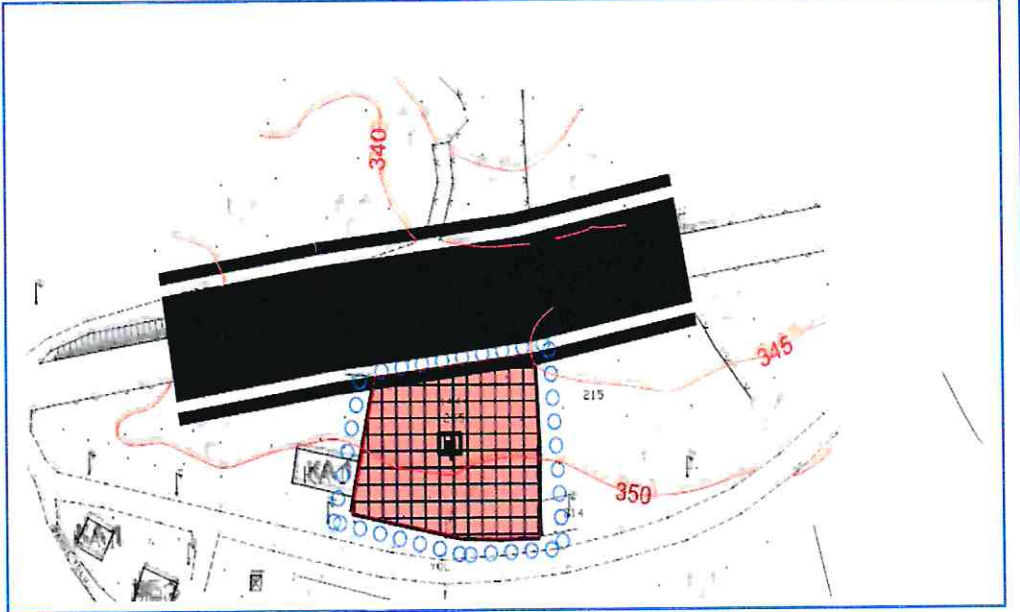


PLAN AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİĞİ



SİNEM
KARABAYRAK

ORDU – ULUBEY – AKPINAR
1444 ADA 255 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİĞİ
1/5000



HAZİRAN, 2026

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Söz konusu planlama alanı Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ordu ili Karadeniz Bölgesi, Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. Ulubey ilçesi Ordu ilinin güneyinde yer almaktadır. Ulubey ilçesinin kuzeyinde Altınordu, batısında Gürgentepe ilçesi, güneyinde Gököy ve batısında Kabadüz ilçesi mevcuttur. Akpınar Mahallesi Ulubey ilçesinin kuzey doğusunda ve ilçe merkezine yaklaşık 6 km mesafede yer almaktadır.

Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar Mahallesi 1444 ada 255 parsel 1/5000 ölçekli G39B07D paftası ile 1/1000 ölçekli G39B07D4D paftasında yer almaktadır.

Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar mahallesi, 1444 ada, 255 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda; "Akaryakıt İstasyonu" kullanımında hazırlanan ve Ulubey belediye meclisinin 03/03/2025 tarih ve 08 sayılı kararı ile kabul edilerek Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/04/2025 tarih ve 98 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile bu uygulama imar planının dayanağı olan Ordu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarih ve 2021/302 sayılı kararı ile kabul edilen Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar mahallesi, 1444 ada 255 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur. Söz konusu planlara istinaden düzenlenen ruhsat belgeleri ekte sunulmuştur. Bu açıklama raporu değişikliğinde değişen başlık numaraları da yeni oluşan duruma göre yeniden düzenlenmiştir.

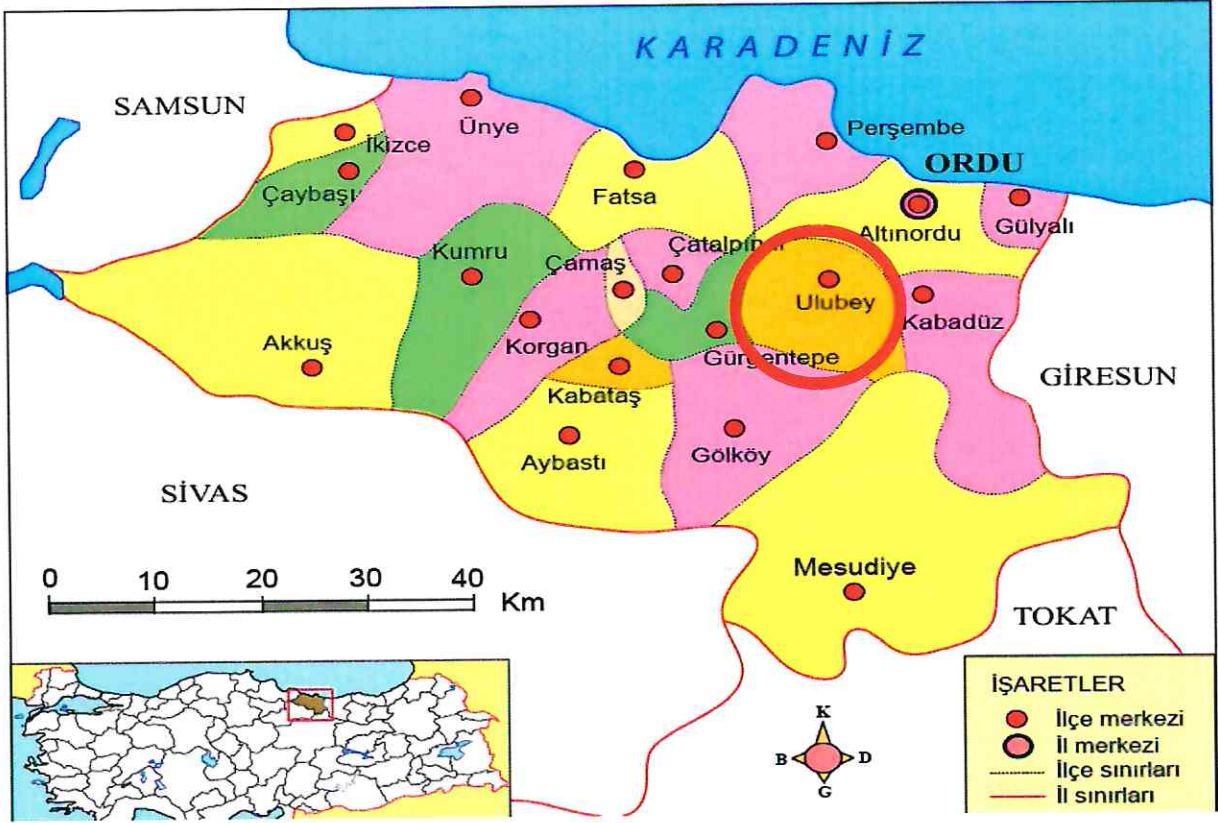
Türkiye Haritası



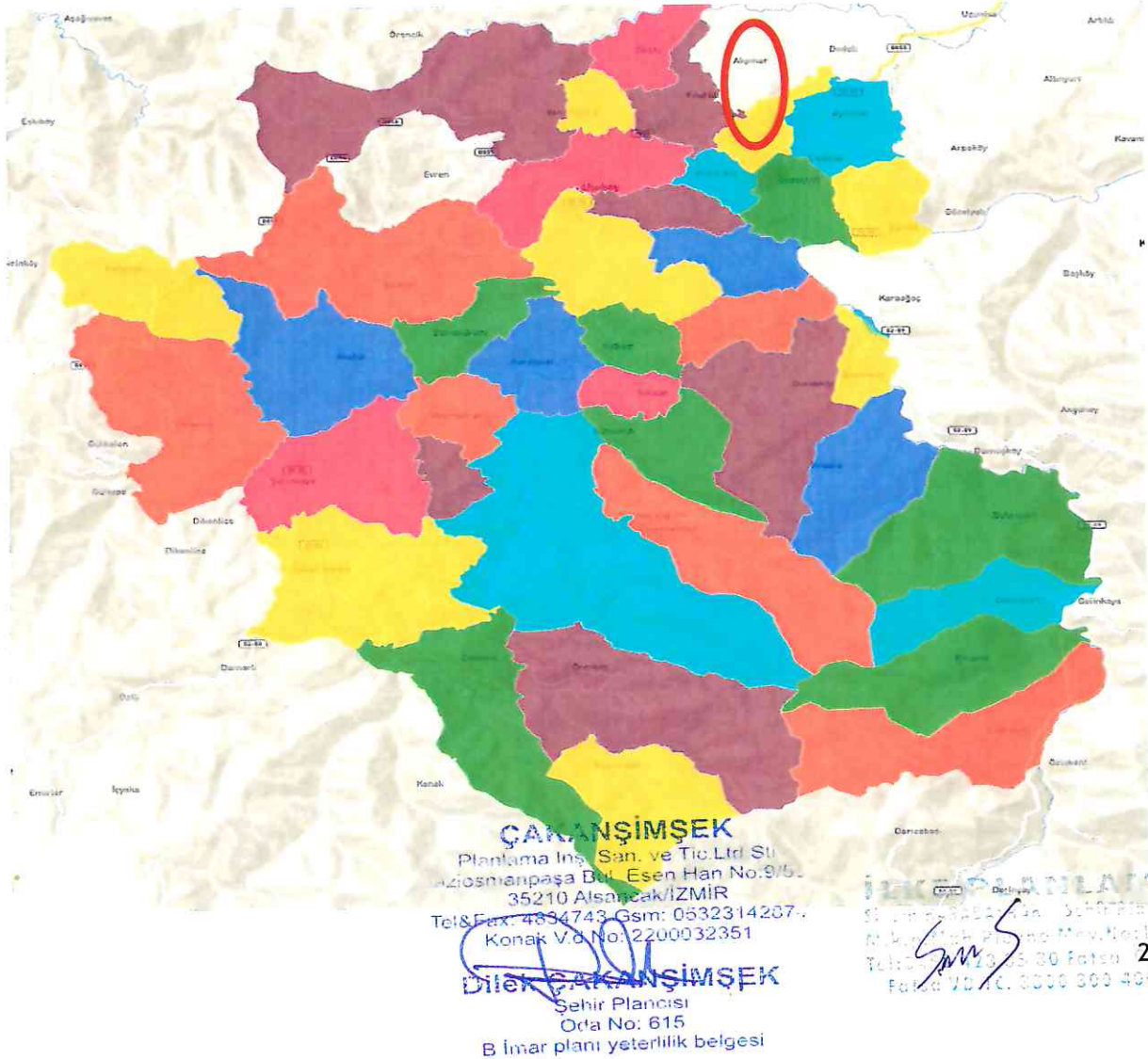
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
Gaziosmanpaşa Bul. Eski Hük. No: 9/507
35210/A (Sak. Gaz. 2014/13274)
Tel: 0344 434 4743 Faks: 0344 434 2874
Konak Vd. No: 2200032331
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yetkililik belgesi
Dilek ÇAKANŞİMŞEK

İLKE PLANLAMA
Şişli Mah. No: 10/10
35210/A (Sak. Gaz. 2014/13274)
Tel: 0344 434 4743 Faks: 0344 434 2874
Konak Vd. No: 2200032331

Ordu ili Haritası



Ulubey İlçesi Mahalle Haritası



oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından Türkiye’de en büyük 57. ildir. Altınordu merkez ilçeyle birlikte 19 ilçe, 766 mahalle ve 485 köye sahiptir.

2.10.2. ULUBEY İLÇESİNİN MEKANSAL GELİŞİM SÜRECİ

Ulubey toprakları 1071 Malazgirt zaferinden sonra Türk ve özellikle Çepni boylarına mensup aşiretler ve oymaklar tarafından yerleşim yeri oldu. 14. yüzyıl ortalarında 15. yüzyıl başlarına kadar Mesudiye merkezli kurulan Hacı Emiroğulları beyliğine katıldı.

Osmanlı sultanlarından Yıldırım Beyazıd’ın Karadeniz bölgesinde bulunan beylikleri idaresi altına almasından sonra, Mehmet Çelebi’nin “Anadolu birliğini kurma” teşebbüsleri sonucunda Ulubey’den Mesudiye’ye kadar uzanan iç bölgelerde Osmanlı topraklarına katılmış oldu. Fatih Sultan Mehmet Han’ın 1455 yılında Ulubey topraklarını tımar olarak dağıtması sonucunda bir Türkmen beyinin adını alarak Sevdeslü namı diğer Uluğbey’lü nahiyesi oldu. 1547 yılında Ulubey nahiyesi adını aldı.1958 yılına kadar nahiye olarak kaldı 1 nisan 1958 günü ilçe oldu. Halen Ulubey ilçesine bağlı 35 köy ve 6 mahalle olmak üzere ceman 41 adet yerleşim birimi bulunmaktadır.

2.11. İDARİ YAPI

2.11.1. ORDU İLİNİN İDARİ YAPISI

Ordu 1920 yılına kadar Trabzon Vilayeti ne bağlı bir kaza iken 04 Nisan 1921 tarih ve 69 sayılı Ordu Müstakil Livası Teşkiline Dair Kanunla, merkezi Ordu Livası olmak üzere Canik Sancağı na bağlı olan Fatsa kazası da Ordu ya bağlanmış ve müstakil Ordu Livası teşkil edilmiştir.1923 yılında sancak adı Vilayet olarak değiştirilerek, bugünkü mülki taksimatta Ordu Vilayeti olarak yerini almıştır. Altınordu ilçeyle beraber 19 ilçe, 766 mahalle ve 485 köye sahiptir.

2.11.2. ULUBEY İLÇESİNİN İDARİ YAPISI

Ulubey ilçesi Cumhuriyet döneminde 31 Temmuz 1957’de, TBMM 29983 sayılı kararı ile Ulubey’in ilçe olması kararlaştırıldı. 1 Nisan 1958 yılında resmen ilçe oldu. Ulubey ilçesine bağlı 35 köy ve 6 mahalle olmak üzere ceman 41 adet yerleşim birimi bulunmaktadır.

2.12. NÜFUS YAPISI

2.12.1. ORDU İLİNİN NÜFUS YAPISI

Ordu il nüfusu: 769.692 (2024 başı). İlin yüzölçümü 5.861 km²’dir. İlde km²’ye 132 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 550 kişi ile Altınordu’dur)

İlde yıllık nüfus % 1,64 oranında artmıştır. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Ulubey (% 30,51)- Altınordu(-% 4,23)

2.12.2. ULUBEY İLÇESİNİN NÜFUS YAPISI

Ulubey ilçe nüfusu 23.033 (2024 başı) İlçenin yüzölçümü 295 km²’dir. İlçede km²’ye 78 kişi düşmektedir. İlçede yıllık nüfus artışı %30.51 olup en çok nüfus artışının yaşandığı ilçe olmuştur.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak /İZMİR
Tel.&Fax: 0834 743 0531 05323142874
Konsolide No: 2200032351
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Orta No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İZMİR İLİ
ŞİŞİRCİLER KÖYÜ, ŞEHİR PLANI
İmar Planı No: 507/10-3
Tel: 0834 743 0531 Fatsa: 5000
Fatsa VD.TC. 0200 300 4008

2023 yılı sonunda Ordu ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri

İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim%	Mah.Say.	Alanı km ² [27]	Yoğunluk
Akkuş	21.258	22.456	1.198	5,48	44	697	32
Altınordu	235.096	225.349	-9.747	-4,23	92	410	550
Aybastı	20.969	20.966	-3	-0,01	21	250	84
Çamaş	8.211	10.232	2.021	22,01	23	81	126
Çatalpınar	13.025	14.014	989	7,32	23	101	139
Çaybaşı	11.889	12.625	736	6,01	26	102	124
Fatsa	126.775	125.399	-1.376	-1,09	89	363	345
Gölköy	25.960	26.970	1.010	3,82	30	421	64
Gülyalı	8.425	9.243	818	9,27	13	62	149
Gürgentepe	12.617	15.543	2.926	20,86	23	185	84
İkizce	13.276	14.013	737	5,40	32	148	95
Kabadüz	7.055	7.548	493	6,76	19	290	26
Kabataş	10.119	11.011	892	8,45	18	74	149
Korgan	27.349	28.144	795	2,87	29	254	111
Kumru	28.436	29.704	1.268	4,36	40	296	100
Mesudiye	13.221	15.357	2.136	14,98	70	1046	15
Perşembe	30.101	31.278	1.177	3,84	54	217	144
Ulubey	16.976	23.033	6.057	30,51	41	295	78
Ünye	132.432	132.915	483	0,36	85	569	234
Ordu	763.190	775.800	12.610	1,64	772	5.861	132

2.13.EKONOMİK YAPI

2.13.1. ORDU İLİNİN EKONOMİK YAPISI

Ordu ilinin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanır. İl, Türkiye fındık üretiminin %51'ini, dünyanın ise %25'ini sağlamaktadır. Nüfusun %70'inin gelirleri ise fındıktan karşılanır. Son zamanlarda fındık fiyatlarının düşmesinden dolayı alternatif tarım ürünü arayışları başlamıştır. Bu bağlamda kivi, soya gibi ekonomik değeri yüksek tarım ürünlerine yönelim başlamıştır.

İl genelinde son yıllarda özellikle tarım ürünlerinin işletmesi amacı ile çok sayıda sanayi tesisi hizmete açılmıştır. İlin sanayi profiline bakıldığında %30'u fındık kırma, işletme, entegre tesisleri birinci sırada yer almaktadır. Fındık tesislerini %20 ile un ve yem tesisleri, Şekerleme helva-lokum tesisleri, süt ve süt işletmeleri, likit yağ tesisleri, balık ve balık ürünleri işletmeleri, meşrubat işletmelerinin oluşturduğu gıda sanayi, %12 ile taş ve toprağa dayalı sanayi tesisleri takip etmektedir.

2.13.2. ULUBEY İLÇESİNİN EKONOMİK YAPISI

İlçenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Son yıllarda fındık fiyatlarının düşmesi sebebi ile farklı iş kollarına yönelme olmuştur. İlçenin orman arazisinin çok olması nedeni ile ormancılık faaliyetleri de artış göstermiştir.

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B inar planı yeterlilik belgesi

İLME PLANLAMA
Ş. İ. M. K. A. Ş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Eski Han No: 9/507
36210 Alsancak/İZMİR
Tel & Fax: 4 44 773 55 11 05323142874
Konak V.D. No: 2200032351

Söz konusu plan değişikliği teklifi mal sahiplerinin rızası üzerine hazırlanmış olup, planlama alanına ait herhangi bir mülkiyet sorunu bulunmamaktadır.

~~Ölçek ÇAKAN SİMŞEK~~
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

2.15.MEKANSAL ANALİZ VE ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu planlama alanının arazi kullanımı Fındık bahçesi ve tarla şeklindedir. Yakın çevre analizine bakıldığında Tokat-Ordu Yolu üzerinde olduğu görülmektedir.



2.16.JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ

Ordu ili, Ulubey ilçesi Akpınar Mahallesi, 1444 Ada, 255 Parselin içinde bulunduğu alana ilişkin Ekim 2024 tarihinde Apaydın Yer Yapı Mühendislik firmasına yaptırılan İmar planına esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre;

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.08.2024 tarihli ve 42867764-410446 sayılı yazısı üzerine T.C. Ordu Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden; "İlimiz, Ulubey İlçesi Akpınar Mahallesi 1444 ada 255 parselde kayıtlı taşınmazda akaryakıt istasyonu yapılması amacı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında mevzuat gereği sakınca olup olmadığı ilgi yazı ile sorulmuştur. Söz konusu alan ile ilgili olarak yapılan arşiv incelemesine göre yazı tarihi itibarıyla Müdürlüğümüz tarafından alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

İnceleme alanında eğim %10-20 aralığında değişmektedir. Arazi az eğimli topoğrafyaya sahiptir. Alanda mostralar gözlemlenmemiştir. Arazide yapılan incelemelerde yüzeysel kaymanın olmadığı tespit edilmiştir. Çalışma alanının deniz seviyesinden yüksekliği 345-352 m. aralığındadır. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda tanımlanan birimler, yapılan laboratuvar deneyleri ve sismik çalışmalar sonucunda değerlendirilmiş olup alanın tamamında yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliğinin parsel bazlı zemin etütleri ile belirlenmesi nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda; Parsel bazında zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrışma zon kalınlığı ve yayılımı temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ayrıntılı olarak belirlenmeli, stabilite analizleri yapılmalı güvenli şev açısı, şev yüksekliği ve şeve olan güvenli mesafe belirlenmeli ve olası problemlere karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Mevcut ve kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş kazıklı istinat ve iksa yapılarıyla desteklenmelidir. Zeminde oluşabilecek oturmalarla karşı geoteknik uzmanı tarafından belirlenecek derinlikte kazık çalışması yapılarak çalışma alanı iyileştirilmelidir.

Binalardaki farklı oturmalarla kaynaklı hasarları önlemek için Yapı temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen birimler üzerine oturtulmalıdır. Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Planlama, İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
Gökösmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
0520 0 Aisancak İZMİR
Tel & Fax: 0520 333 05323142874
Konak Ad No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Oda No: 615

İmar planlama yetkililik belgesi

İMAR PLANLAMA
ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ vs. Şehir Plancısı
Müh. ve Şehircilik M. V. No: 15.3
T.C. 0520 333 05323142874
Fax: 0520 333 05323142874

İnceleme alanında, stabiliteyi bozacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemleri alınmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir.

Parselin etrafı balık kılçığı drenaj yöntemi ile çevrilmelidir. Yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu seviyelerde kuyular açılıp yeraltı sularının buralardan toplanıp uygun drenaj yöntemleri ile tahliyesinin sağlanması gereklidir.

Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı/sabitlenmeli ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır.

Yapı yükleri, stabilite sorunu yaşanabilecek olan zemin seviyeleri altındaki jeolojik birimlere taşıtılmalıdır. İnceleme alanında; kazı esnasında, mevcutta ve yağışlara bağlı olarak kütle hareketlerine karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

Zemin ve temel etütlerinde yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite ve kinematik analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri projelendirilerek ilgili kurum kontrollüğünde uygulanmalıdır.

Yapılaşma öncesinde parsel bazındaki ayrıntılı etütler yapıp, zemin litolojisi ortaya çıkarılıp bunların sonuçlarına dayanarak, eğimli alanlarda yapılaşma teknikleri ve uygun temel tipi önerilmelidir.

Yapıların ön, arka ve yanlardan güvenliği yapılaşma öncesi sağlanmalı, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev duyarlılığını bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesi belirlenmeli, kaya ve zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.

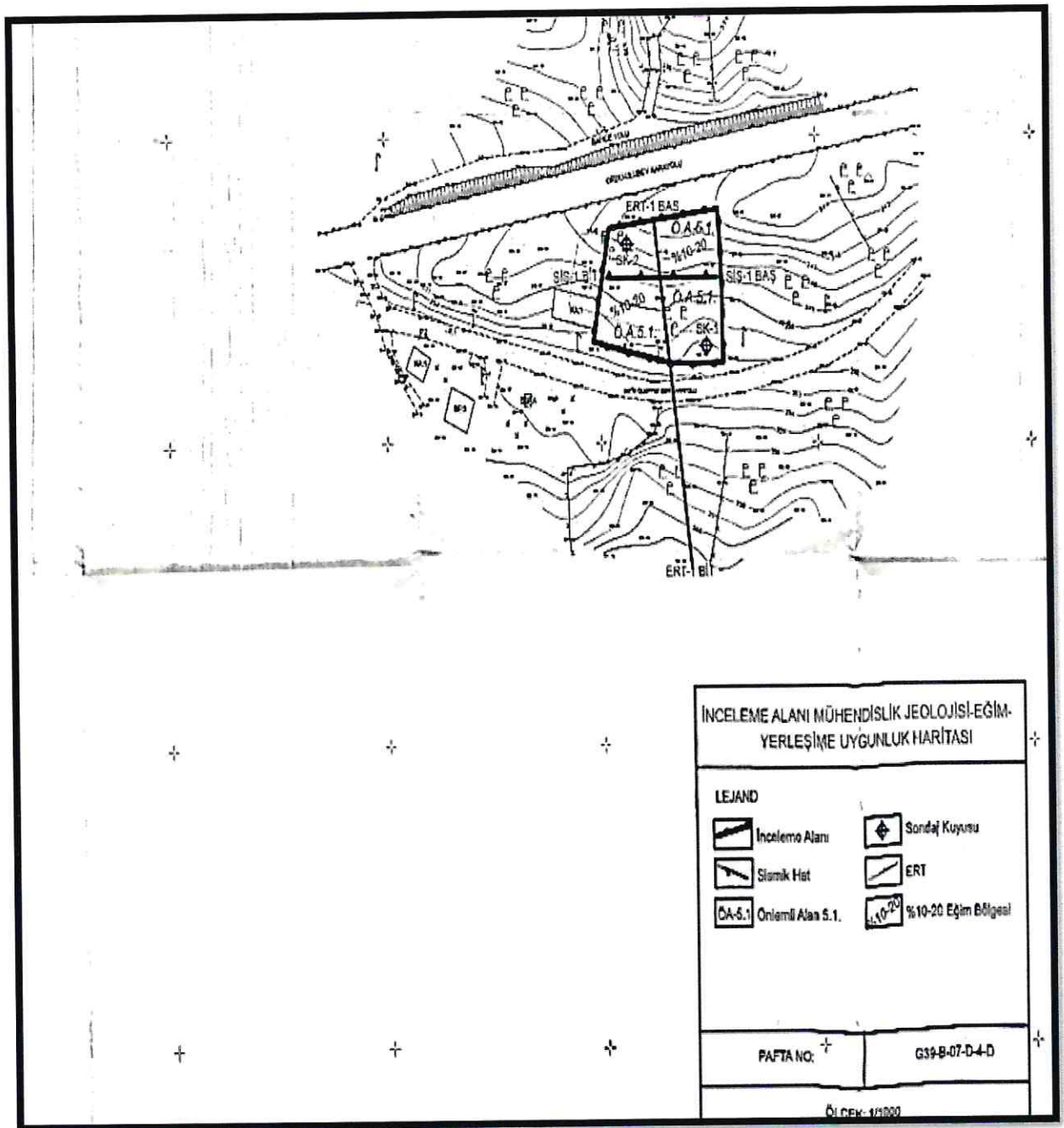
Sıvılaşma, şişme, oturma ve taşıma gücü gibi zemin parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli ve karşılaşılabilecek sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

Yamaç eğimlerinin arttırılması, topuktan malzeme alınması, kontrolsüz kazı ve patlatma gibi stabiliteyi bozabilecek uygulamalardan kaçınılması yamaçların duyarlılığının korunması açısından önem taşımakta olup bu uygulamalardan kaçınılması veya gerekli mühendislik önlemleri alınarak yapılması, dikkate alınması gereken hususlardır. İnceleme yerinde ve etkileşim alanında, yamaç boyunca stabil olmayan bütün malzemeler temizlenmeli, stabilite, akma, krip, kaya düşmesi vb. sorunlarına karşı gerekli önlemler uzman mühendisler tarafından alınmalıdır.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834743 GSM: 90523142874
Konak V.D No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İLKE PLANLAMA
Şişli, Mecidiyeköy, Beşiktaş Şişli
İstanbul, Türkiye
Tel: 0212 250 00 00
Fax: 0212 250 00 00



ÇAKANŞİMŞEK
 Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
 Gaziosmanpaşa Bul. Eşen Han No:9/507
 35200 Alsancak İZMİR
 Tel&Fax: 483 443 03 31 323 142874
 Konak V.D No: 2200032351

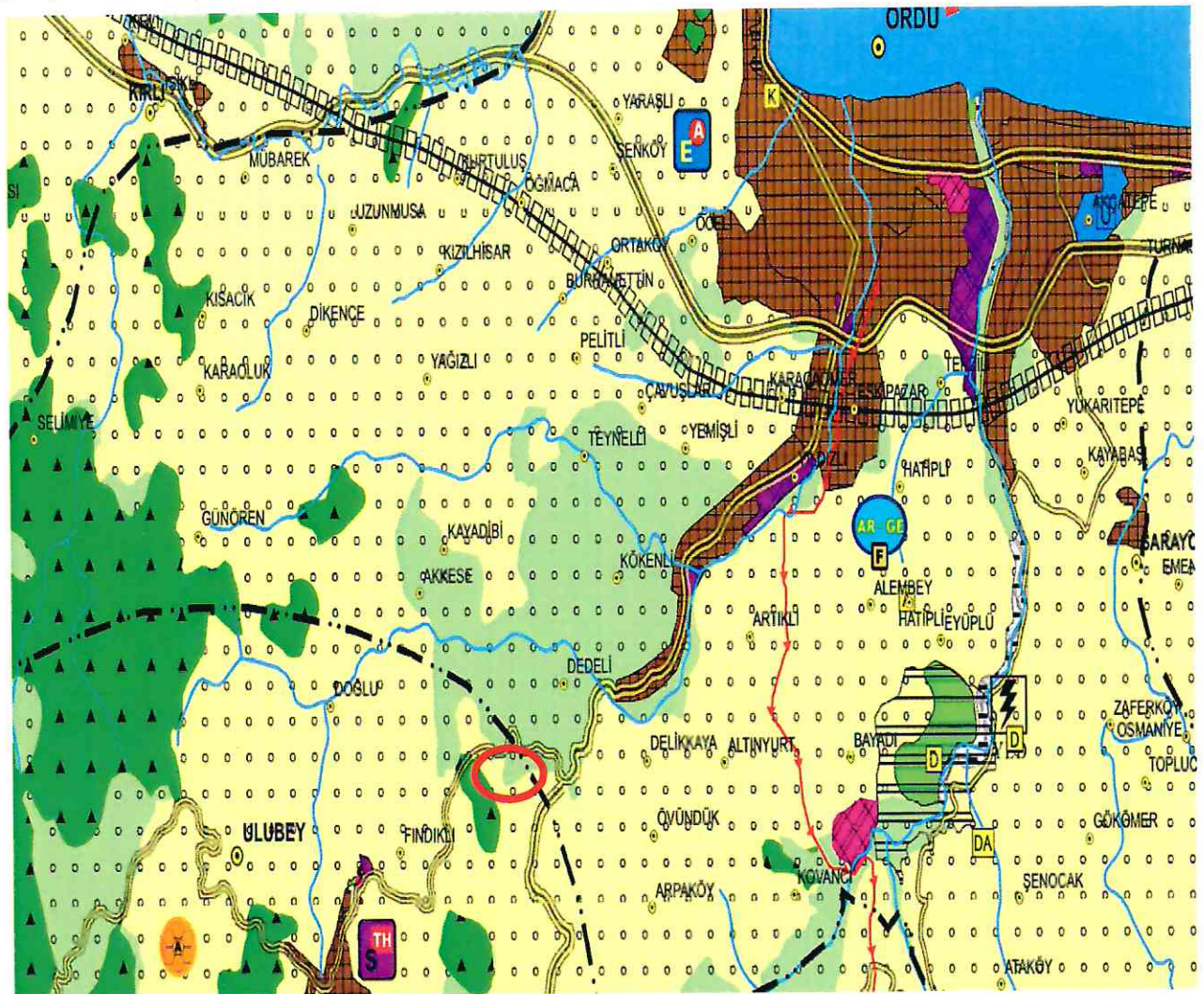
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
 Şehir Plancısı
 Oda No: 615
 B İmar planı yeterlilik belgesi

İKEK PLANLAMA
 Şişli-Beşiktaş-İstanbul
 A.Ş. 10. Kat No: 10
 Tel: 0212 333 00 00
 Faks: 0212 333 00 00

3.ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1.1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Ordu – Trabzon -Rize -Giresun – Gümüşhane – Artvin planlama bölgesi çevre düzeni planına tabii olup tarım arazisi sınırları içerisinde yer almaktadır.



BÖLGEYE ÖZEL ÜRÜN ALANI (Bağcılık, Çay, Fındık vb.)

 TARIM ARAZİSİ

ÇAKANŞİMŞEK

Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. ESEN Han No:9/507
0532 015 323 142874
Tel: & Fax: 444 474 2656 / 0532 3142874
Konaş Y. d. No: 2200032354

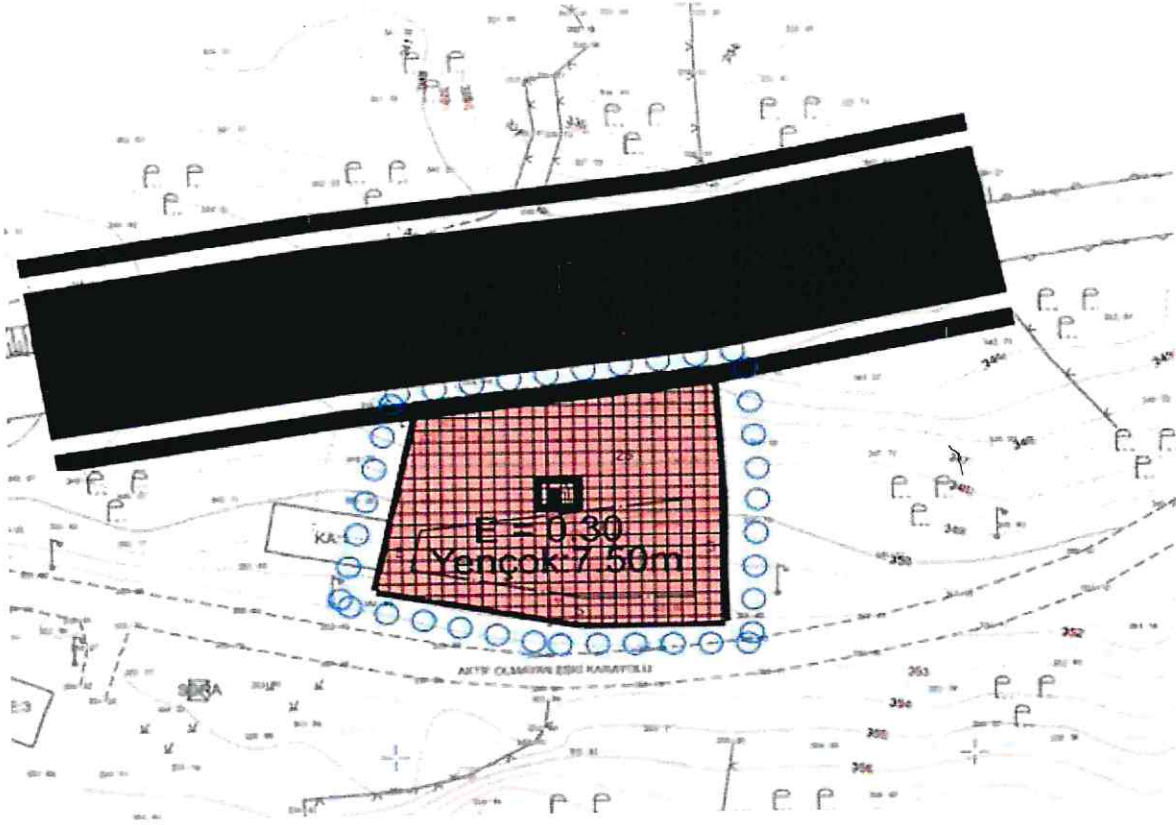
Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

11

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

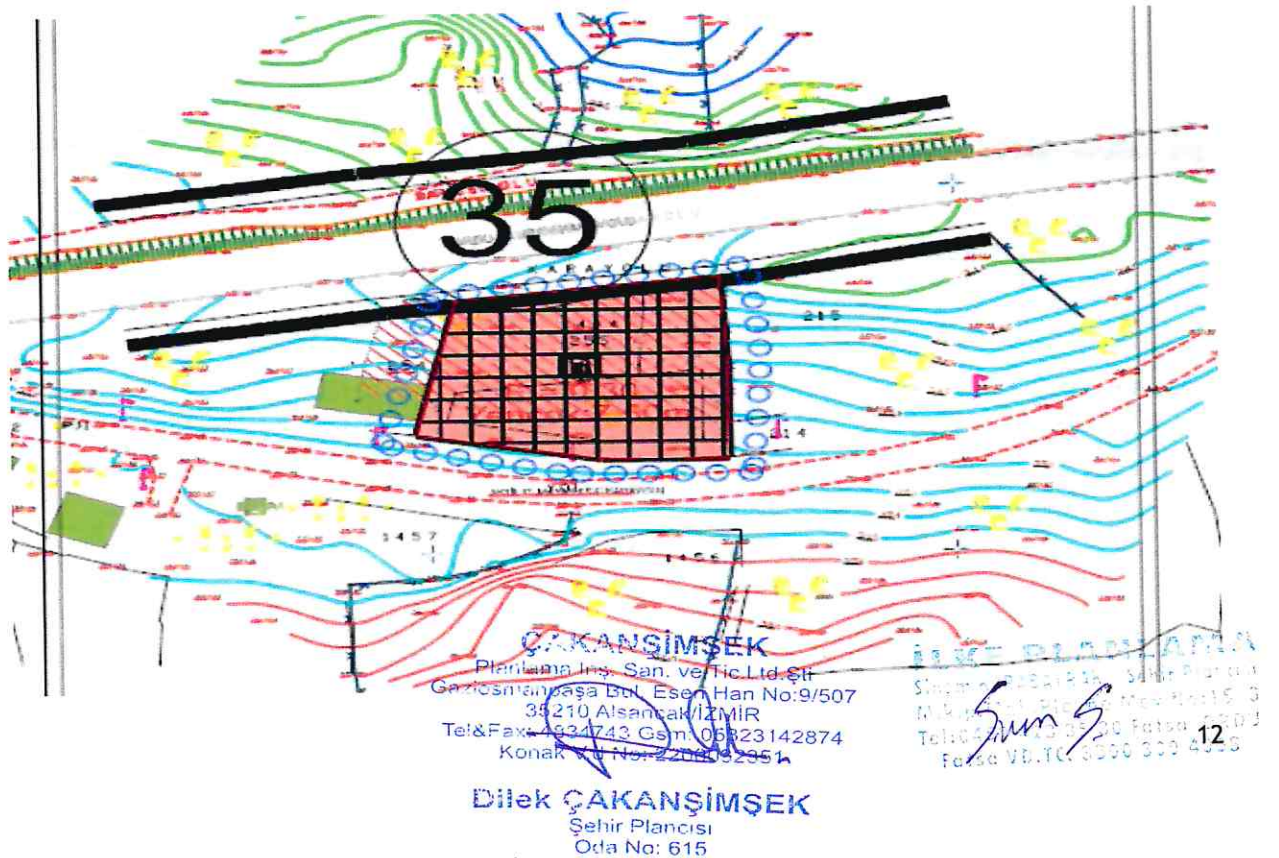
1444 Ada 255 parsel Ordu Büyükşehir Belediyesinin 2024 yılı Aralık ayı meclisinde 2024/302 karar numarası ile 06.12.2024 tarih ve 116 sayılı raporu onaylanarak akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır. Söz konusu plan açıklama raporundaki değişiklik 20.05.2026 yılında hazırlanan bilirkişi raporuna istinaden hazırlanmıştır.



4.YÜRÜLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1444 Ada 255 parsel akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmış olup söz konusu alanda yapılaşma koşulları Emsal:0.30, Yençok: 7.50 m olarak planlanmıştır. Karayolu çekme mesafesi 25 m olup diğer cephelerden 5 m olacak şekilde planlanmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı 03.03.2025 tarih ve 08 sayılı karar numarası ile Ulubey Belediyesi tarafından kabul edilerek onaylanmıştır.



5.KURUM GÖRÜŞ ÖZETLERİ

Söz konusu planlama alanında yapılan plan değişikliğinde mevcut plan notlarına ve hükümlerine uyulacaktır. Burada belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uyulacaktır.

Kurum görüşleri rapor ekinde sunulmuştur.

6. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Eşik analizi ile yerleşimin mekânsal gelişme eğilimleri, eşikleri ve potansiyelleri ortaya çıkarılarak imar planı hazırlanmıştır. Bu çalışmada, kurum /kuruluşlardan toplanan veriler ile planlama alanına yönelik doğal, yasal ve fiziki analizler değerlendirilmiştir. Topografik eşiklerin yanı sıra gelişimini kısıtlayıcı nitelikte olan diğer eşikler analiz edilmiştir. Mevcut kurum ve kuruluşların mülkiyetinde bulunan alanlar, güvenlik önlemleri, tarihi ve korunması gerekli alanlar, afete maruz alanlar, tarım alanları, orman alanları, jeolojik eşikler, enerji nakil hatları, karayolları kamulaştırma hatları vb. bu eşikleri oluşturmaktadır.

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 7.bölüm 22. maddesi eşik analizi yapılmasını zorunlu kılmakta ve “mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 7. bölüm 22. maddesinde;

Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde hâlihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır.

Esik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır.” hükmüne yer vermektedir. Her ne kadar parsel büyüklüğü yaklaşık 2500 m2 ise de mevzuat gereği bu parselle ilgili olarak gerekli çalışma yapılmıştır.

Planlamada doğal eşiklerin dikkate alınmasının temel amacı; planlamanın temel ilkelerinden olan sürdürülebilirliğin sağlanmasıdır. Doğal kaynakları koruma, ekolojik dengenin korunması, doğal afetlerden korunma amaçlanmaktadır.

Eşik analizi yapılırken incelenen temel faktörler;

- **Doğal ve Fiziki Eşikler:** Arazinin eğim durumu, taşkın risk alanları, fay hatları/depremsellik ve yeraltı su kaynakları gibi doğal sınırlamalardır.
- **Yasal ve Koruma Eşikleri:** Tarım arazileri, mera alanları, orman arazileri ve sit alanları (arkeolojik, doğal vb.) gibi mevzuat gereği yapılaşma yasağı veya kısıtı bulunan alanlardır.
- **Yapay Eşikler:** Halihazırda bulunan imar yolları, mevcut altyapı hatları (enerji, su, kanalizasyon) ve büyük yapı adaları gibi planlamayı yönlendiren insan yapımı etmenlerdir.

ÇAKANŞİMŞEK
Plastikçiler İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Eşen Han No:9/507
34210 Üsküdar/İZMİR
Tel & Fax: 4834143 E-mail: 48323142874
Konak V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

13

Bu faktörler dikkate alınarak doğal ve fiziki eşikler incelendiğinde;

*Planlama alanından geçen akar su bulunmamakta ve taşkın risk sahasında kalmamaktadır. Bu husustaki kurum görüşü ekte verilmiştir.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
7. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-68826817-622.03-5078279
Konu : Akaryakıt İstasyonu

01.10.2024

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 27.08.2024 tarihli ve 410446 sayılı yazınız.

Ordu Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi 1444 ada 255 nolu parsel üzerinde akaryakıt istasyonu yapılması isteğine ilişkin, ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

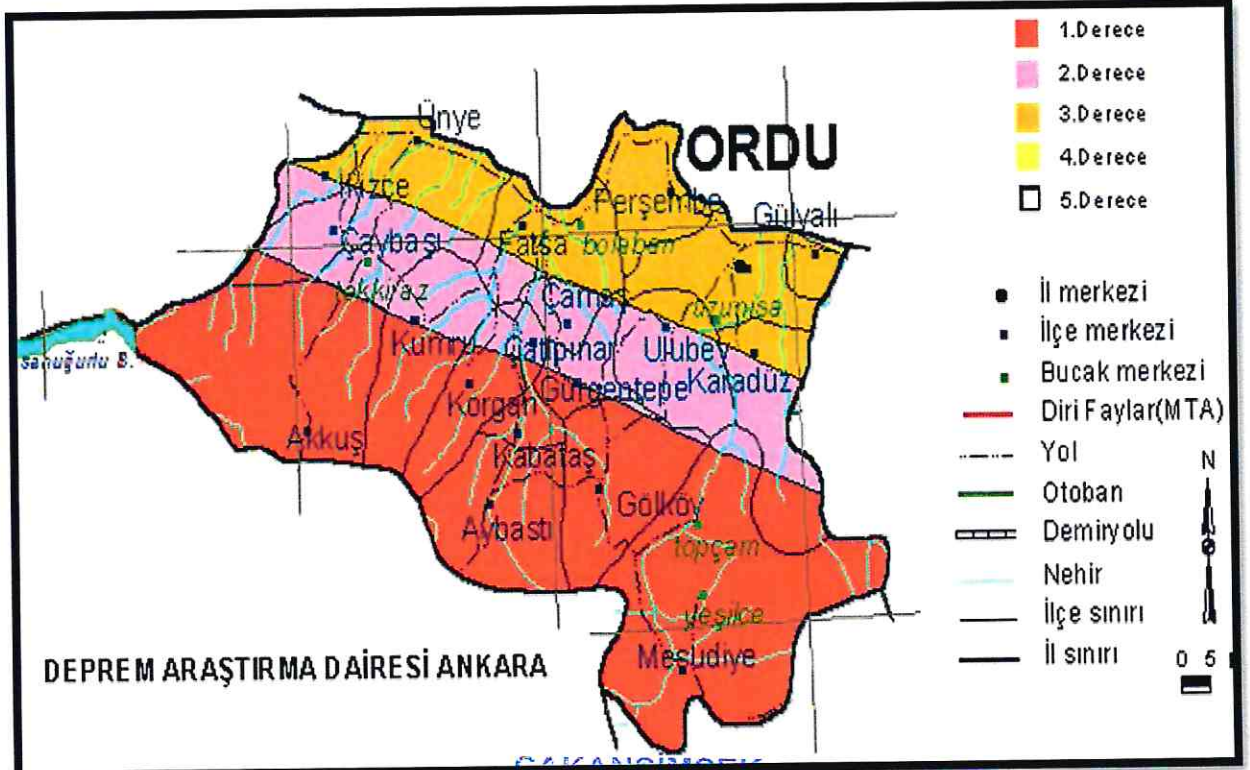
Yapılan incelemede, taşınmaz Bölge Müdürlüğümüzce geliştirilen mevcut veya mutasavver herhangi bir sulama projesi içerisinde kalmadığı ve taşkın sorunun da bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde akaryakıt istasyonu yapılması veya tarım dışı kullanılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
Bilgilerinizi arz ederim.

Murat ŞERBETCİ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

*Planlama alanı içerisinde arazinin eğimi %10- %20 olup yapılaşmaya uygun olarak nitelendirilmektedir. Deniz seviyesinden yaklaşık 350 m yüksekliğinde yer almaktadır. Ölçüm onaylı halihazır harita üzerinden yapılmıştır.

* Türkiye deprem bölgeleri haritasında 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak-İZMİR
Tel&Fax: 444 4743 E-posta: 05323142874
Konak V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Ofis No: 615

Şirketin Adı: Şehir Plancısı
Şirketin Adres: Şehir Plancısı
Tic. Sic. No: 274236 Şirketin Sektörü: 19.3
Tic. Sic. No: 274236 Şirketin Sektörü: 19.3
Fatsa V.D.TC. 3800 300 4000

Bu faktörler dikkate alınarak parselde bulunan akaryakıt tesisi kullanımı bakımından üst ölçekli planlar ile yasal ve koruma eşikleri incelendiğinde;

Yasal ve koruma eşiklerinin analizi ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bir kısıtlılık olup olmadığı değerlendirilmiş, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı notlarının İLGİLİ plan notlarında onaylanabilir denildiğinden notun gereği tüm görüşler alınması sebebi ile Çevre Düzeni Planı yönünden de kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

* Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında tarım arazisi vasıflı olup 1/100.000 ölçekli plan notları genel hükümlerine göre;

"5.25. İhtiyaç duyulması halinde "Akaryakıt İstasyonları" ilgili mevzuatlar ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince değerlendirilerek alt ölçekli planları yapılarak onaylanabilir." Denilmektedir.

Aynı çevre düzeni planının Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler başlıklı 6.25. maddesinde ise;

"6.25.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6.25.2 Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde; kamulaştırma sınırının o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır.

6.25.3 Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

6.25.4 Zorunlu olması halinde, bu tesisler 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda izin alınarak tarım arazilerinde yer alabilir.

6.25.5 Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: Emsal (E)=0.50' dir."

Şeklinde hükme bağlandığı tespit edilmiş ve planlama alanının bu hususlarla uyumlu olduğu belirlenmiştir.

Konu Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatına göre de değerlendirilmiş olup bu kural;

"Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 15.12.2016 tarihli ve 6664 sayılı kararının 2 nci maddesi "Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarında, İstasyonun üzerinde bulunduğu yol ismi veya yol kodu değil, yön esası dikkate alınır.

a) Şehirlerarası yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında on kilometrelik mesafe aranır.

b) Şehir içi yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında bir kilometrelik mesafe aranır." Şeklinde. Bu husustaki kurum görüşü ekte verilmiştir. Bu nedenle Bahse konu Akaryakıt İstasyonu yer seçiminin bu hükümler ile de uyumlu olduğu belirlenmiştir.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İm. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4354743 Gsm: 08323142874
Konak V.D. No: 22600/2351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İLİME PLANLAMA
Şişli-Beşiktaş-İstanbul
M. Akın Çakır Şehir Plancısı
Tel: 0212 333 00 00 Faks: 0212 333 00 00
E-posta: VD.Y. 3600 360 4000

Konu : Akaryakıt İstasyonu Amaçlı İmar Planı
Görüşü Hk (Ulubey İlçesi, Akpınar
Mahallesi, 1444 ada 255 parsel)

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 27.08.2024 tarihli ve 410446 sayılı yazınız.
b) 17.09.2024 tarihli ve E-79537239-305.99-10446390 sayılı yazı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile, Ordu İli, Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1444 ada 255 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması istendiği, söz konusu taşınmazın plansız alanda, karayolu kenarında kaldığı, teklif plan ile Ulubey-Altınordu güzergahında akaryakıt istasyonu olması düşünüldüğünden bahisle ekte yer alan teklif dosyasının incelenerek mevzuatımız gereği plan yapımında sakınca olup olmadığı hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenmektedir.

İlgi (a) yazı ve eklerinin, Bakanlığımızca onaylı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve sorumlu mevzuatlar kapsamında yapılan inceleme neticesinde;

Müdürlüğümüz Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında söz konusu alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli tabiat varlığı ya da ilan edilmiş olan doğal sit alanı bulunmadığı hususları bildirilmiştir.

Ayrıca, bahsi geçen alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığından Kıyı Kanunu açısından bir sakınca bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Talebe konu taşınmazın G39 no.lu Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak tarım alanında ve karayolu kenarında yer aldığı görülmekte olup ÇDP Plan Hükümlerinin 6.25 Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler başlığı altında yer alan **"6.25.1 Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. 6.25.2 Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi birakılacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde; kamulaştırma sınırının o yola çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır. 6.25.3 Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teshire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. 6.25.4 Zorunlu olması halinde, bu tesisler 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda izin alınarak tarım arazilerinde yer alabilir.**

Doğrulama Kodu: F4FD4E24-26E0-4349-8062-A3B3786CCB640
Karişyaka Mah. Atatürk Bulvarı No:496 Altınordu/ORDU
Tel:0452 233 95 88 Fax:0452 233 25 08 e-posta: ordud@cnb.gov.tr
UEFS Adresi:35047-27404-94623
KEP Adresi : orducevresveshircileri@gu01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Dilgi için: Neslihan ÖZBUTAK
Şehir Plancısı



6.25.5 Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, İmar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanması müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: Emsal (E) = 0.50' dir. 6.25.6 Köy yerleşik alanı içinde Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliğindeki hükümler çerçevesinde akaryakıt istasyonu yapılabilir." hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve başta ilgili Karayolları Şefliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum/kuruluş görüşlerine uyulmak koşulu ile söz konusu taşınmazda akaryakıt istasyonu amaçlı imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı hususları değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Hüseyin ÖZTÜRK

Valis.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

ÇARANŞİMŞEK
Plantama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziösmangazı Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4854 45 53-3523142874
Korak Vd No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı

B inar planı yeterlilik belgesi

16



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı :E-75788673-045.01-5756815

02.10.2024

Konu : (690) Ordu İli, Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1444 Ada 255 Parsel Hk.

ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 27.08.2024 tarihli ve 410446 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar Mahallesi, 1444 ada 255 parselde imar planı yapımına ilişkin görüşümüz ilgi yazı ve ekleriyle talep edilmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı eki haritada iletilen söz konusu alana ilişkin herhangi bir sit ve kültür varlığı tescil kaydının olmadığı anlaşılmıştır. Yerinde yapılan genel yüzey incelemeleri neticesinde de söz konusu alana ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 6. maddesi kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığı tespit edilmemiştir.

Ordu ili, Ulubey ilçesi, Akpınar Mahallesi, 1444 ada 255 parselde imar planı yapımına ilişkin; Müdürlüğümüz incelemeleri neticesinde herhangi bir sit ve kültür varlığı tescil kaydına rastlanılmadığından, yapılan yüzey incelemelerinde de kültür varlığına rastlanmadığından uygulamaya gidilmesinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak bahse konu alanda yapılacak inşai ve fiziki müdahalelerde herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4. maddesi gereğince en yakın mülki idare amirliklerine, güvenlik güçlerine ve müze müdürlüğüne bildirilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Kurtuluş ÖZÇELİK
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

ÇAKANŞİMŞEK

Planlama İns. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak /İZMİR
Tel&Fax: 4834743 Gsm: 05323142874
Konak 222 2220082351

Dilek CAKANSIMSEK

Şehir Plancısı
Oda No: 615
B (imar planı yeterlilik belgesi)

17

*Planlama alanı yerleşik alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu husustaki kurum görüşü ekte verilmiştir.

Sayı : 77795756-010.99-E.1185	24/09/2024
Konu : Görüş (Ulubey/Akpınar-1444/255)	
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğüne	
İlgi : 27.08.2024 tarihli ve 410446 sayılı yazınız.	
İlgi yazınızda Akpınar Mahallesi 1444 ada 255 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması konusunda kurumumuza görüş sorulmaktadır.	
Söz konusu taşınmazın olduğu alan Plansız Alanlarda kalmakta olup, Belediyemiz Yerleşik Alan sahası içerisinde kalmaktadır.	
Ekte yer alan teklif plan dosyanız incelendiğinde mevzuat gereği plan yapımında Belediye Başkanlığımız tarafından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.	
Bilgilerinize arz ederim.	
e-imzalıdır Salih ÇONGARA Başkan a. Belediye Başkan Yardımcısı	

*Planlama alanı içerisinde orman alanı ve mera alanları bulunmamakta olup tarım dışı kullanımında sakınca bulunmamaktadır. Bu husustaki kurum görüşü ekte verilmiştir.

	T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Giresun Orman Bölge Müdürlüğü Ordu Orman İşletme Müdürlüğü	
Sayı : E-87021308-255.03-13248214		04.10.2024
Konu : İnceleme Sonucu - Kurum Görüşü		
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı - Şehir Planlama ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)		
İlgi : 29.09.2024 tarih ve E-76290857-115.01.02-421854 sayılı yazınız.		
İlgi sayılı yazınıza istinaden, Ordu İli, Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi 1444 ada 255 parsel ile ilgili yapılan inceleme sonucu ilgili parsel Orman sayılmayan yerlerden olduğundan Kurumumuz açısından sakınca yoktur.		
Gereğini bilgilerinize arz ederim.		
Uğur AKTAŞ İşletme Müdürü		

Bu faktörler dikkate alınarak yapay eşikler incelendiğinde;

* Mülkiyet sınırının kuzey cephesinin Tokat – Ordu Karayoluna sınır olduğu; güney cephesinin kadastral yola cephe olduğu, doğu ve batı cephelerinin ise komşu parsellere cepheli olduğu görülmektedir.

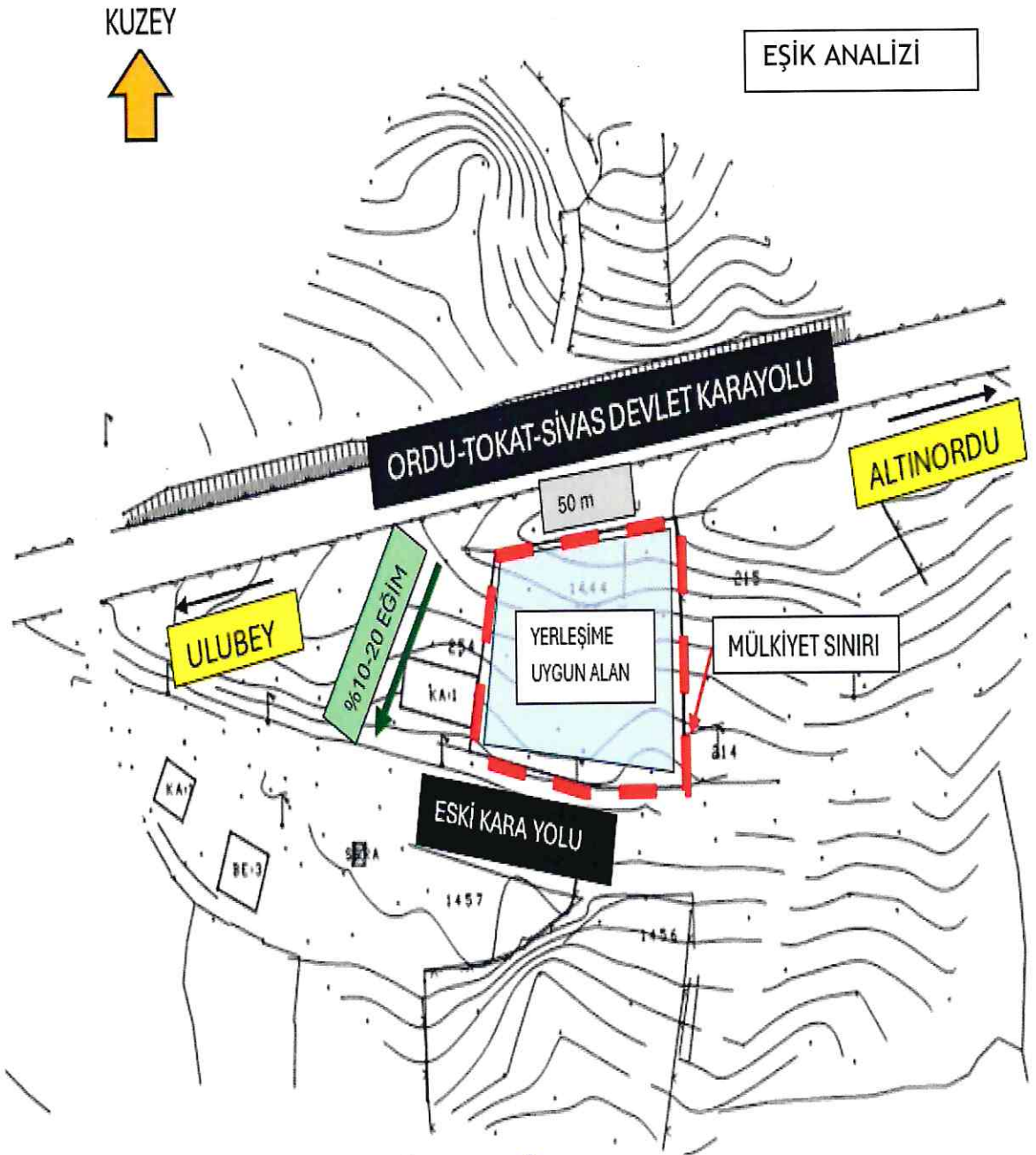
ÇAKANŞİMŞEK
Planlama, İmar, Şehircilik ve Tic. Ltd. Şti.
Gaziösmankuşağı Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 0352 743 743 Gsm: 0532 3142874
Konak No: 2260032351
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İLKE PLANLAMA
Şehir ve İlçe Planlama
Nüfus ve İstatistik Şube Müdürlüğü
Tel: 0352 3142874 Gsm: 0532 3142874
Fax: 0352 3142874
18.09.2024

*Ana ulaşım aksı Tokat -Ordu yolu olup bağlantı yolları bu eşik doğrultusunda planlanmıştır.

*Planlama sahası içerisinde enerji nakil hattı bulunmamaktadır.

Yukarıda bahsedilen söz konusu tüm kriterler göz önüne alınarak konu taşınmazın Ordu-Tokat yoluna cepheli olması, kara yolu üzerinde akaryakıt istasyonuna ihtiyaç duyulması, söz konusu parselin akaryakıt istasyonu yapılması için gerekli alan büyüklüğü ve cephe şartlarını sağlaması nedeni ve ayrıca doğal ve yasal eşiklere uygunluğu göz önünde bulundurularak yer seçimi yapılmıştır. Söz konusu eşikler dışında diğer kurum ve kuruluşların görüşlerindeki varsa uyulması gereken tedbirler plan notları/hükümlerinde ve bu raporda ayrıca belirtilmektedir. Kurum görüşleri ve yerinde tespit edilen kriterlere uygun olarak yapılan tüm araştırmalar ve varsa tüm eşikler değerlendirildiğinde hazırlanan eşik analizi sonucunda bu parselde yerleşime uygun olmayan akaryakıt istasyonu yapımına engel teşkil eden bir hususun bulunmadığı ve yerleşime uygun olduğu belirlenmiştir, buna yönelik analiz çalışması aşağıda yer almaktadır.



ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/KIZILIR
Tel&Fax: 46 3 742 0640 05323 142874
Konak Vd No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

19

Üst ölçek plan notları, alanın topografik yapısı, kara yolu bağlantısı gibi eşikler göz önünde alınarak plan çalışması yapılmıştır. Aynı güzergahtaki diğer istasyon ile arasındaki mesafe yaklaşık 6 km olup söz parselin fiziki şekli itibari ile kara yolu güvenliğine uygunluğuna göre plan hazırlanmıştır. Planlama çalışmasında yerleşime uygunluk görseli üzerindeki tüm bu veriler değerlendirildiğinde bu parselde Akaryakıt İstasyonu yerleşiminin yapılmasına yönelik bir olumsuzluk bulunmadığı yapılan eşik analizi ile de belirlenmiştir.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Nazım imar planındaki amaç Tokat- Ordu karayolu üzerinde yetersiz olan akaryakıt ve servis istasyonu için plan uygulama ve esaslarına uygun olacak şekilde imar planı hazırlanmasıdır. Nazım imar planına uygun olacak şekilde uygulama imar planı da hazırlanmıştır.

Bu plan açıklama raporundaki değişiklik Ordu Büyükşehir Belediye başkanlığı, Ulubey Belediye Başkanlığına karşı açılan E:2025/983 sayılı davaya ait 20/05/2026 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen ve eksik bulunan hususlar doğrultusunda uygulamanın kesintiye uğramaması için yeniden düzenlenerek hazırlanmıştır. Söz konusu davada herhangi bir yürütmeyi durdurma ve iptali kararı da bulunmamaktadır.

Bu Plan açıklama raporu değişikliğinde sadece eksiklik olarak belirtilen hususlarda düzenleme yapılmış olup diğer kısımlar aynen korunmaktadır. Plan açıklama raporunda yapılan değişiklikler altı çizili yazı fontu ile belirtilmiştir.

7.2. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının yapıldığı alanda arazinin fiziki ve topografik yapısına uygun olacak şekilde mevcut imar akslarına da dikkat edilerek akaryakıt ve servis istasyonu alanı oluşturulmuştur.

7.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Nazım imar planı teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmeliklerine uygun olacak şekilde hazırlanmıştır.

7.4. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırları içerisinde, G39B-07D nazım imar paftasında bulunan 1444 ada 255 parselde nazım imar planı hazırlanmıştır. Nazım imar planında; arazinin özellikleri, eğim durumu, mülkiyet durumu, mer'î Nazım ve Uygulama imar planları, mevcut fiili durum ve mülk sahiplerinin talepleri de dikkate alınmıştır.

Yapılan düzeleme ile;

Mevcut karayolu imar aksları dikkate alınarak imar yolları oluşturulmuştur.

Planlama alanının kuzeyinde Ordu-Ulubey yolu olarak kullanılan karayolu mevcut olup kamulaştırma sınırına uyularak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda parsel giriş çıkış yolu oluşturulmuştur. Yukarıdaki tüm analizler ışığında parselde talep edilen kullanım kararına yönelik olarak değerlendirme sonucunda;

Söz konusu alan akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmıştır.

Planlama alanında Emsal:0.30, Yençok: 7.50 m olarak planlanmıştır.

Karayolu çekme mesafesi 25 m olup diğer cephelerden 5 m olacak şekilde öngörülmektedir.

Söz konusu mesafelere ait "Asgari Mesafe Tespit Tutanağı" ilgili belediyesince tutulmuş olup herhangi bir engel bulunmamaktadır. İlgili tutanak rapor ekinde sunulmuştur.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziösmangazi Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834 44 55 Esmi: 0530 148 974
Konak V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

DİLEK PLANLAMA
ŞİŞİ
MİMARLIK
T.C. MİMARLAR ODASI
İZMİR ŞİŞİ
20

7.5.MEV CUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARŞILAŞTIRMALI ALAN KULLANIMLARI TABLOSU

Mevcut nazım imar planı ile teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı sonrası karşılaştırmalı alan kullanımları tablosu aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Mevcut Plan	Teklif Plan
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	-	2499.08
Toplam	2499.08	2499.08

7.6.NÜFUS HESABI TABLOSU

Planlama sınırları içerisinde yapılan plan değişikliği ile nüfus artışı oluşmamıştır.

7.7.SOSYAL DONATI HESABI TABLOSU

Mevcut nazım imar planı ile teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı sonrası sosyal donatı kullanımları tablosu aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Mevcut Plan	Teklif Plan
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	-	2499.08
Toplam	2499.08	2499.08

8.PLAN HÜKÜMLERİ

Uygulama imar planına yön vermesi bakımından 8 adet plan hükmü getirilmiştir. Bunlar;

1. Bu plan, "Plan Hükümleri" ve "Plan Açıklama Raporu" ile bir bütündür.
2. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
3. Plan notları ve plan kararları kapsamında yer alamayan konularda 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
4. İnceleme alanı ve çevresi; Türkiye deprem bölgeleri haritasında 2. derece deprem kuşağında yer aldığından yapılacak yapılarda 'afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmeliğe' uyulacaktır.
5. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 35. Maddesinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
6. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanununa uyulması zorunludur. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından; 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan hava kalitesinin korunması yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği ve atık yönetimi yönetmeliği, katı atıkların kontrol yönetmeliği, çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği, zararlı kimyasal madde ve ürünlerin kontrolü yönetmeliği, çevresel etki değerlendirmesi yönetmeliği, atık yönetimi yönetmeliği hükümlerine ve meri mevzuat hükümleri geçerlidir.
7. İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.
8. Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

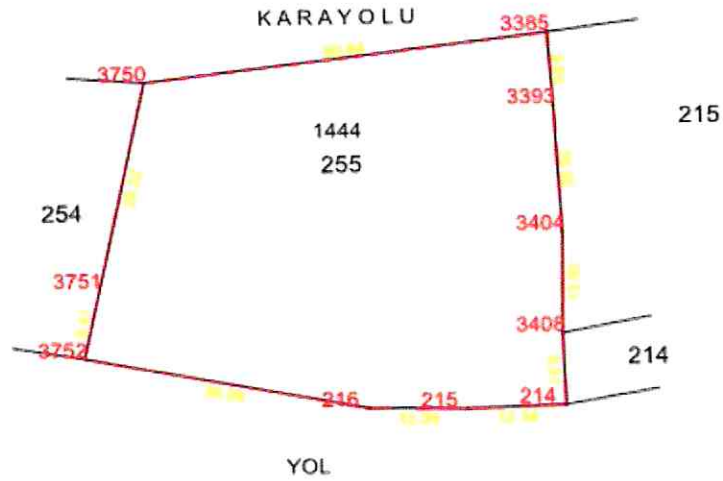
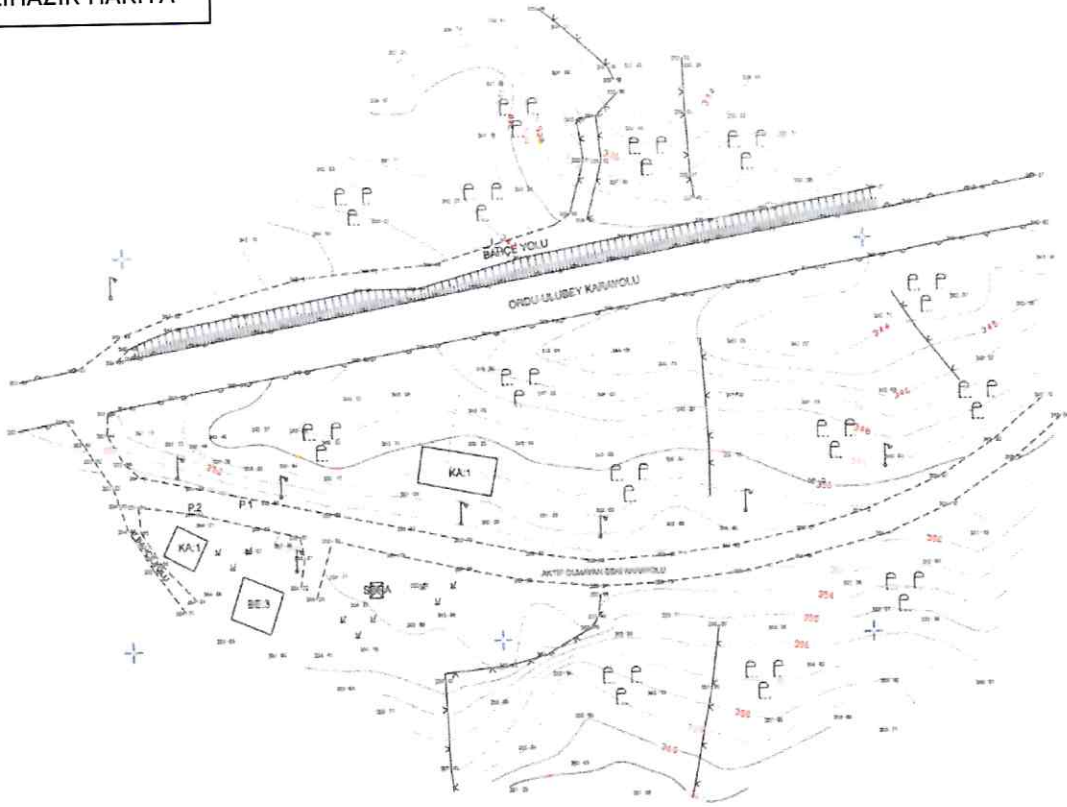
Şeklinde düzenlenmiş olup onaylı plana ek bir değişiklik getirilmemiştir. Ordu idare mahkemesinde görülmekte olan plan üzerindeki maddi hata denilen eksiklikler ile eşik analizi bölüm yeniden düzenlenmiş raporun diğer bölümlerinde ve planı sakatlayan herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak /İZMİR
Tel&Fax: 482 242 5493 Cep: 05 23142874
Konak V.B.No: 220003235T

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İLKE PLANLAMA
Şişli - Beşiktaş - İstanbul
M. Akın Bulvarı, Beşiktaş - Kat: 2
Tel: 0212 231 4287 Cep: 05 231 42874
Faks: 0212 231 4287

HALİHAZIR HARİTA



KORDİNAT ÖZET ÇİZELGESİ		
Nokta No	Y	X
14440214	399257 191	4530425 643
14440215	399244 854	4530425 265
14440216	399232 465	4530425 540
14443385	399255 440	4530475 377
14443393	399256 075	4530465 565
14443404	399256 995	4530448 645
14443408	399256 657	4530435 855
14443750	399256 000	4530441 237
14443751	399199 644	4530432 599
14443752	399197 670	4530432 599

ÇAKANŞİMŞEK
 Şehir Plancısı
 35210 Alsancak/İZMİR
 Tel&Fax: 4834743 Gsm: 05323142874
 Kısaca Adres: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
 Şehir Plancısı
 Orta No: 615
 B inar planı yeterlilik belgesi

İLKE PLANLAMA
 Şehir Plancısı
 35210 Alsancak/İZMİR
 Tel: 4834743 Gsm: 05323142874
 Kısaca Adres: 2200032351



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar, Şehircilik ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

16.03.2026

Sayı : E-14381004-115.99-601161
Konu : Asgari Mesafe Tespit Tutanağı

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU BAŞKANLIĞINA
Mustafa Kemal Mahallesi
2078. Sokak No:4 06510
Çankaya/ ANKARA

Yaşaroğlu Zümrüt Petrol Turizm İnşaat Taahhüt Nakliye Gıda Hayvancılık Mobilya Otomobil İmalat İç ve Dış Ticaret Sanayi Limited Şirketi tarafından işletmeye alınmak istenen; İlimiz, Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi, Akpınar Orta Sokak, No:87/3 adres ve tapunun 1444 ada 255 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda akaryakıt istasyonunun bulunduğu şehir içerisindeki yolunun aynı yön güzergahı üzerinde, kendisinden önceki ve sonraki en yakın akaryakıt istasyonuna 1 km.'den uzak olduğu tespit edilmiştir.
Bilgilerinize arz ederim.

Mesut YEŞİLTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 037D-UUR0-053B

Belge Doğrulama Adresi : <https://turkiye.gov.tr/ordu-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Adres: Şarkıye Mah. Yükcülük Sok. No: 2 52100 Altınordu-ORDU
Telefon No: +90 452 666 52 26
e-Posta: halkla.iliskiler@ordu.bel.tr
Kep Adresi: ordubld@hs01.kep.tr

Faks No: +90 452 226 66 18
İnternet Adresi: www.ordu.bel.tr

Bilgi için: Oğuzhan KINALI
Harita Yüksek Mühendisi



ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Har. No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834744 / 4834745
Konak M.d. No: 2200032051

Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Orta No: 615
R. İmar ve Şehircilik Bakanlığı

İLKE PLANLAMA
Şirketleri
Sizirginçay Mah. 3. Kat. Şişli Plani
Nispetiye Mah. 3. Kat. Şişli Plani
Tel: 0452 220 03 00 Faks: 0452 220 03 00
Faks: 0452 220 03 00



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar, Şehircilik ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü

16.03.2026

Sayı : E-14381004-115.99-601168
Konu : Asgari Mesafe Tespit Tutanağı

ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU BAŞKANLIĞI
(Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığına)
ANKARA

İlimiz, Ulubey İlçesi, Akpınar Mahallesi, Akpınar Orta Sokak, No:87/3 adres ve tapunun 1444 ada 255 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alana Yaşaroğlu Zümrüt Petrol Turizm İnşaat Taahhüt Nakliye Gıda Hayvancılık Mobilya Otomobil İmalat İç ve Dış Ticaret Sanayi Limited Şirketi tarafından işletmeye alınmak istenen LPG*Otogaz İstasyonunun bulunduğu aynı yön güzergahı üzerinde, kendisinden önceki ve sonraki en yakın LPG*Otogaz İstasyonuna 1 km.'den uzak olduğu tespit edilmiştir.
Bilgilerinize arz ederim.

*İçerisinde otogaz satışı yapılan akaryakıt istasyonları da
LPG Otogaz İstasyonu olarak değerlendirilmiştir.

Mesut YEŞİLTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://turkiye.gov.tr/ordu-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Belge Doğrulama Kodu : 037D-9418-0GPR

Bilgi için:

Oğuzhan KINALI

Harita Yüksek Mühendisi



Adres: Şarkıye Mah. Yıkıcı Sok. No: 2 52100 Akpınar-ORDU
Telefon No: +90452 666 12 26
e-Posta: halkla.ilakileri@ordu.bel.tr
Tic.&Fax: +90452 743 5910 / +90452 3142874
Konak No: 229052351

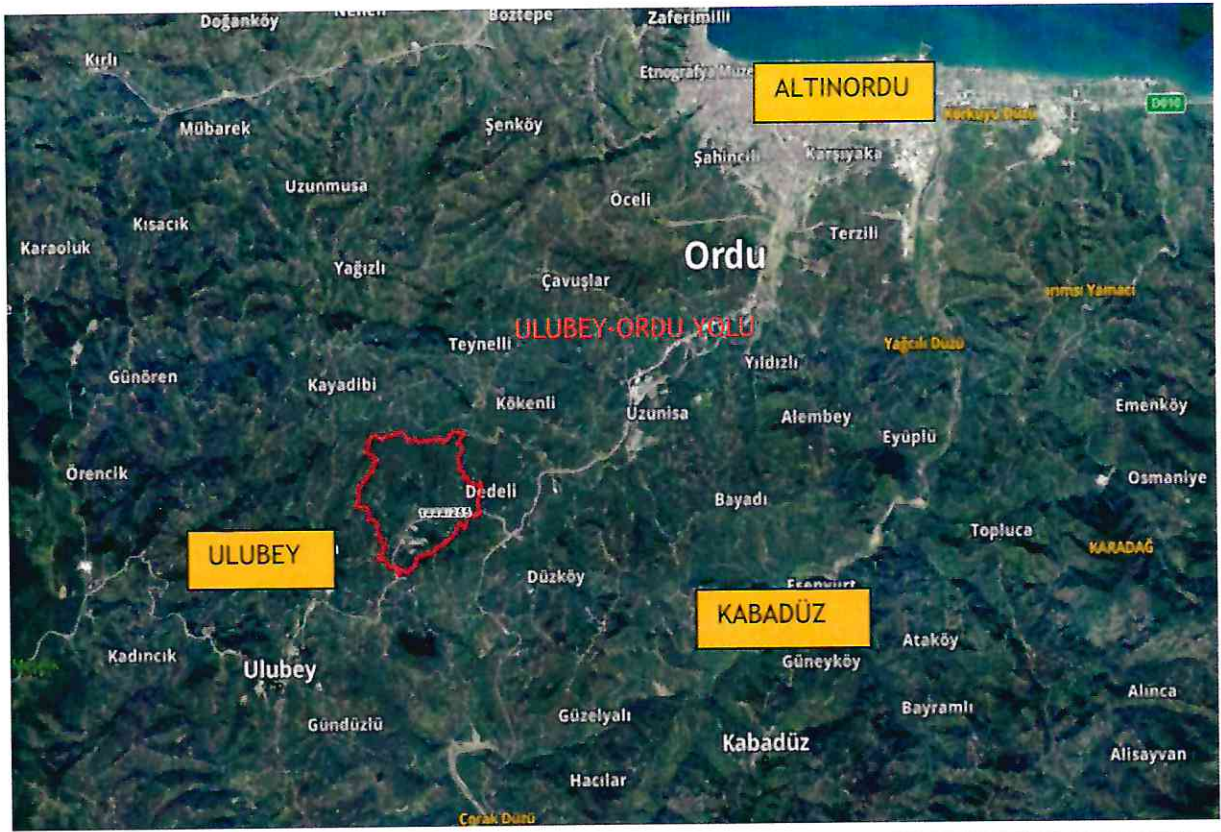
Emek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Orda No: 615

B İmar planı yeterlilik belgesi

24
Tarih: 16.03.2026
Faisa VD.Y. 8000 000 4000

EK-3UYDU GÖRÜNTÜSÜ



ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gazi Osmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 453 44 73 31 323 142874
Konak V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

ŞİHİR PLANLAMA
Şi. Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gazi Osmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel: 0453 44 73 31 323 142874
Fax: 0453 44 73 31 323 142874

EK-4.FOTOGRAFLAR

EK-4.1.FOTOGRAF PAFTASI



EK-4.2.FOTOGRAF ALBÜMÜ

Fotoğraf.1:



ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alayuntak/İZMİR
Tel&Fax: 0312 2200032351
Konan V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Orta No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

PLANLAMA
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alayuntak/İZMİR
Tel&Fax: 0312 2200032351
Konan V.d No: 2200032351
26
Fotoğraf.1

Fotoğraf.2



Fotoğraf.3



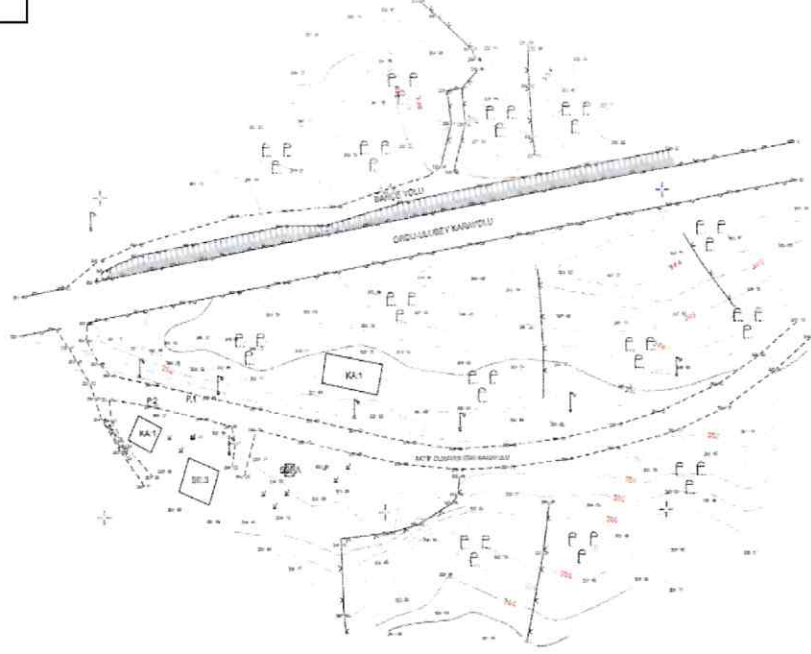
ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Aliaçak/İZMİR
Tel:Fax: 4834743 GSM: 05323142874
Kod: 05323142874

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B. İmar planlama ve inşaat

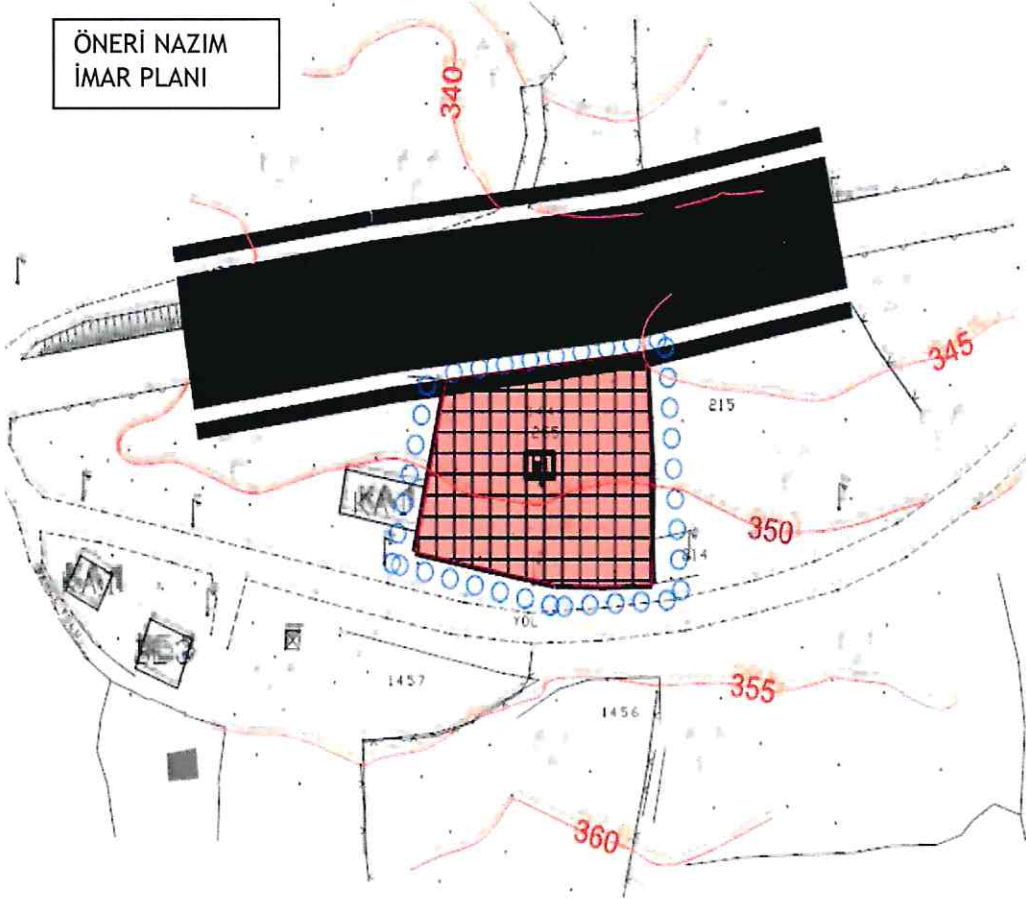
ŞEHİR PLANLAMA
Şehir Plancısı
Oda No: 615
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
İKTİSADİ VE İCARET BAKANLIĞI
İKTİSADİ VE İCARET BAKANLIĞI

EK-5.MEV CUT- ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

MEVCUT NAZIM
İMAR PLANI



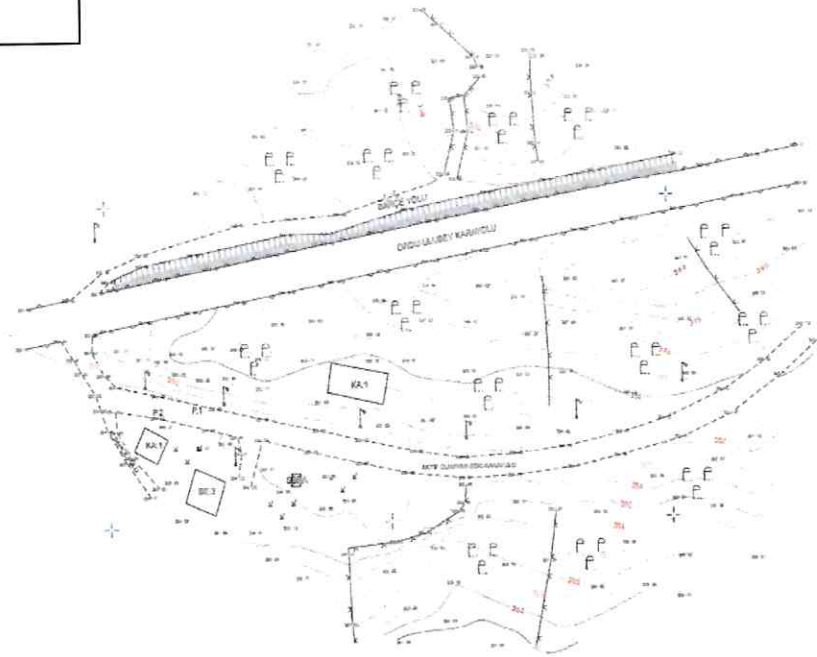
ÖNERİ NAZIM
İMAR PLANI



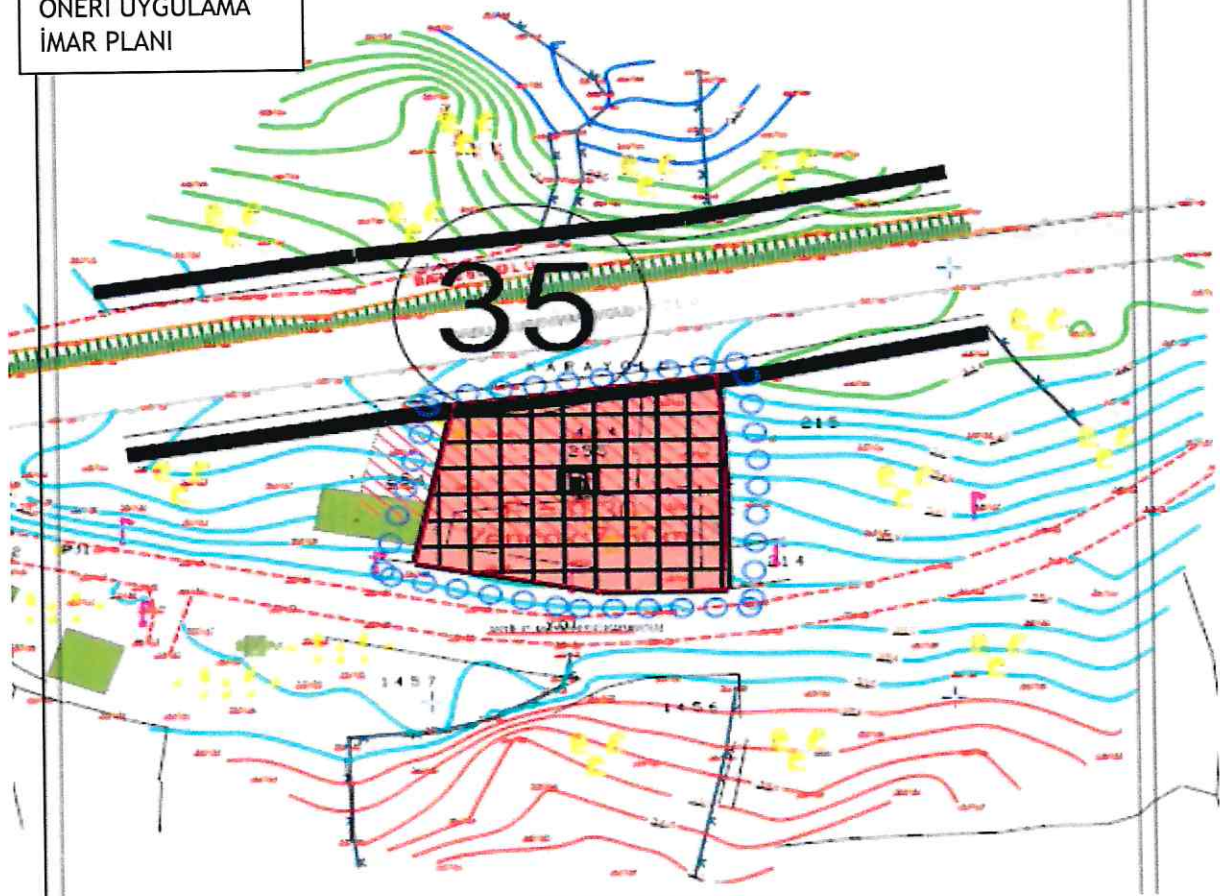
ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gazi Osmanpaşa Bul. Eren Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel/Sfax: 4834743 Gsm: 05323142874
Kont: 074 200 0032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İLKE PLANLAMA
Şehir ve Bölge Planlama Şehir Plancısı
M. Kıpçaklı Bulvarı No: 15
Tel: 0532 314 2874 Faks: 0532 314 2874
Etiler YB.TC 35000 30028.03

MEVCUT UYGULAMA
İMAR PLANI

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



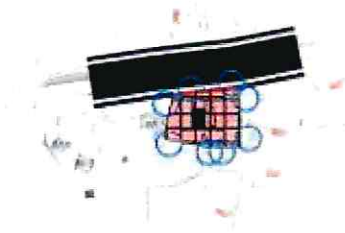
Placidema İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel:3 Fax:1930743 GSM:05323142874
KonaK Wb No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
E İmar planı yeterlilik belgesi

29

EK-7.ÖNERİ PLAN

İL:ORDU İLÇE:ULUBEY MAHALLE:AKPINAR	
PAFTA: G39B07D	
ADA / PARSEL: 1444 / 255	
GÖSTERİM: 1/5000	
SINIRLAR	
PLANLAMA SINIRLARI	
	PLAN ONAMA SINIRI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	AKARYAĞIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI



DATUM : ITRF 96
ELİPSOİD : GRS1980
REFERANS EPOKU : 2005
PROJEKSİYON : UTM (3)
D.M.G : 39

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İns. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gazi Osmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel: 0312 324 1741 - Csm: 05323 142874
Konak V.d No: 2200032357

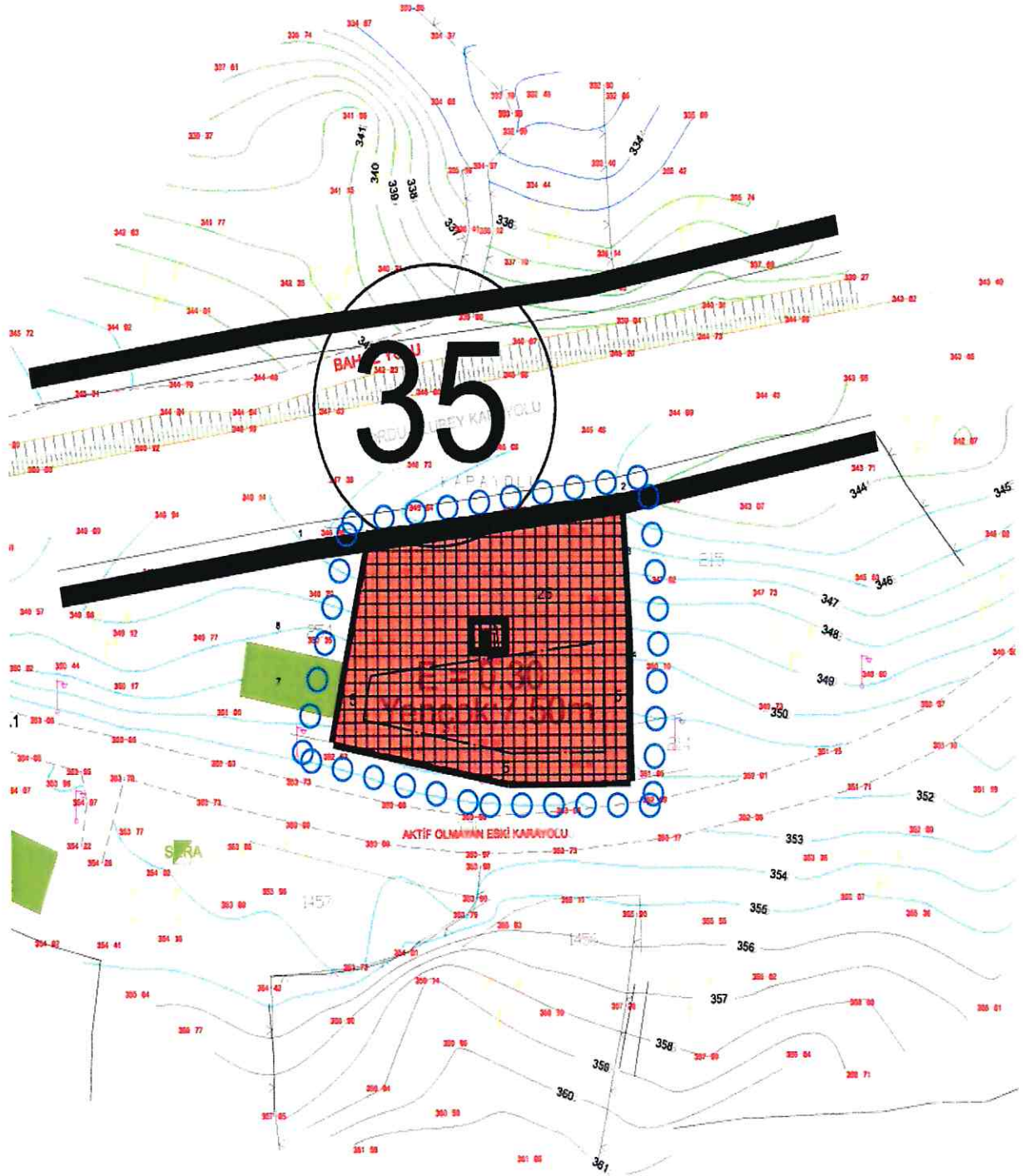
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B inar planı yeterlik belgesi

HAZIRLAYAN
KARABAYRAK KARTAL İNŞ. VE TİC. LTD. ŞTİ
ONUR KARABAYRAK
Mühür / Mühürü

30
Tel: 0312 324 1741 - Csm: 05323 142874
Konak V.d No: 2200032357

G

1



ÇAKANŞİMŞEK

Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834743 Şah: 05323142874
Kırsak Yd. No: 220/032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Çaa No: 615

E imar planı yetenlik belgesi

İmar Planı No: 1/50000
Şehir Plancısı: Dilek Çakanşimşek
Tarih: 04.04.2023 Sayı: 10000
Fotokopi: 10000 0000 4000

EK-8.KURUM GÖRÜŞLERİ

1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.09.2024 tarihli yazısına göre; Bakanlıkça onaylı Ordu-Trabzon-Rize- Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve sorumlu mevzuatlar kapsamında yapılan inceleme neticesinde

-Tabiat varlıklarını koruma işlerinden sorumlu şube müdürlüğünün ilgi yazısında söz konusu alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli tabiat varlığı ya da ilan edilmiş olan doğal sit alanı bulunmadığı bildirilmiştir.

-Ayrıca bahsi geçen alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu açısından bir sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır.

-Talebe konu taşınmazın G39 nolu Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak tarım alanında ve karayolu kenarında yer aldığı görülmekte olup ÇDP Plan hükümlerinin 6.25 Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler başlığı altında yer alan 6.25.1 Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

6.25.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu güzergâhlarında, belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde; kamulaştırma sınırının o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak biçimde standardında belirtilenden daha geniş tutulması sağlanacaktır.

6.25.3. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yapılabilir. 6.25.4. Zorunlu olması halinde bu tesisler 5403 sayılı "Toprak Kanunu ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda izin alınarak tarım arazilerinde yer alabilir.

6.25.5. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda Emsal E=.50'dir. 6.25.6 Köy yerleşik alanı sınırları içinde Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmeliğindeki hükümler çerçevesinde akaryakıt istasyonu yapılabilir. Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve başta ilgili Karayolları Şefliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum/kuruluş görüşlerine uyulmak koşulu ile söz konusu taşınmazda akaryakıt istasyonu amaçlı imar plan çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı hususları değerlendirilmektedir.

2. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kültür, Turizm ve Sanat Dairesi Başkanlığının 28.08.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

3. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı Proje ve İnşaat Dairesi Başkanlığının 28.08.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 29.08.2024 tarihli yazısına göre 2863 sayılı yasa kapsamında plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

5.Ordu Valiliği Yatırım izleme ve Koordinasyon Başkanlığının 02.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

6. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün yazısına göre 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında bulunmadığı belirtilmiştir.

7. Ordu Valiliği Meteoroloji Müdürlüğünün 02.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

8. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarım ve Hayvancılık Hizmetleri Dairesi Başkanlığının 29.08.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel:0534 4634743 Gsm: 05323142874
Faks: 0534 4634743 E-posta: vd@ozelozel.com.tr
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Görev No: 615
E imar planı yeterlilik belgesi

32
Fotokopi V.D.T.C. 0534 4634743

9. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı Parklar ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığının 02.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

10. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığının 03.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

11. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığının 29.08.2024 tarihli yazısına göre; 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalıştırma Ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin 23.maddesinin 7.fıkrasında " İkinci sınıf gayrisihhî müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları, atık işleme sanayi tesisleri ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir. Söz konusu yerlerin üçüncü sınıf gayrisihhî müessese olarak açılması durumunda sıhhi nezarete tabi tutulması yeterlidir." Denilmektedir.

12. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı İşletme ve İştirakler Dairesi Başkanlığının 29.08.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

13. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2024 tarihli yazısına göre 2918 sayılı karayolları trafik kanununa bağlı olarak çıkarılan Karayolları kenarında yapılacak ve Açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin, Belediye sınırları içinde bulunan karayolları kenarındaki yapı ve tesisler bölümünün 37.maddesine göre;

- Tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında en az 100 metre, diğer devlet ve il yollarında en az 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımında en az 50 metre olması

-40.maddesine göre; devlet ve il yollarında parselin en az 20 m cephe uzunluğunun bulunması

-41.maddesine göre; tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafenin, tesisler bünyesindeki yapılacak olan her türlü ticari ana binalar ve sundurmaları için en az 25 m, akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz pompa ve kaideleri (kanopi izdüşümü) için en az 5 m olması zorunludur.

-Söz konusu parselin Ordu istikametinde 120 m mesafede, Ulubey istikametinde 115 m mesafe uzaklığında kadastral, mahalle yolları bulunduğu, dolayısıyla ilgili yönetmeliğin 37.maddesinde istenen kavşak mesafesi şartını sağladığı tespit edilmiştir. Bu sebeple söz konusu parsel devlet yolundan direkt olarak araç girişi çıkışı yapılması ve Belediye Başkanlığınca Geçiş yolu izin belgesi verilmesinde ve imar planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca olmadığı belirtilmiştir.

14. Ordu Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

15. Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Daire Başkanlığının 05.09.2024 tarihli yazısına göre; ilgili alanda yapılacak olan değişikliklerin 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" in "kamu kurum ve kuruluşları, özel kuruluşlar ve gerçek kişilerce kullanılan her türlü yapı, bina, tesis ve işletmenin, tasarımı, yapımı, işletimi, bakımı ve kullanımı safhalarında çıkabilecek yangınların en aza indirilmesini ve herhangi bir şekilde çıkabilecek yangının can ve mal kaybını en aza indirerek söndürülmesini sağlamak üzere, yangın öncesinde ve sırasında alınacak tedbirlerin, organizasyonun, eğitimin ve denetimin usul ve esaslarını belirlemektir." Maddesi ve yönetmeliğin diğer ilgili maddeleri, özellikle yüksek tehlikeli yerlerin, konaklanma ve toplanma amaçlı binaların yönetmeliğin ekinde bulunan Ek-13 Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari emniyet mesafeleri ve diğer ilgili tablolarda belirtilen asgari emniyet mesafelerine uygun projelendirilmesi ve uygulanması halinde nazım ve uygulama imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Şehir Plancısı
Ordu No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

Dilek ÇAKANŞİMSEK

B İmar planı yeterlilik belgesi

16. Ordu Büyükşehir Belediyesi OSKİ Genel Müdürlüğünün 04.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
17. Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının 03.09.2024 tarihli yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
18. YEDAŞ'ın yazısına göre plan yapımında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
19. İl Sağlık Müdürlüğünün yazısına göre kuruma ait yapılması planlanan herhangi bir proje olmaması nedeni ile imar planı açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.
20. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığının yazısına göre kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı beyan edilmiştir.
21. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün yazısına göre "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı beyan edilmiş ve bu sebeple imar planı açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir.
22. TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün yazısına göre Kuruluşa ait herhangi bir tesis bulunmadığı belirtilmiştir.
23. Orman Genel Müdürlüğü Ordu Orman İşletme Müdürlüğünün 04.10.2024 tarihli yazısına göre konu taşınmaz Orman Sayılmayan Yerlerden olduğundan kurum açısından sakınca olmadığı beyan edilmiştir.
24. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 02.10.2024 tarihli yazısına göre; müdürlük arşivinde yapılan incelemede herhangi bir sit ve kültür varlığı tescil kaydının olmadığı; yerinde yapılan yüzey incelemesinde söz konusu alana ilişkin 2683 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 6. Maddesi kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığı tespit edilmemiştir. Bu nedenle uygulama yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Ancak bahse konu alanda yapılacak inşai ve fiziki müdahalelerde herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak ilgili kanunun "Haber verme zorunluluğu" başlıklı 4. Maddesi gereğince bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir.
25. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarihli yazısına göre söz konusu taşınmazın 30.12.2010 tarih ve 2010/196 sayılı Encümen kararı ile yerleşik alan sınırları içerisinde alınmış olduğu bildirilmiştir. Yerleşik alan onay tarihi 5403 sayılı kanunun geçici 6. Maddesinin yayım tarihi olan 10.07.2019'dan önce olduğu için, yerleşik alan sınırları içerisinde yapılacak imar planı ile ilgili, 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.
26. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün 01.10.2024 tarihli yazısına göre mevcut veya mutasavver herhangi bir sulama projesi içerisinde kalmadığı ve taşkın sorununun da bulunmadığı belirtilmiştir. Bu bağlamda akaryakıt istasyonu yapılmasında ve tarım dışı kullanılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834743 E-mail: 05323142874
Etiler 16 Kat: 2200032351
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

İMAR PLANLAMA
Şehir Plancısı
Tarih: 03.10.2024
Etiler 16 Kat: 2200032351
340000

T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı ve Soyadı : -
İşyerinin Unvanı : YAŞAROĞLU ZÜMRÜT PETROL TURİZM İNŞAAT TAAHHÜT NAKLİYE
GIDA HAYVANCILIK MOBİLYA OTOMOTİV İMALAT İÇ VE DIŞ
TİCARET SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ ULUBEY ŞUBESİ
Faaliyet Konusu : Akaryakıt ve LPG Otogaz Satış İstasyonu
Tali Faaliyet : Market-Oto Yıkama

İşyeri Adresi : Akpınar Mahallesi, Akpınar Orta Sokak, No:87/3 ULUBEY

İşyerinin Bulunduğu Yer

Pafta No : -
Ada No : 1444
Parsel No : 255

İşyerinin Sınıfı : 2. Sınıf Gayrisihhî Müessese

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi : $1 \times 20 \text{ m}^3 + 3 \times 30 \text{ m}^3 + 2 \times 10 \text{ m}^3$

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı / sınıfları : 1 x Sınıf IB + 3 x Sınıf II + 2 x LPG

Ruhsat tarih ve sayısı : 17/03/2026 - 8

Not : İşbu ruhsat, 9207 Sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş olup; imar ve diğer mevzuatlar açısından müktesep hak teşkil etmez.

Metin AYLA
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

CAKANŞİMŞEK
Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd.Şti
Gariyemaniye paşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alayunt /İZMİR
Tel:Fax: 03247431321 GSM: 05323142874
Konaq V.d No: 2200632351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

35

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

12:079313

1. Belgeli verilen kurum: ULUSBEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI / ORDU		9. Belgeli veriliş amacı: ☒ Kısım Kullanma İzin ☐ Yarı Kullanma İzin		10. Belgeli onay tarihi: 06.04.2026		11. Beige no: 2226 / 001	
2. Beige verilen yapıdan adresi: ORDU		3. Beige veriliş tarihi: 01.01.2022		4. Beige veriliş amacı: ☒ 1. Yarı yapı ☐ 2. Hemen ☐ 3. Yarıdan ☐ 4. El bina ☐ 5. Kısıt bina ☐ 6. İlave ☐ 7. Değiştirme		8. Beige veriliş amacı: ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Değiştirme ☐ 10. Rastgelelik ☐ 11. Çözümlenme ☐ 12. Kullanım değeri ☐ 13. Fesih ☐ 14. Mülkiyet	
3. Beige veriliş amacı: ULUSBEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI / ORDU		4. Beige veriliş amacı: ☐ 15. İkinci yapı ☐ 16. İkinci yapı ☐ 17. İkinci yapı ☐ 18. İkinci yapı ☐ 19. İkinci yapı ☐ 20. İkinci yapı ☐ 21. İkinci yapı ☐ 22. İkinci yapı ☐ 23. İkinci yapı ☐ 24. İkinci yapı ☐ 25. İkinci yapı ☐ 26. İkinci yapı ☐ 27. İkinci yapı ☐ 28. İkinci yapı ☐ 29. İkinci yapı ☐ 30. İkinci yapı ☐ 31. İkinci yapı ☐ 32. İkinci yapı ☐ 33. İkinci yapı ☐ 34. İkinci yapı ☐ 35. İkinci yapı ☐ 36. İkinci yapı ☐ 37. İkinci yapı ☐ 38. İkinci yapı ☐ 39. İkinci yapı ☐ 40. İkinci yapı ☐ 41. İkinci yapı ☐ 42. İkinci yapı ☐ 43. İkinci yapı ☐ 44. İkinci yapı ☐ 45. İkinci yapı ☐ 46. İkinci yapı ☐ 47. İkinci yapı ☐ 48. İkinci yapı ☐ 49. İkinci yapı ☐ 50. İkinci yapı ☐ 51. İkinci yapı ☐ 52. İkinci yapı ☐ 53. İkinci yapı ☐ 54. İkinci yapı ☐ 55. İkinci yapı ☐ 56. İkinci yapı ☐ 57. İkinci yapı ☐ 58. İkinci yapı ☐ 59. İkinci yapı ☐ 60. İkinci yapı ☐ 61. İkinci yapı ☐ 62. İkinci yapı ☐ 63. İkinci yapı ☐ 64. İkinci yapı ☐ 65. İkinci yapı ☐ 66. İkinci yapı ☐ 67. İkinci yapı ☐ 68. İkinci yapı ☐ 69. İkinci yapı ☐ 70. İkinci yapı ☐ 71. İkinci yapı ☐ 72. İkinci yapı ☐ 73. İkinci yapı ☐ 74. İkinci yapı ☐ 75. İkinci yapı ☐ 76. İkinci yapı ☐ 77. İkinci yapı ☐ 78. İkinci yapı ☐ 79. İkinci yapı ☐ 80. İkinci yapı ☐ 81. İkinci yapı ☐ 82. İkinci yapı ☐ 83. İkinci yapı ☐ 84. İkinci yapı ☐ 85. İkinci yapı ☐ 86. İkinci yapı ☐ 87. İkinci yapı ☐ 88. İkinci yapı ☐ 89. İkinci yapı ☐ 90. İkinci yapı ☐ 91. İkinci yapı ☐ 92. İkinci yapı ☐ 93. İkinci yapı ☐ 94. İkinci yapı ☐ 95. İkinci yapı ☐ 96. İkinci yapı ☐ 97. İkinci yapı ☐ 98. İkinci yapı ☐ 99. İkinci yapı ☐ 100. İkinci yapı ☐ 101. İkinci yapı ☐ 102. İkinci yapı ☐ 103. İkinci yapı ☐ 104. İkinci yapı ☐ 105. İkinci yapı ☐ 106. İkinci yapı ☐ 107. İkinci yapı ☐ 108. İkinci yapı ☐ 109. İkinci yapı ☐ 110. İkinci yapı ☐ 111. İkinci yapı ☐ 112. İkinci yapı ☐ 113. İkinci yapı ☐ 114. İkinci yapı ☐ 115. İkinci yapı ☐ 116. İkinci yapı ☐ 117. İkinci yapı ☐ 118. İkinci yapı ☐ 119. İkinci yapı ☐ 120. İkinci yapı ☐ 121. İkinci yapı ☐ 122. İkinci yapı ☐ 123. İkinci yapı ☐ 124. İkinci yapı ☐ 125. İkinci yapı ☐ 126. İkinci yapı ☐ 127. İkinci yapı ☐ 128. İkinci yapı ☐ 129. İkinci yapı ☐ 130. İkinci yapı ☐ 131. İkinci yapı ☐ 132. İkinci yapı ☐ 133. İkinci yapı ☐ 134. İkinci yapı ☐ 135. İkinci yapı ☐ 136. İkinci yapı ☐ 137. İkinci yapı ☐ 138. İkinci yapı ☐ 139. İkinci yapı ☐ 140. İkinci yapı ☐ 141. İkinci yapı ☐ 142. İkinci yapı ☐ 143. İkinci yapı ☐ 144. İkinci yapı ☐ 145. İkinci yapı ☐ 146. İkinci yapı ☐ 147. İkinci yapı ☐ 148. İkinci yapı ☐ 149. İkinci yapı ☐ 150. İkinci yapı ☐ 151. İkinci yapı ☐ 152. İkinci yapı ☐ 153. İkinci yapı ☐ 154. İkinci yapı ☐ 155. İkinci yapı ☐ 156. İkinci yapı ☐ 157. İkinci yapı ☐ 158. İkinci yapı ☐ 159. İkinci yapı ☐ 160. İkinci yapı ☐ 161. İkinci yapı ☐ 162. İkinci yapı ☐ 163. İkinci yapı ☐ 164. İkinci yapı ☐ 165. İkinci yapı ☐ 166. İkinci yapı ☐ 167. İkinci yapı ☐ 168. İkinci yapı ☐ 169. İkinci yapı ☐ 170. İkinci yapı ☐ 171. İkinci yapı ☐ 172. İkinci yapı ☐ 173. İkinci yapı ☐ 174. İkinci yapı ☐ 175. İkinci yapı ☐ 176. İkinci yapı ☐ 177. İkinci yapı ☐ 178. İkinci yapı ☐ 179. İkinci yapı ☐ 180. İkinci yapı ☐ 181. İkinci yapı ☐ 182. İkinci yapı ☐ 183. İkinci yapı ☐ 184. İkinci yapı ☐ 185. İkinci yapı ☐ 186. İkinci yapı ☐ 187. İkinci yapı ☐ 188. İkinci yapı ☐ 189. İkinci yapı ☐ 190. İkinci yapı ☐ 191. İkinci yapı ☐ 192. İkinci yapı ☐ 193. İkinci yapı ☐ 194. İkinci yapı ☐ 195. İkinci yapı ☐ 196. İkinci yapı ☐ 197. İkinci yapı ☐ 198. İkinci yapı ☐ 199. İkinci yapı ☐ 200. İkinci yapı ☐ 201. İkinci yapı ☐ 202. İkinci yapı ☐ 203. İkinci yapı ☐ 204. İkinci yapı ☐ 205. İkinci yapı ☐ 206. İkinci yapı ☐ 207. İkinci yapı ☐ 208. İkinci yapı ☐ 209. İkinci yapı ☐ 210. İkinci yapı ☐ 211. İkinci yapı ☐ 212. İkinci yapı ☐ 213. İkinci yapı ☐ 214. İkinci yapı ☐ 215. İkinci yapı ☐ 216. İkinci yapı ☐ 217. İkinci yapı ☐ 218. İkinci yapı ☐ 219. İkinci yapı ☐ 220. İkinci yapı ☐ 221. İkinci yapı ☐ 222. İkinci yapı ☐ 223. İkinci yapı ☐ 224. İkinci yapı ☐ 225. İkinci yapı ☐ 226. İkinci yapı ☐ 227. İkinci yapı ☐ 228. İkinci yapı ☐ 229. İkinci yapı ☐ 230. İkinci yapı ☐ 231. İkinci yapı ☐ 232. İkinci yapı ☐ 233. İkinci yapı ☐ 234. İkinci yapı ☐ 235. İkinci yapı ☐ 236. İkinci yapı ☐ 237. İkinci yapı ☐ 238. İkinci yapı ☐ 239. İkinci yapı ☐ 240. İkinci yapı ☐ 241. İkinci yapı ☐ 242. İkinci yapı ☐ 243. İkinci yapı ☐ 244. İkinci yapı ☐ 245. İkinci yapı ☐ 246. İkinci yapı ☐ 247. İkinci yapı ☐ 248. İkinci yapı ☐ 249. İkinci yapı ☐ 250. İkinci yapı ☐ 251. İkinci yapı ☐ 252. İkinci yapı ☐ 253. İkinci yapı ☐ 254. İkinci yapı ☐ 255. İkinci yapı ☐ 256. İkinci yapı ☐ 257. İkinci yapı ☐ 258. İkinci yapı ☐ 259. İkinci yapı ☐ 260. İkinci yapı ☐ 261. İkinci yapı ☐ 262. İkinci yapı ☐ 263. İkinci yapı ☐ 264. İkinci yapı ☐ 265. İkinci yapı ☐ 266. İkinci yapı ☐ 267. İkinci yapı ☐ 268. İkinci yapı ☐ 269. İkinci yapı					

04 03 26
Kendal ÇÖRÜĞÜ
K. ÇÖRÜĞÜ

CAKANŞİMŞEK
Planlama İnc. San. ve Tic. Ltd. Şti
C. Düşüncüpaşa Bul. Esen Han No:9/507
35210 Alsancak İZMİR
Tic. Sic. No: 2834745 Gsm. No: 05323 142874
Korak V.d No: 220062851

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Orta No: 615
E İmar planı yeterlilik belgesi

36