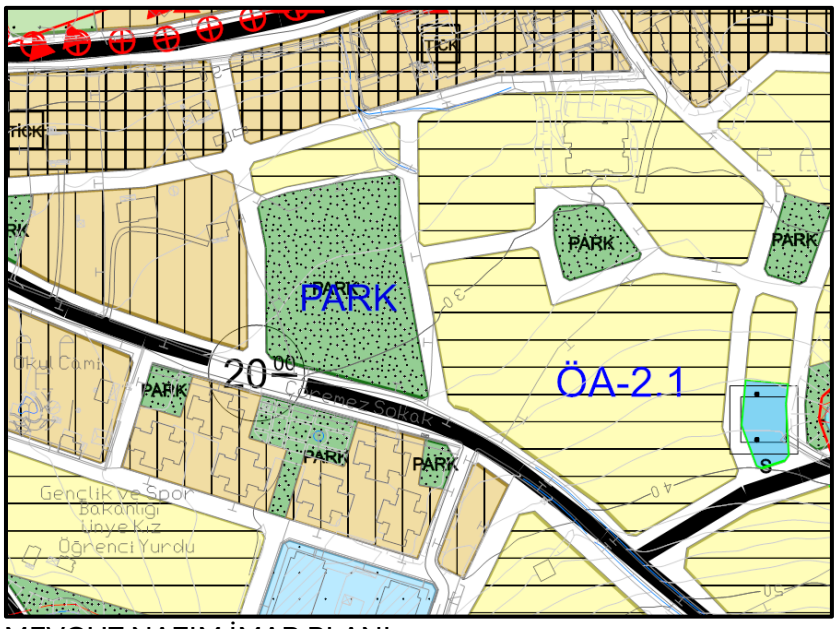
Açıklaması yapılan ve Ünye Belediyesinin talebi üzerine düzenlenen nazım imar planı değişikliği tekliflerinin Belediye meclisince incelenip onanması planın uygulanabilirliği ve kamu alanlarının dop içinden bedelsiz kamuya kazandırılması açısından faydalı olacaktır. Ünye Belediyesi, mevcut imar planı sınırları içinde yapılan nazım imar planı değişikliği düzenlemeleri 3194 sayılı İmar Kanununun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş ve 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

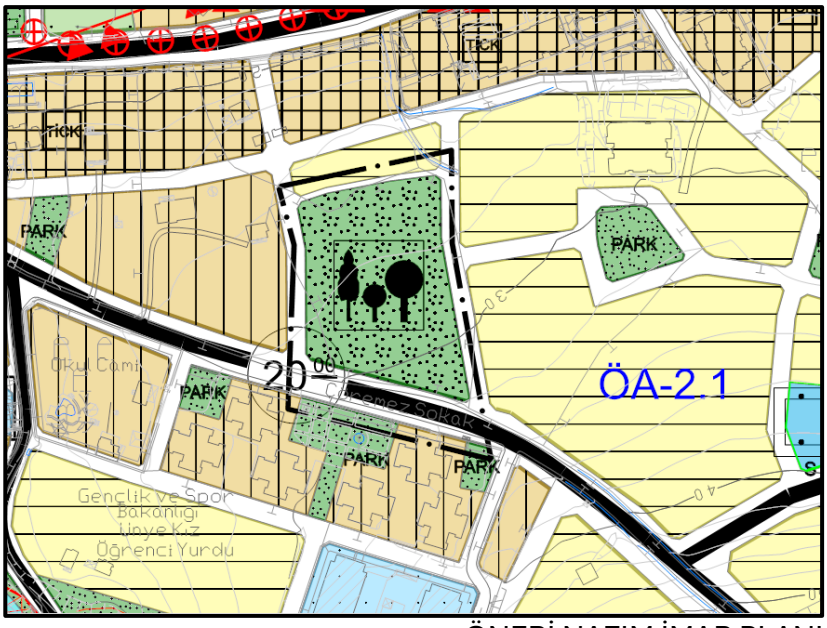
ÜNYE BELEDİYESİ
1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

1. GÖLEVİ MAHALLESİ

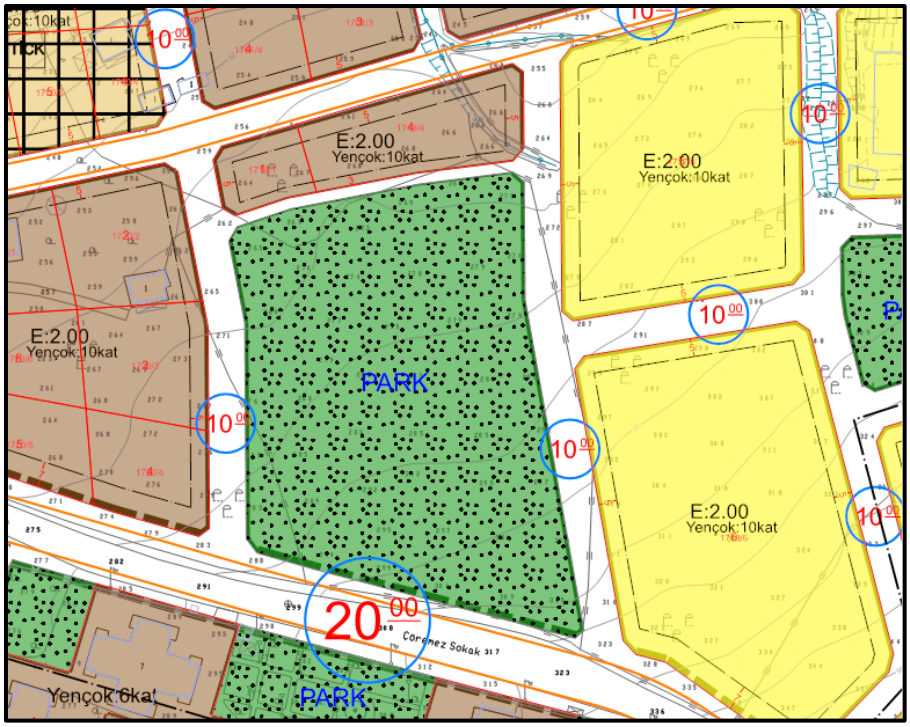
PARK ALANI – REKREASYON ALANINA DÖNÜŞÜM



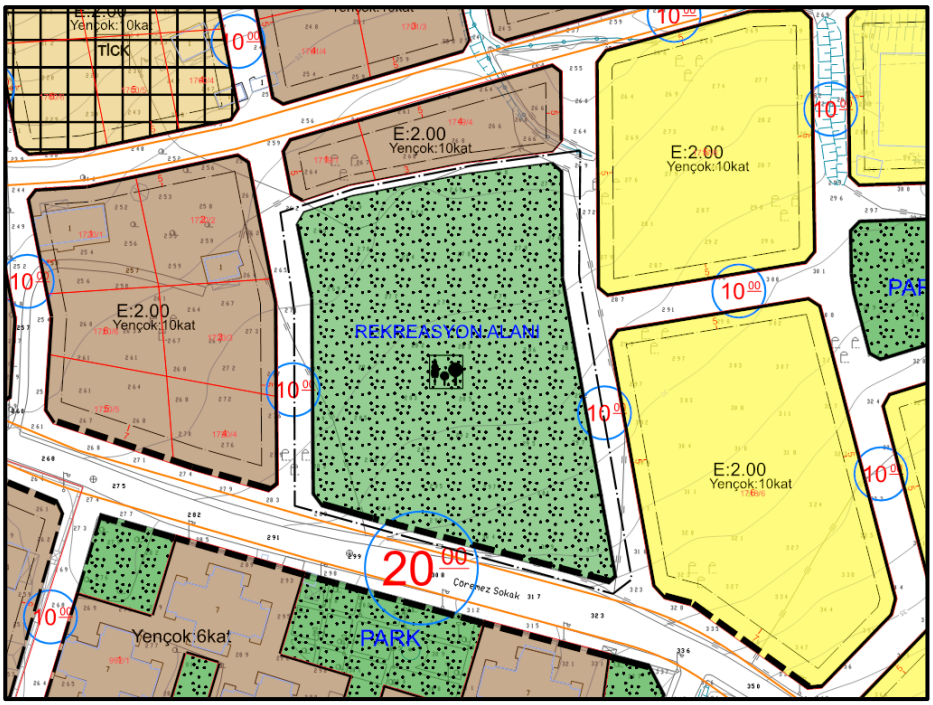
MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

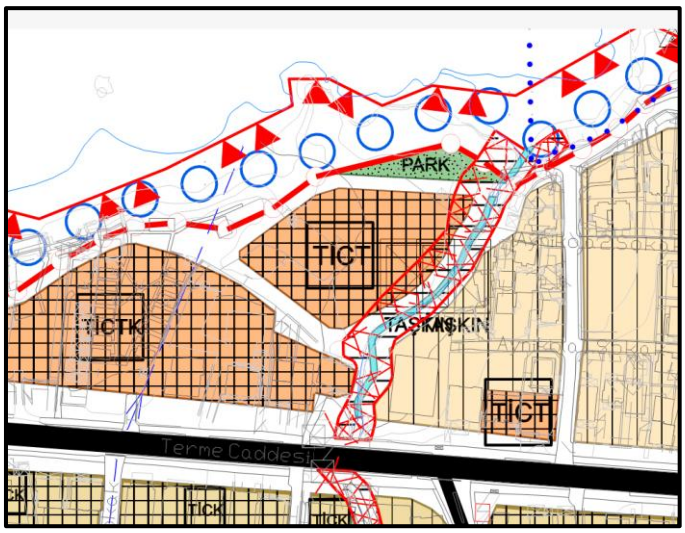


MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

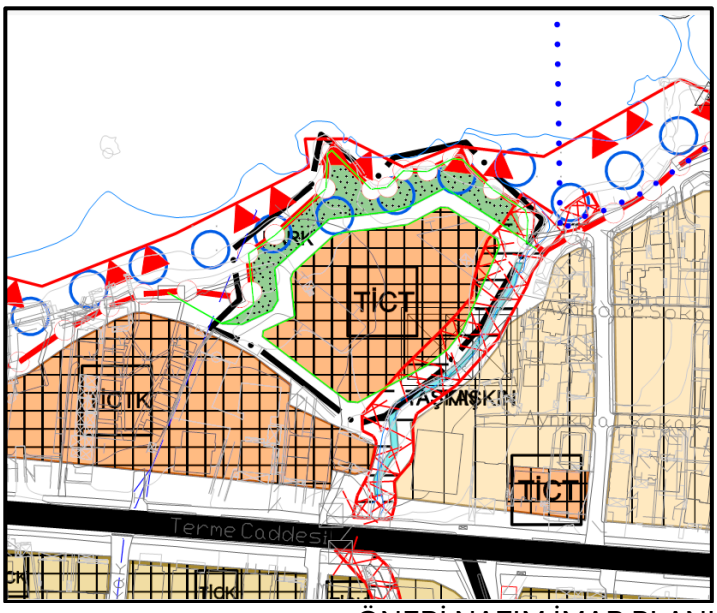


ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

2. ATATÜRK MAHALLESİ, 5304 ADA, 9 VE 10, 1169 ADA 1 PARSEL KIYI KENAR DEĞİŞİMİNDEN DOLAYI PLAN GÜNCELLENMESİ

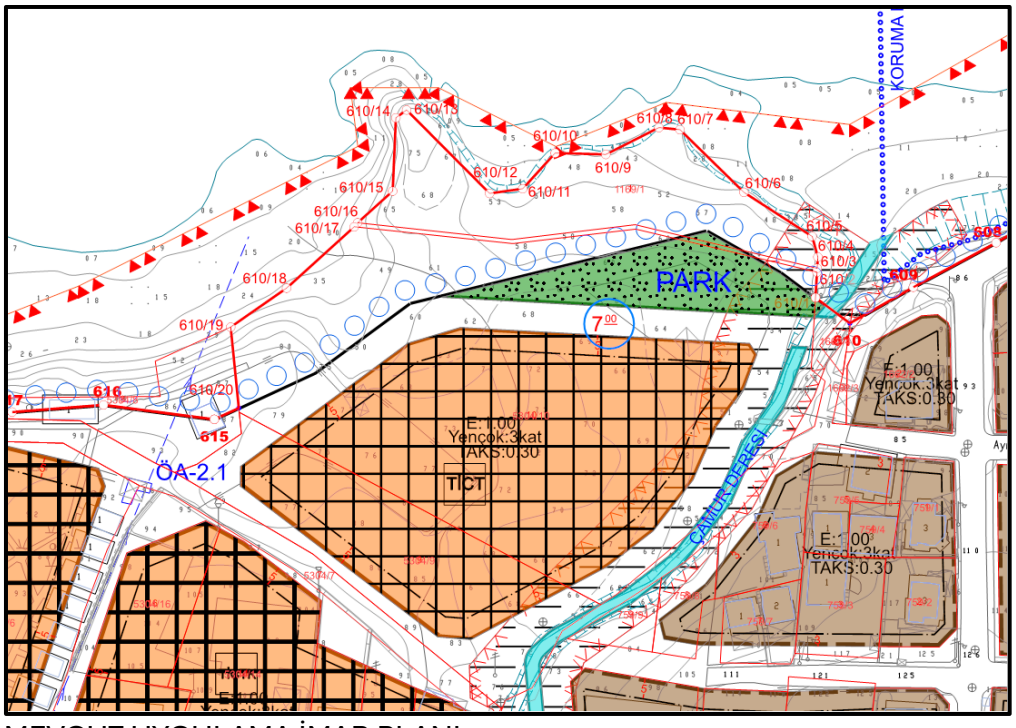


MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

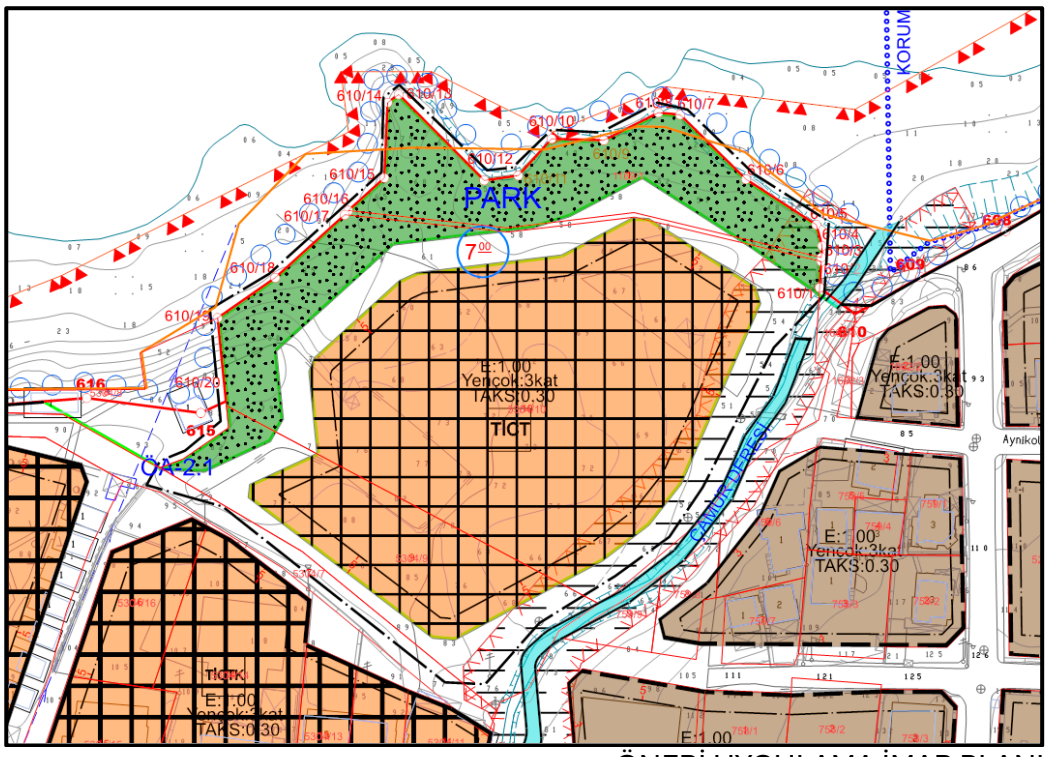


ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

ATATÜRK MAHALLESİ		
5304 ADA, 9 VE 10, 1169 ADA 1 PARSEL		
KIYI KENAR ÇİZGİSİ DEĞİŞİMİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		
KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
TİCARET+TURİZM	5904	7190
PARK	940	2856
YOL	2396	2704
PLAN DIŞI	3510	0
TOPLAM	**12750**	**12750**

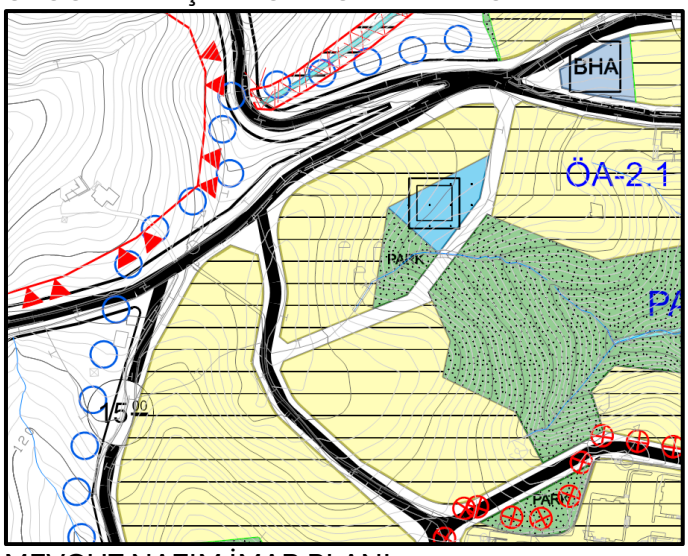


MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

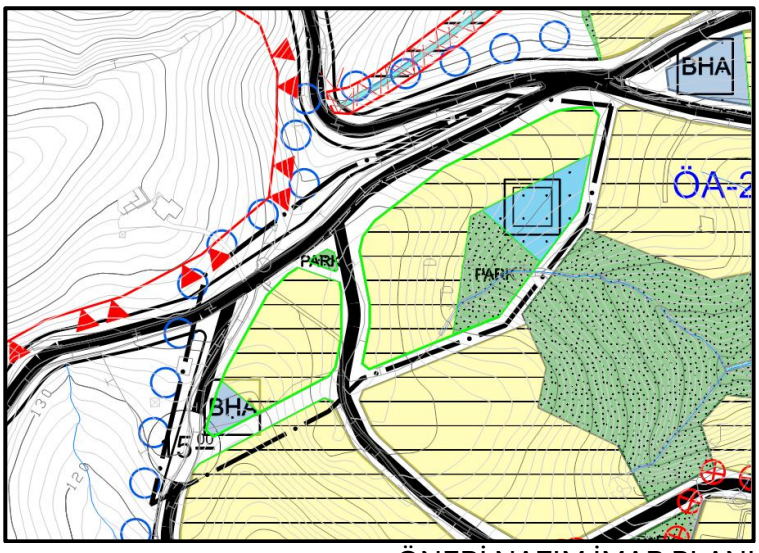


ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

3. ÇINARLIK MAHALLESİ, 382 ADA 1 PARSEL VE 401 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İÇİN DOP DÜZENLEMESİ

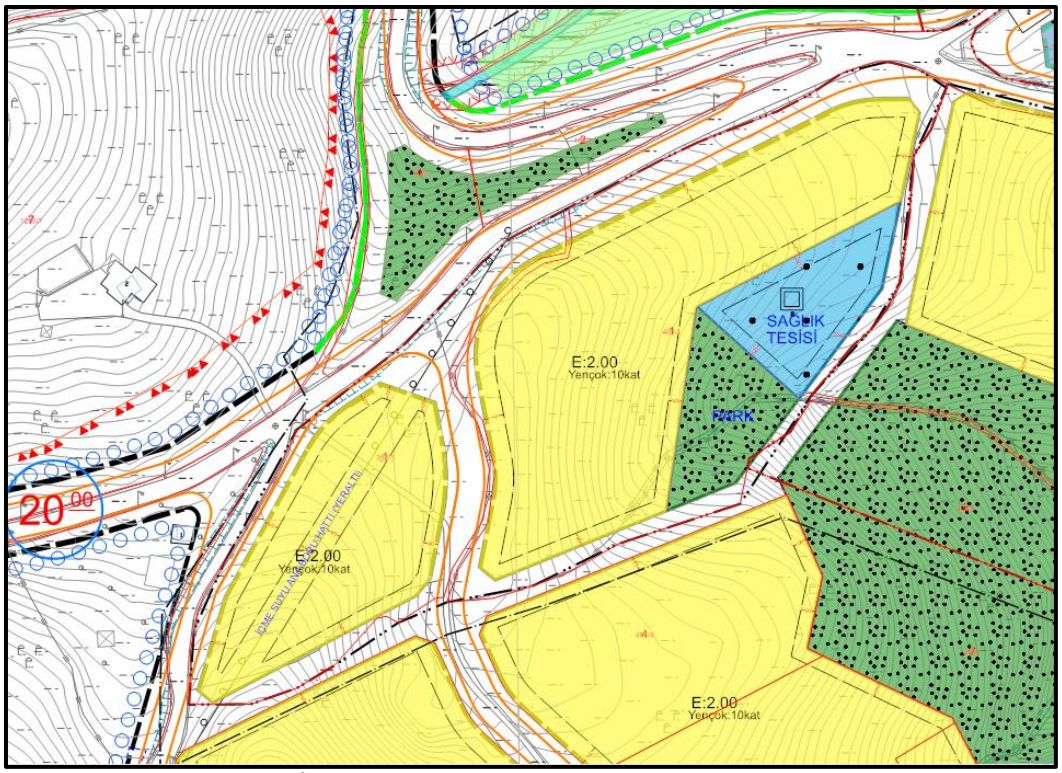


MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

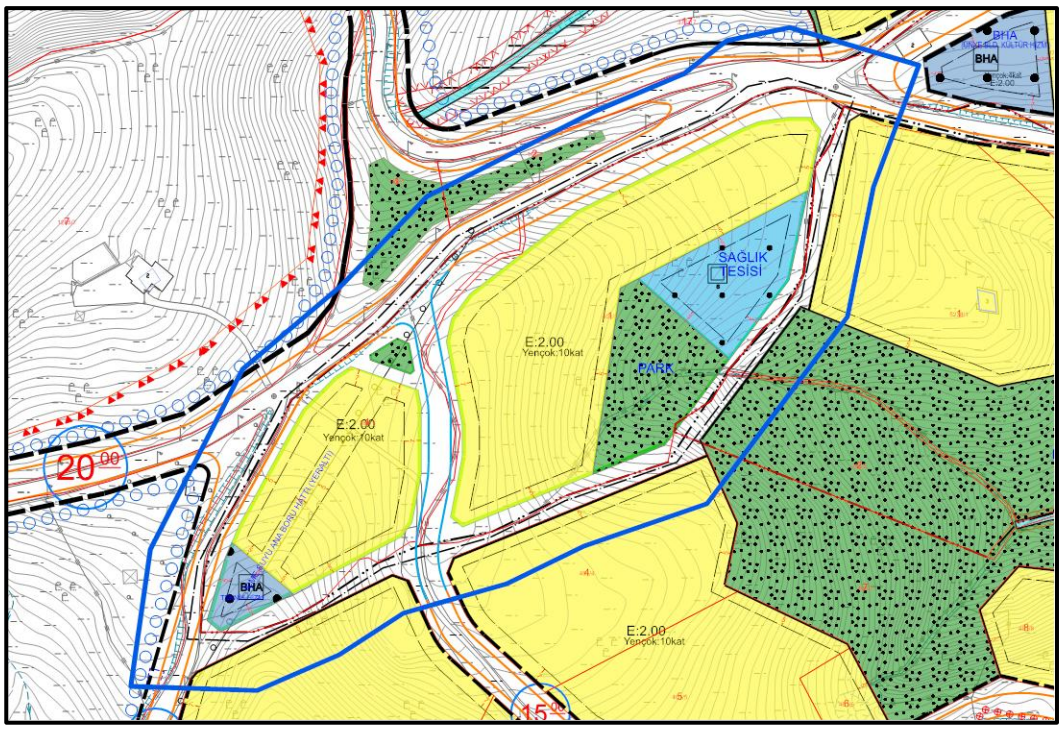


ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

ÇINARLIK MAHALLESİ		
382 ADA 1 PARSEL VE 401 ADA 1 PARSEL		
DOP ORANI UYGULAMASI		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		
KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
KONUT	16081	14139
SAĞLIK TESİSİ	2103	2131
BHA	0	630
PARK	1664	2550
YOL	6076	6474
TOPLAM	**25924**	**25924**

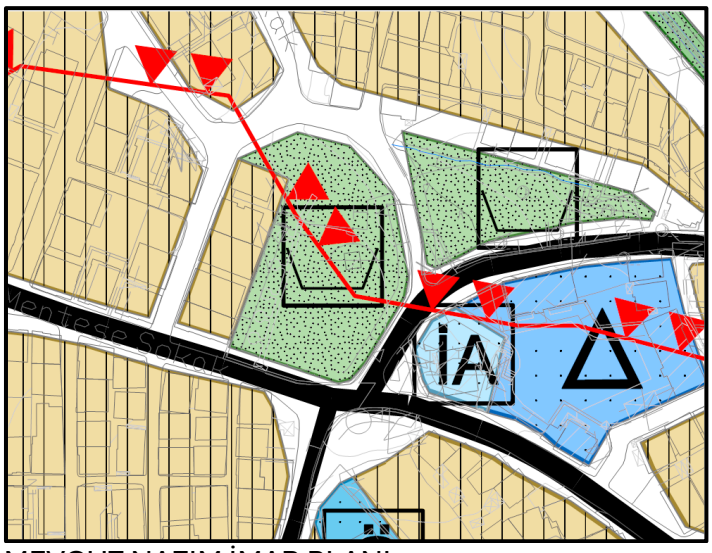


MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

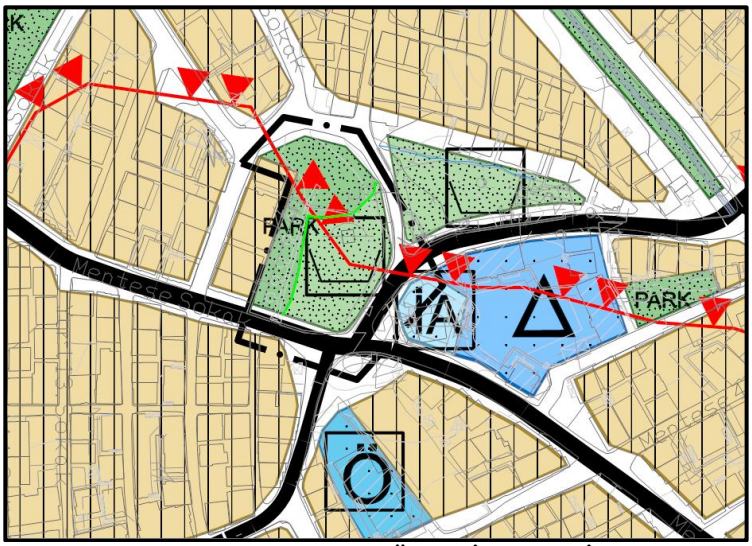


ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

4. SARAÇLI MAHALLESİ, 3293 ADA 1 PARSEL
MEZARLIK ALANI VE PARK ALANI SINIRLARINA GÖRE DÜZENLEME



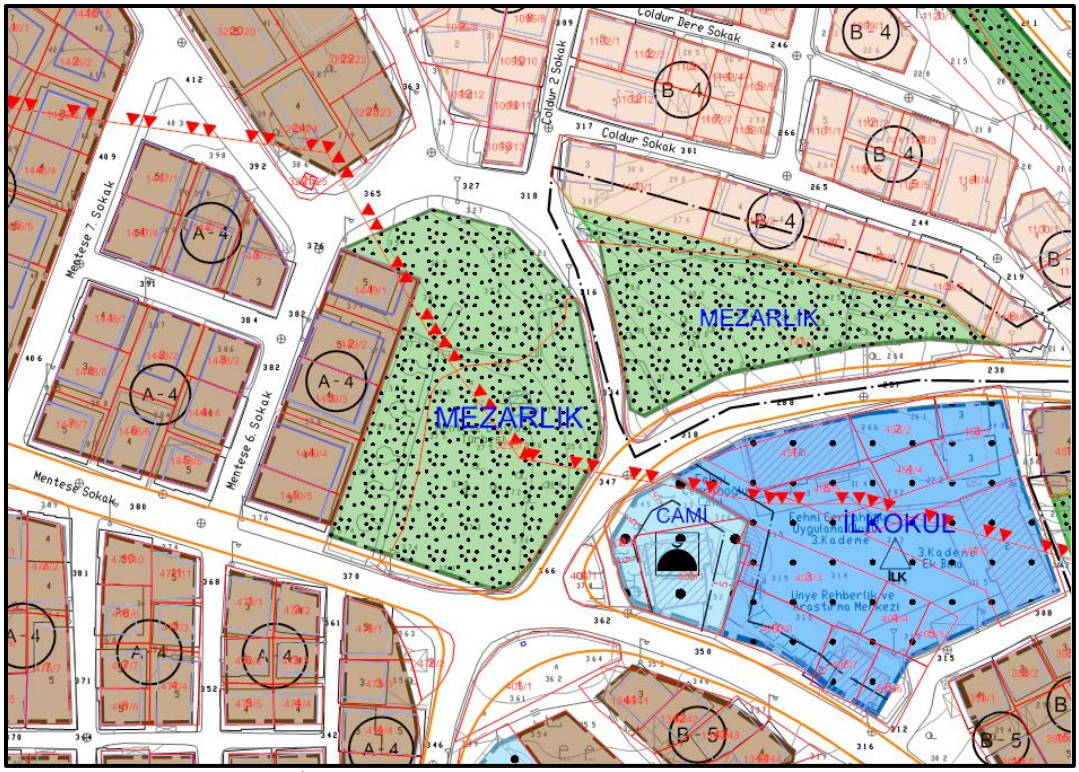
MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



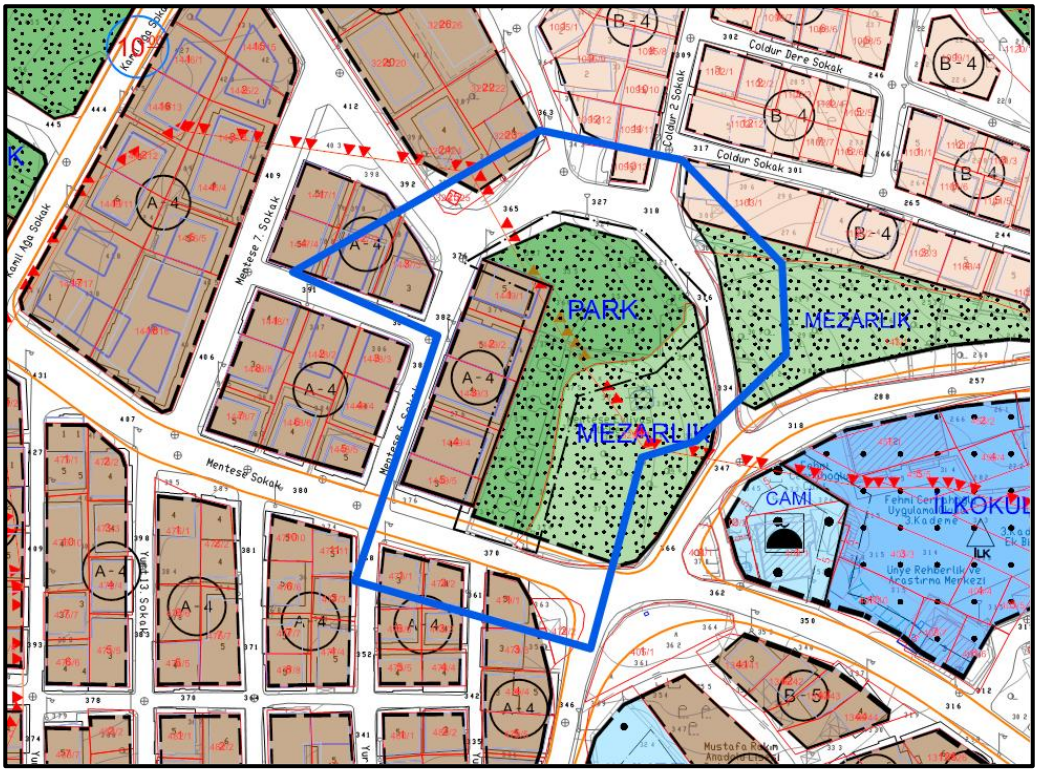
ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

SARAÇLI MAHALLESİ		
3293 ADA 1 PARSEL		
NEZARLIK VE PARK ALANI DÜZENLEMESİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
MEZARLIK	3381	1538
PARK	0	1843
TOPLAM	**3381**	**3381**

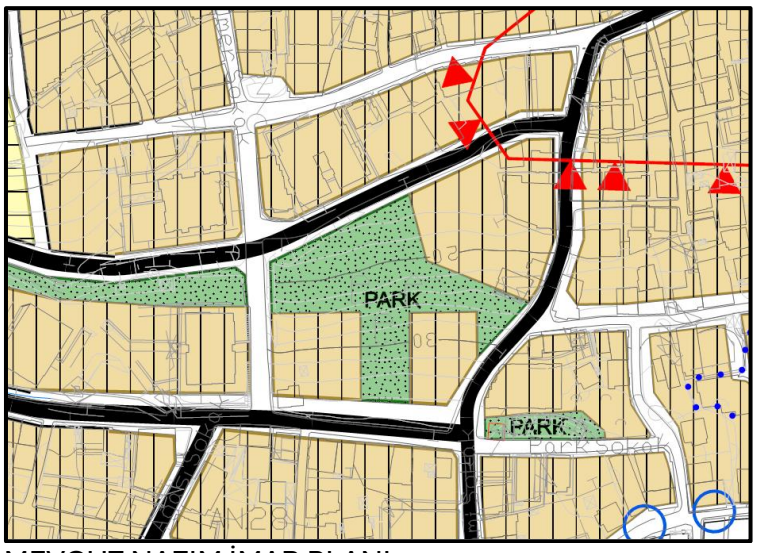


MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

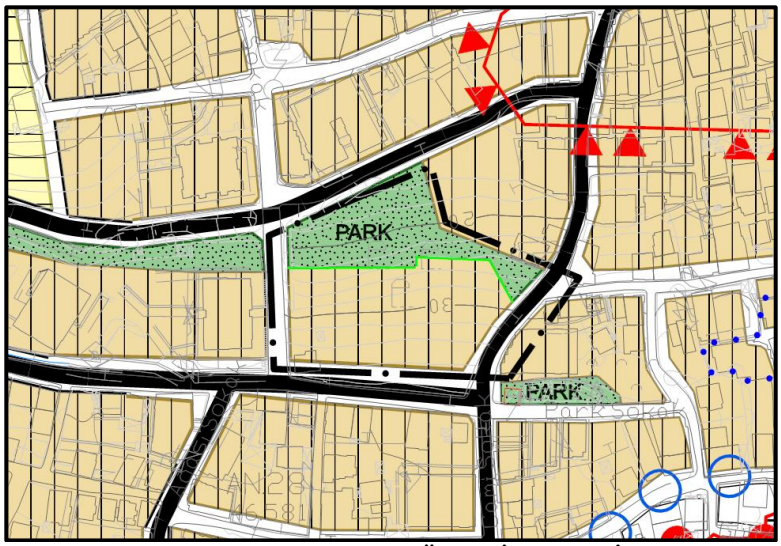


ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. HAMİDİYE MAHALLESİ, 5243 ADA, 8 VE 9 PARSELLER PARK VE KONUT ALANI KULLANIMLARI DÜZENLEMESİ



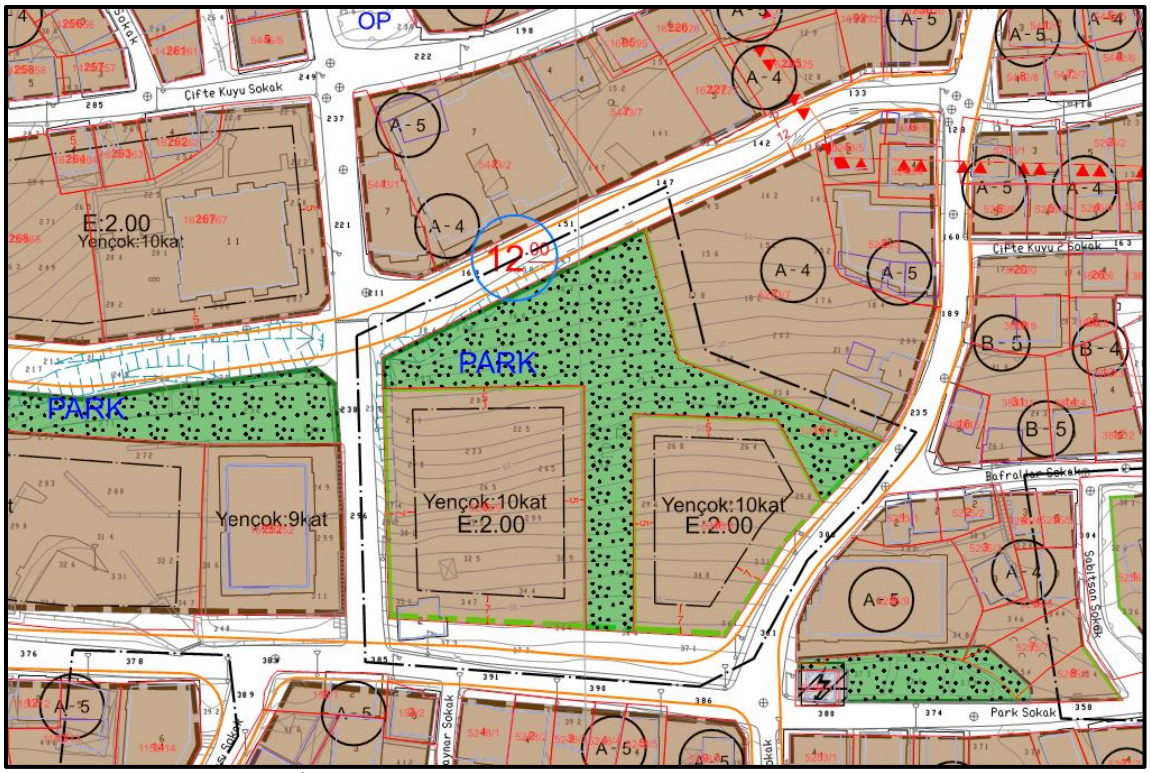
MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



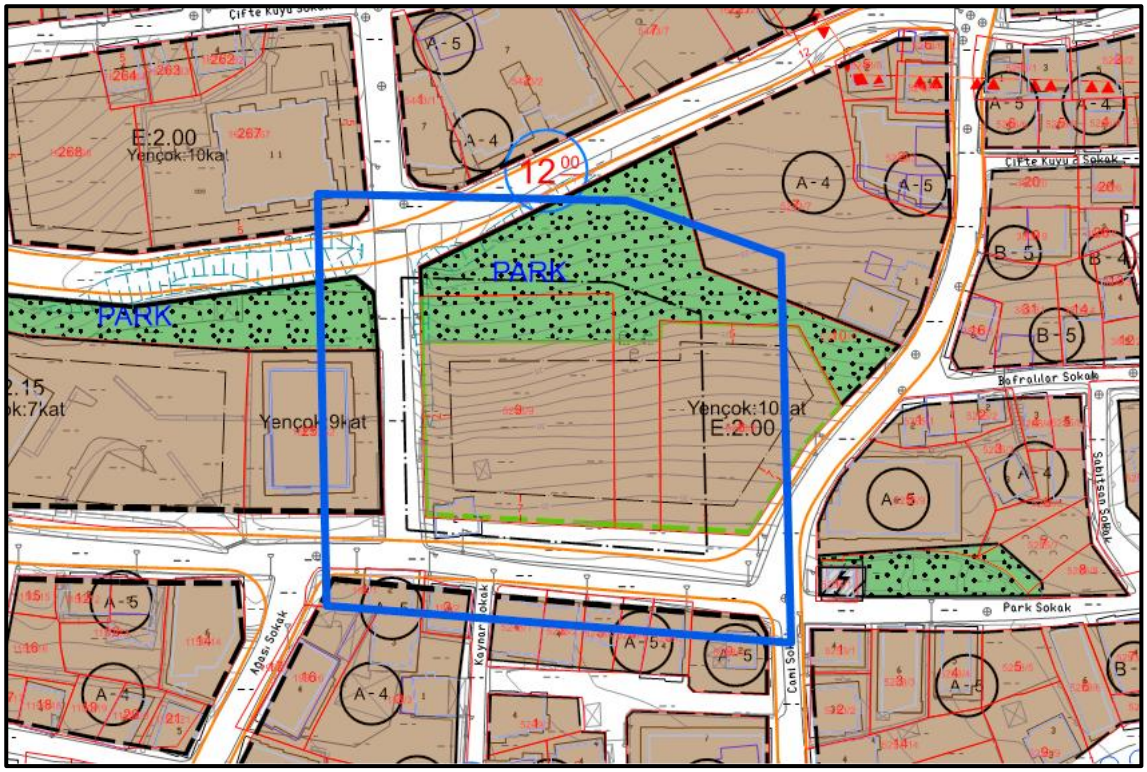
ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

HAMİDİYE MAHALLESİ		
5243 ADA 8 VE 9 PARSEL		
PARK VE KONUT ALANLARI DÜZENLEMESİ		
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIM		

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
KONUT	4390	4390
PARK	2732	2732
TOPLAM	**7122**	**7122**



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

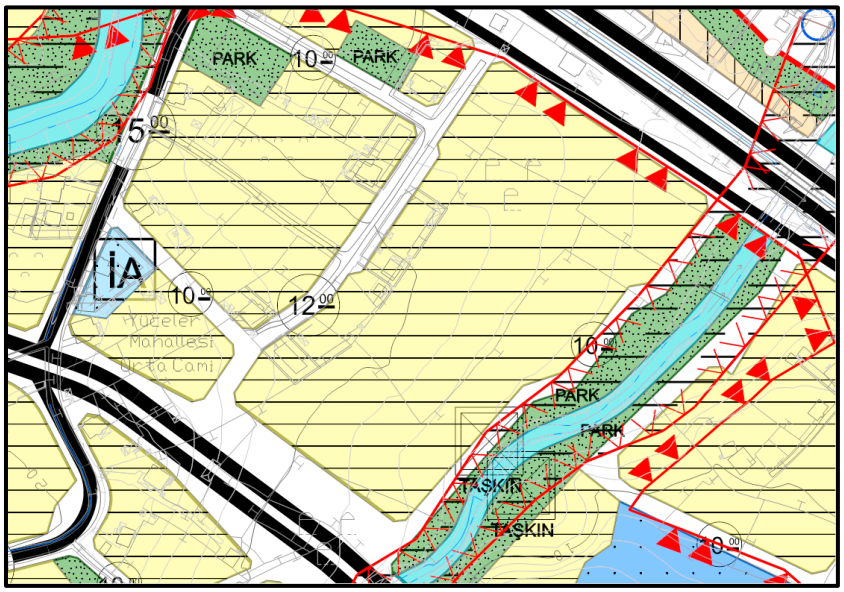


ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

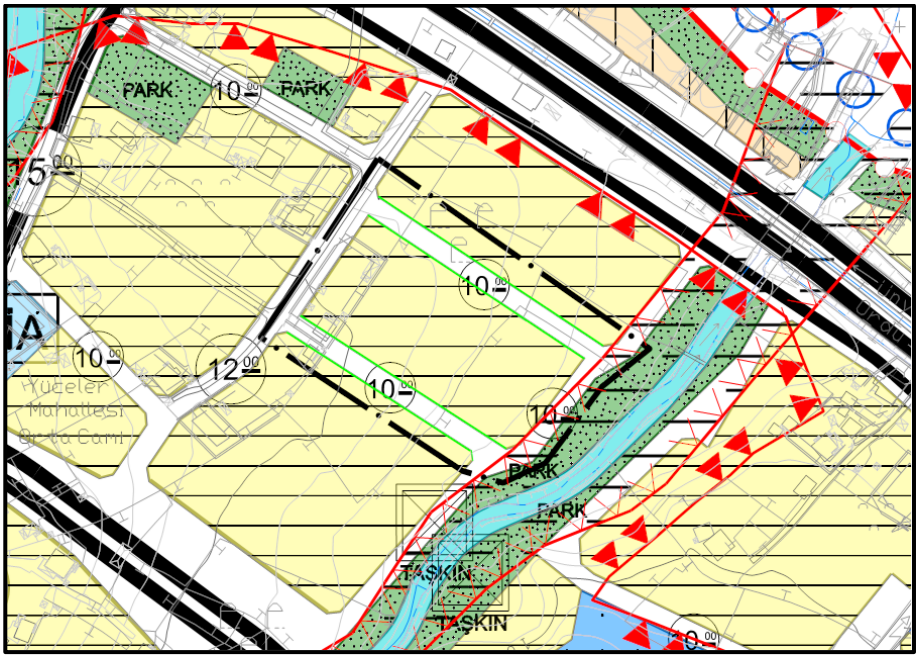
6. YÜCELER MAHALLESİ, 3599, 3600, 3601 ADALAR

MAHKEME KARARINA GÖRE 1/1000 PLANDA OLAN 10 METRELİK YOLUN 1/5000 NAZIM PLANA İŞLENMESİ

Samsun Bölge İdare Mahkemesinin, 2026/231Esas No ve 2026/214 Karar No ile, nazım plana aykırılık nedeni ile hukuka uygun bulunmamıştır.

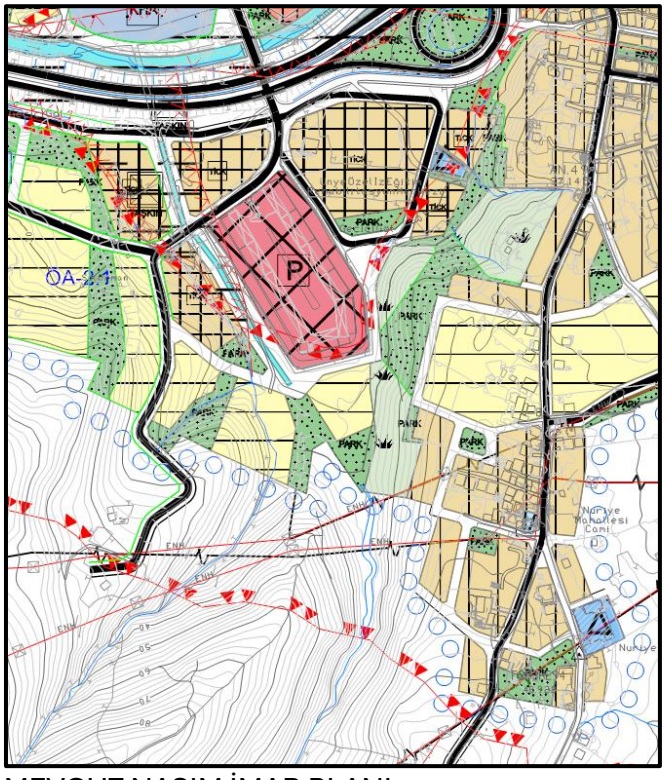


MEVCUT NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

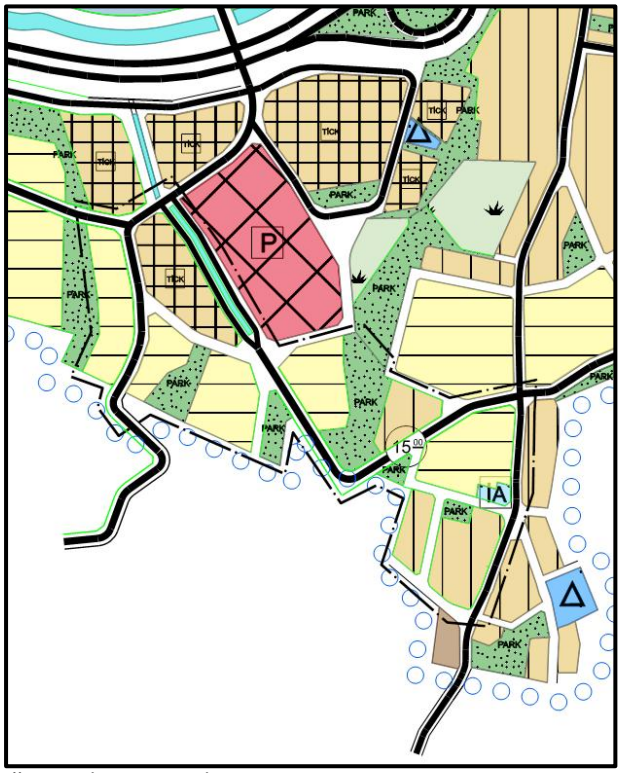
7. NURİYE MAHALLESİ, 951 ADA,45, 53, 81, 174, 175, 176, 178 PARSELLERDE 15 METRE GENİŞLİĞİNDE İMAR YOLU OLUŞTURULMASI VE İMAR UYGULAMASI ALANI DÜZENLEMESİ



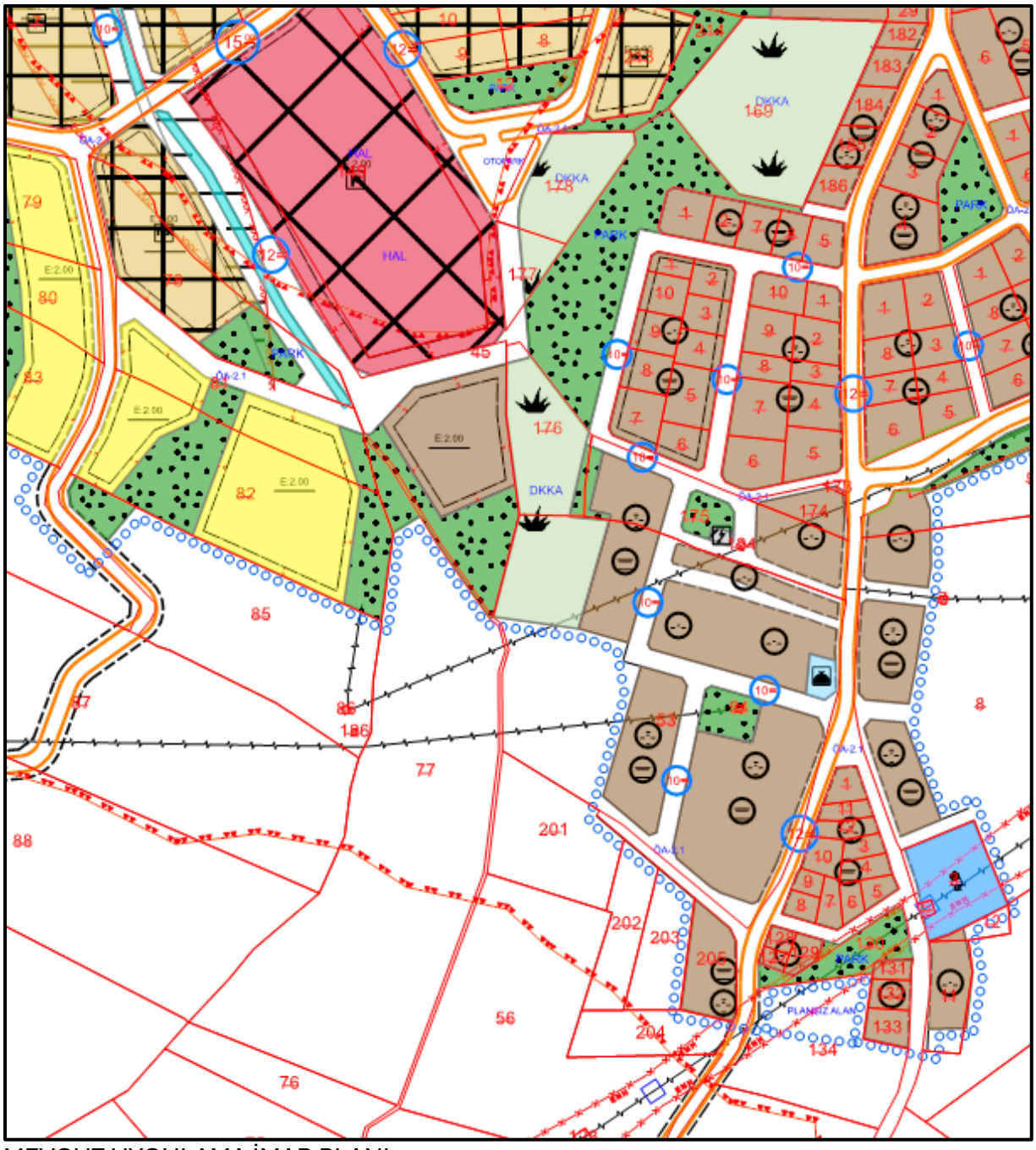
MEVCUT NASIM İMAR PLANI

NURİYE MAHALLESİ
15 METRE YOL VE İMAR UYGULAMASI ALANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KULLANIMLARI DAĞILIMI

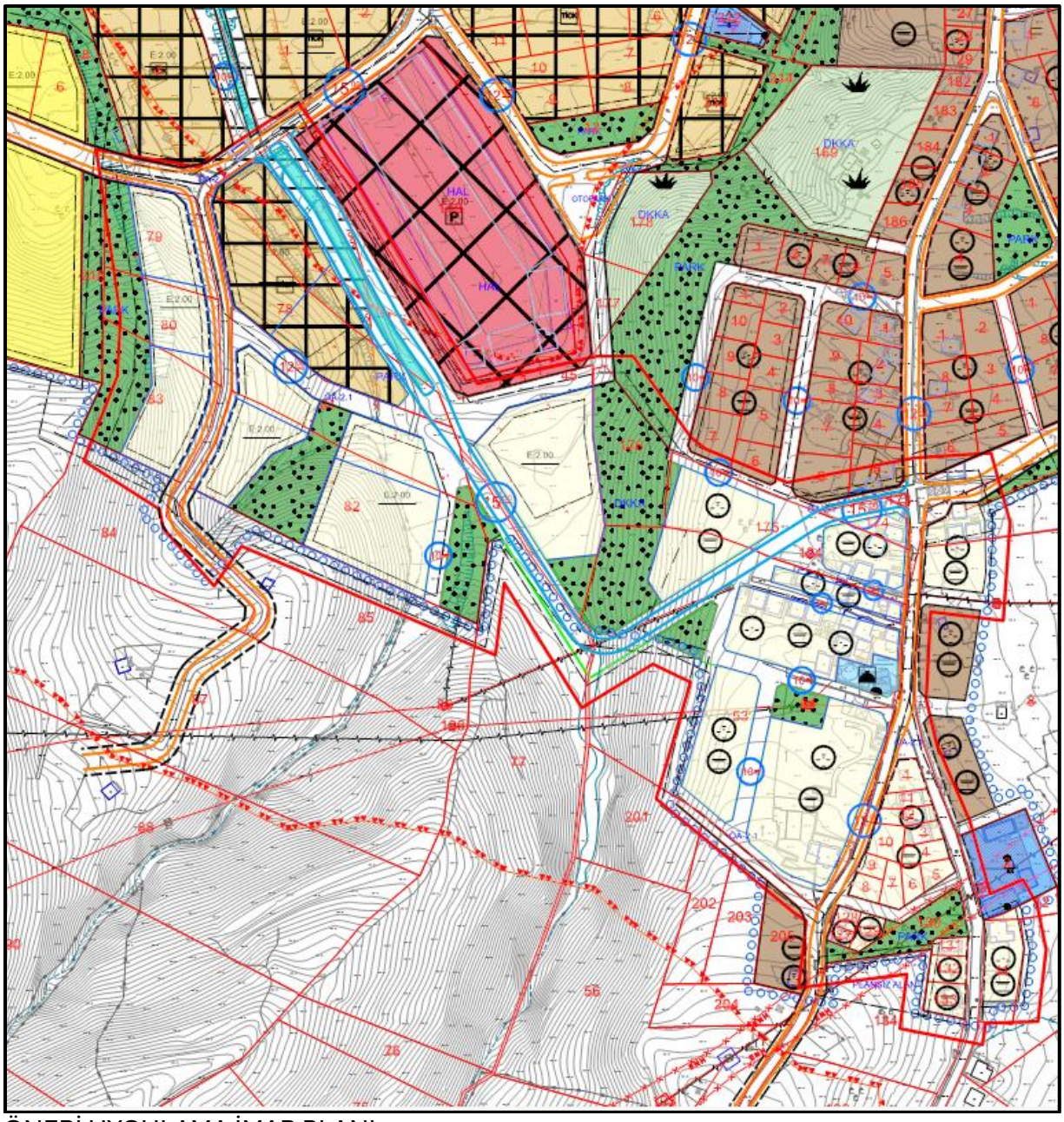
KULLANIM	MEVCUT PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
KONUT	49754	48717
KONUT+TİCARET	6263	7826
CAMİ	374	698
DKKA	6076	0
PARK	13152	13870
KANAL	1011	1011
YOL	32090	36598
TOPLAM	**108720**	**108720**



ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI



MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI