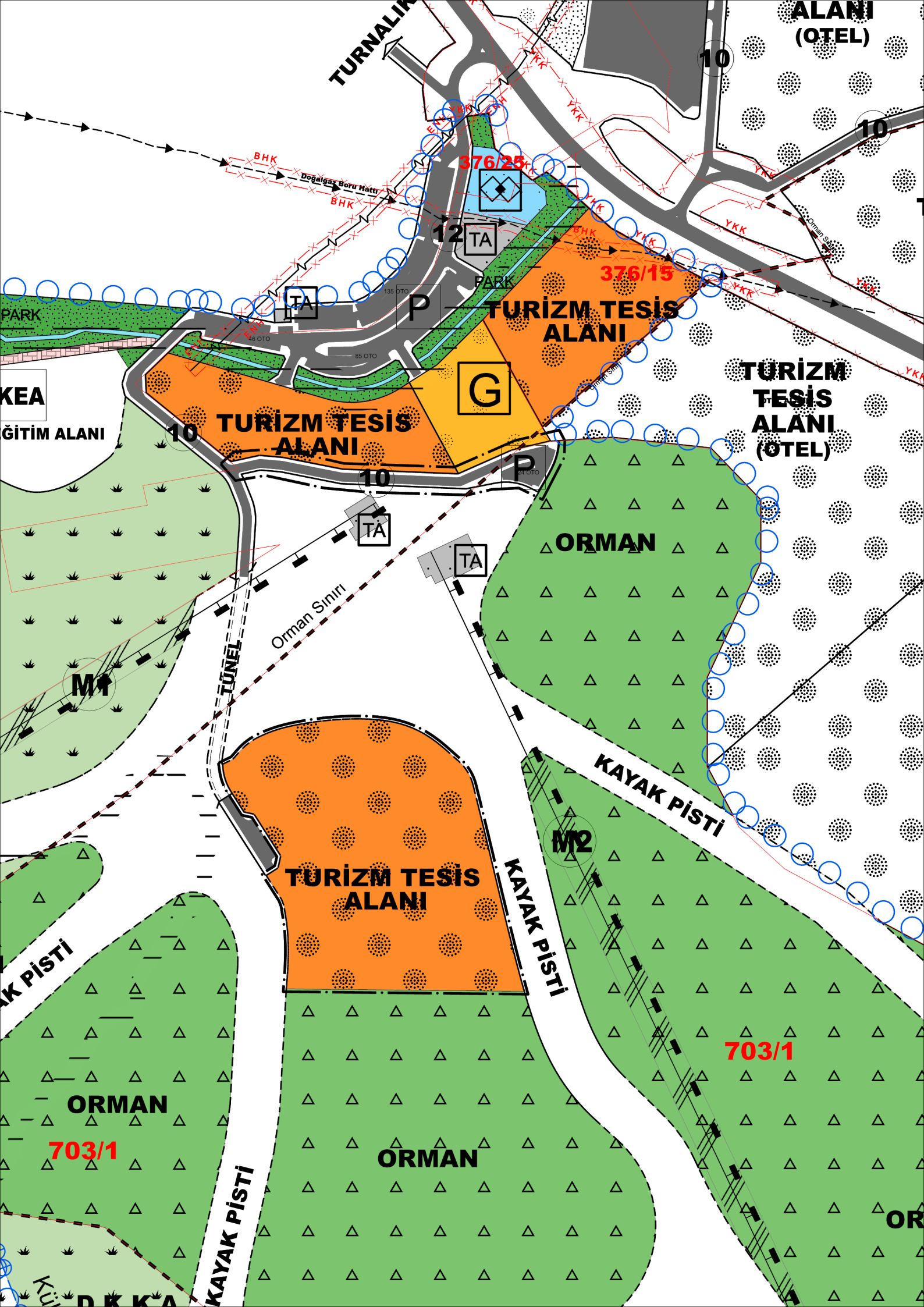
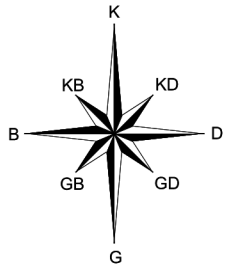


TURNALIK
ALANI
(OTEL)
10
10
BHK
Doğalgaz Boru Hattı
BHK
376/25
12
TA
YKK
376/15
PARK
TA
P
TURİZM TESİS
ALANI
PARK
KEA
ĞİTİM ALANI
G
TURİZM
TESİS
ALANI
(OTEL)
10
TURİZM TESİS
ALANI
10
P
TA
TA
ORMAN
Orman Sınırı
TÜNEL
M1
KAYAK PİSTİ
M2
TURİZM TESİS
ALANI
KAYAK PİSTİ
703/1
ORMAN
703/1
ORMAN
KAYAK PİSTİ
D K K A

ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

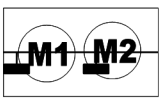
ÇAMBAŞI YAYLASI TURİZM MERKEZİ SINIRI

TURİZM ALANLARI

TURİZM TESİS ALANI



GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI



MEKANİK TESİS HATTI (MEVCUT)

MEKANİK TESİS HATTI KORUMA KUŞAĞI



KAYAK PİSTLERİ



KAYAK EĞİTİM ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

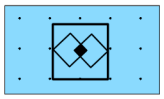


ORMAN ALANI VE SINIRI



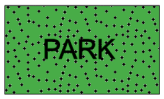
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

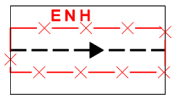


PARK ALANI

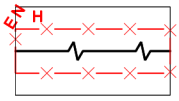
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



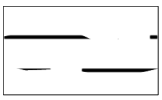
KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI



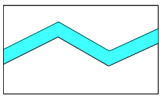
BORU HATTI VE KORUMA KUŞAĞI



ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞI



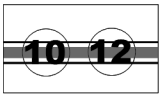
TAŞKINA MARUZ ALAN



DERE YATAĞI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM



3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

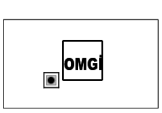


GENEL OTOPARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA



TEKNİK ALTYAPI ALANI



OTOMATİK METEOROLOJİ GÖZLEM İSTASYONU

PLAN NOTLARI

1- GENEL HÜKÜMLER:

1.1- BU PLAN, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA,

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU İLE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE 13.04.2007 GÜN VE 26492 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK,
- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- BU PLAN KAPSAMINDA, YÜRÜRLÜLÜKTE BULUNAN VE YÜRÜRLÜLÜĞE GİRECEK MEVZUAT HÜKÜMLERİ,

  PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR.
- 09.04.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI TURİZM MERKEZİ KIŞ SPORLARI ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3- ORDU İL AFET ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 2011 YILINDA ONANMIŞ ORDU ÇAMBAŞI KAYAK TESİSİNE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU, 15.10.2010 TARİHİNDE AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI, PLANLAMA VE ZARAR AZALTMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI, EĞİTİM ÇALIŞMA GRUBU BAŞKANLIĞI'NCA HAZIRLANAN ÇIĞ ETÜD RAPORU VE ORDU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 2020 YILINDA ONAYLANAN ORDU İLİ, KABADÜZ İLÇESİ, MUSAKIRIK MAHALLESİ, 118,72 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 15/06/2017 TARİH VE 411988 NOLU YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.5- BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA AŞ., DOĞALGAZ İŞLETMELERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13/10/2016 TARİH E.39710 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.6- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ETÜT, PROJE VE ÇEVRE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 18/11/2016 TARİH VE E.272778 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.7- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.8- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10- PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI İÇİN PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.11- YAPILARIN (BUNGALOV EVLERİ, DİĞER TESİSLER VB.) MİMARİ TARZININ YÖRESEL MİMARİYE VE DAĞ TOPOGRAFYASINA UYGUN OLMASI, CEPHEDE AHŞAP DOĞRAMA, TAŞ KAPLAMA KULLANILMASI VE SÜSLEME YAPILMASI ESASTIR.

1.12- 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YADA YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MER'İ MEVZUATA GÖRE İNŞA EDİLMİŞ YAPILAŞMALARIN VE UYGULAMA GÖRMÜŞ ALANLARIN MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR.

2- ÖZEL HÜKÜMLER

2.1- TURİZM TESİS ALANI: BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OTEL, TATİL KÖYÜ, GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

TURİZM TESİS YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TAPUYA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN YERLERDE YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE 5761 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN UYARINCA YAPILAŞMAYA ESAS İNŞAAT HAKKI, EMSAL (E)=0,30'U GEÇEMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=3 KAT (10.50 M.) DİR.

ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 4.50 M'DİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 M'DİR. TESİSAT KATI YÜKSEKLİĞİ İSE EN ÇOK 2.00 METRE OLUP KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

PLANDA BELİRTİLEN EMSAL KOŞULUNU AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

YAPILARDA İKİ KATTAN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. BODRUM KAT YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BODRUM KATLARINDA YAPILACAK PERSONEL YATAKHANESİ, BAR, GECE KULÜBÜ, HAMAM, YÜZME HAVUZU, DİSKOTEK VB. TÜRÜ KULLANIM ALANLARI TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

ÇATI EĞİMİNDEN KAZANILACAK ÇATI ARASI KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR ANCAK BU KATLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. BU KATLARIN İSKAN EDİLMESİ DURUMUNDA, ÇATI ARASI KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.40 M'DİR.

(*) RUMUZLU ADALARDA, GENEL HÜKÜMLERİN 1.20. MADDESİNDE BELİRTİLEN ÇATI EĞİMİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ HERHANGİ BİR ÖLÇEKLE SINIRLI DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR. PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALİNİ AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE BUNGALOV EVLERİ, KIR RESTORANTI GİBİ BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

2.2- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI : BU ALANLARDA KONAKLAMA VE KAMPİNG ÜNİTELERİ İÇERMEYEN, SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN AÇIK KAHVE, KAHVEHANE, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAY BAHÇESİ, GAZİNO, DİSKO, AÇIK SİNEMA, SATIŞ ÜNİTELERİ, WC, YÜRÜYÜŞ PARKURLARI, OYUN ALANLARI, PEYZAJ BAHÇELERİ, SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN ÜSTÜ AÇIK TESİSLER İLE OTURMA VE APERATİF YİYECEK ODASI, KAYAK ODASI VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK YAPILAR YER ALABİLİR.

AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KAT (7.50 M.)DİR.

2.3- SOSYAL TESİS ALANI : BU ALANDA SAĞLIK BİRİMİ, GÜVENLİK, İDARİ VB. KAMU HİZMET ALANLARINI İÇEREN TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR.

2.4- TEKNİK ALTYAPI ALANI : BU ALANLARDA MEKANİK TESİS ÜST İSTASYONU VE SANDALYE – KAPALI KABİN DEPOLAMA ALANI İLE TESİSLERE AİT TEKNİK ALTYAPI (TRAFO, ARITMA, ENERJİ MAKİNALARI, MEKANİK PARÇA DEPOSU, DOĞALGAZ DEPOSU VB.) TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR.

2.5- METEOROLOJİ GÖZLEM İSTASYON ALANI : BU ALANDA ORDU VALİLİĞİ, METEOROLOJİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.06.2022 TARİH VE E-38971033-609-72447 SAYILI GÖRÜŞÜ VE TEKNOLOJİK GEREKLİLİK DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILABİLİR.

2.6- KIŞ SPORLARI ALANI VE KAYAK PİST ALANI: KIŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN (ALP TARZI KAYAK, SNOWBOARD, SERBEST STİL KAYAK V.B.) YAPILABİLECEĞİ KAYAK PİSTLERİNİN BULUNDUĞU BU ALANDA; MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU, BİLET SATIŞI VE PERSONEL BARINMA AMAÇLI GİŞE VE GEÇİŞ TURNİKELERİ İLE KAYAK ALANLARINA YAYA GİRİŞİNİ KISITLAMAK VE KONTROL AMAÇLI PERDELER, KAR TUTMAYA YÖNELİK KAR PERDELERİ, PİSTLERİN İŞARETLENMESİNE YÖNELİK UYARI VE İŞARET LEVHALARI, GÜVENLİK AĞLARI, KAYAK PİSTLERİNİ GÖSTERİR PİST HARİTALARININ BULUNACAĞI PANOLAR YER ALABİLİR.

BU ALANDA; PLANDA BELİRTİLEN KAYAK PİSTİ İLE MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU DÜZENLEMELERİ DIŞINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI, HAFRİYAT, KAZI VB. YAPILAMAZ. BU DÜZENLEMELER, BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN KAYAK PİSTLERİNİN TAŞ VE AĞAÇTAN TEMİZLENMESİ İLE EĞİMLENDİRİLMESİ, PLANDA BELİRTİLEN GÜZERGAHTAKİ MEKANİK TESİSLER İLE YOL, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU VE PİST ŞEBEKELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ALT VE ÜST YAPI ÇALIŞMALARINI KAPSAR.

2.7- MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞI: MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞINDA KULLANICILARIN CAN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINACAKTIR. MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU BU

ÇİZELGELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ALT VE ÜST YAPI ÇALIŞMALARINI YAPAR.

2.7- MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞI: MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞINDA KULLANICILARIN CAN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINACAKTIR. MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU, BU PLANDA BELİRTİLEN GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI İLE KAYAK PİSTİ GÜZERGÂHLARINDA, AĞAÇ KESİLMESİ ZORUNLU DURUMLARDA KESİLMESİ GEREKLİ AĞAÇLARA İLİŞKİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE AĞAÇ RÖLEVE PLANLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.8- KAYAK EĞİTİM ALANI: BU ALANDA YENİ BAŞLAYANLAR İÇİN OLUŞTURULACAK ÖĞRENME ALANI İLE KAYAK ALANININ TABİİ EĞİMİ DİKKATE ALINMAK KOŞULU İLE KAYAK UYGULAMALARINA İMKÂN VERECEK ŞEKİLDE İHTİYAÇ DUYULAN ÖĞRENME LİFTLERİ (BABYLİFT, YÜRÜYEN BANT, TELESKİ VB. OLMAK ÜZERE MAKSİMUM 150 METRE UZUNLUĞUNDAKİ MEKANİK TESİSLER) YER ALABİLİR. 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJESİNE GÖRE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.9- MEKANİK TESİS HATTI: KAYAKÇILARI VE GÜNÜBİRLİK KULLANICILARI ÜST KOTLARA TAŞIMAK MAKSADIYLA KULLANILAN, TELESKİ, TELESİYEJ, GONDOL VB. MEKANİK ULAŞIM ARAÇLARIDIR.

BU ALANDA MEVCUT OLARAK İŞLENEN M1 VE M2 MEKANİK TESİS HATLARI DIŞINDA ÖNERİ MEKANİK TESİS HATLARINDA UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN GÜZERGAH İLE ALT/ÜST İSTASYONUNDA OLMAK ÜZERE TÜRÜ, KAPASİTESİ VE HAT PROFİLİNİ GÖSTERİR PROJESİ HAZIRLANARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI KAYDIYLA PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MEKANİK TESİS HATTININ PROJESİNDE BELİRLENEN DİREKLERİN İNŞAA EDİLECEĞİ ALANIN YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2.10- PARK VE YEŞİL ALANLAR : BU ALANLARDA DOĞA PARKI, GEZİNTİ YOLLARI, YAYA YOLLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR VE GENEL WC YAPILABİLİR.

2.11- ORMAN ALANI : 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER İLE DOĞAL YAPIYA UYGUN GEZİNTİ YOLLARI YAPILABİLİR. ORMAN ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO VB) YATIRIMLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR

2.12- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN : BU ALANLAR, TOPOGRAFYA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, FLORA VE FAUNA DİKKATE ALINARAK SINIRLI KULLANIM KARARLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPININ VE ÇEVRESEL DEĞERLERİN KORUNMASININ ZORUNLU OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA DOĞA TAHRİBATINA YÖNELİK KUM-TOPRAK ALINMASI YADA MOLOZ DÖKÜLMESİ VB. EYLEMLERDE BULUNULAMAZ, HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

2.13- OTOPARKLAR : PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİSLERİNDE OTOPARK SORUNU TESİSLERİN KENDİ BÜNYESİNDE ÇÖZÜLECEKTİR. AYRICA KONAKLAMA FAALİYETLERİNE HİZMET ETMEK ÜZERE İMAR PLANI KAPSAMINDA GENEL OTOPARK ALANLARI ÖNERİLMİŞTİR.

ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

ARAS PLANLAMA
MİMARLIK PROJE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.

ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI
KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER..... i
AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 2
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....2
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....3
1.3. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ 4
2. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ 6
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....6
2.1.1. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....6
2.1.2. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....7
2.1.3. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı.....8
2.1.4. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 9
3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE ANALİZ BULGULARI.....10
3.1. FİZİKSEL YAPI.....10
3.1.1. Eğim.....10
3.1.2. Jeolojik Yapı Ve Depremsellik.....11
3.1.3. Jeomorfolojik Yapı.....14
3.1.4. İklim Yapısı.....14
3.1.5. Doğal Yapı ve Bitki Örtüsü 16
3.2. DEMOGRAFİK YAPI 17
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 17
3.4. ARAZİ KULLANIMI.....18
3.5. YAPI YASAKLI ALAN.....18
3.6. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALANLAR 18

4. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 19
5. PLAN TEKLİFİ.....20
5.1. AMAÇ, GEREKÇE VE YASAL DAYANAK*.....*20
5.2. PLAN TEKLİFİ İLE GETİRİLEN KARARLAR*.....*20
5.2.1 Ulaşım Kurgusu.....*20*
5.2.2 Turizm Tesis Alanı Plan Hükmü Değişikliği *20*
5.2.3 Günübirlik Tesis Alanı Plan Hükmü Değişikliği *21*
6. ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI TURİZM MERKEZİ, KIŞ SPORLARI VE KAYAK TESİSLERİ'NE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI 23

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri 2
Harita 2. Ordu İli İlçe Sınırları Haritası 4
Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü 5
Harita 4. 1/25.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Planlama Alanının Konumu 5
Harita 5. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 6
Harita 6. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 8
Harita 7. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 9
Harita 8. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 10
Harita 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası 11
Harita 10. Yerleşime Uygunluk Haritası 14
Harita 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 22

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Rüzgar Gülü 15
Şekil 2. Maksimum Sıcaklıklar 16
Şekil 3. Yağış Miktarı 16
Şekil 4. Ulaşım Kurgusu 20

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1. Önemli Merkezlere Uzaklıklar 3
Tablo 2. Kabadüz İlçesi Mahalleleri 4

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Çalışmanın temel amacı; Ordu Çambaşı Yaylası Kayak Merkezi'nin teknik altyapısını ve mekânsal donatılarını, güncel turizm talepleri ile değişen iklim koşullarına uyumlu hale getirmek; tesisin taşıma kapasitesini ve hizmet kalitesini artırarak mevcut kış turizmi alanını geliştirmek amacıyla "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanarak bölgenin planlı ve sürdürülebilir gelişmesinin sağlanması hedeflenmektedir. Rapor içeriğinde detaylandırılan hazırlık çalışmaları kapsamında; öncelikle yürürlükteki tüm tür ve ölçekteki imar planı kararları analiz edilmiştir.

Plan çalışması kapsamında; kayak merkezine erişimin ve alan içi ulaşımın iyileştirilmesi, araç ve yaya dolaşımının düzenlenmesi ve otopark ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır. "(*)" rumuzu ile tanımlanan Turizm Tesis Alanlarına yönelik olarak çatı eğimi şartı aranmayacağı hükmü eklenmiştir. Ayrıca Günübirlik Tesis Alanlarında "Açığa çıkan bir bodrum kat emsale dahil değildir" hükmü eklenmiştir.

Planlama alanı, Ordu İli, Kabadüz İlçesi, Musakırık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri alanının plan değişikliği gerektiren bölümlerini kapsamaktadır. Mevcut kapsamda mevcut yaya yolu, taşıt yolu ve otopark düzenlemeleri, kayak pistleri, mekanik tesis hatları, günübirlik tesis ve turizm tesis alanları, teknik altyapı alanları, ulaşım, doğal ve jeolojik eşikler birlikte değerlendirilmiştir.

Rapor içeriğinde detaylandırılan hazırlık çalışmaları kapsamında öncelikle yürürlükteki tüm tür ve ölçekteki imar planı kararları analiz edilmiştir. Bu kapsamda; Ordu–Trabzon–Rize–Giresun–Gümüşhane–Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları birlikte değerlendirilmiştir.

Planlama sürecinde ilgili hâlihazır haritalar, uydu görüntüleri, arazi kullanım tespitleri ve yerinde yapılan incelemelerden yararlanılmıştır. Ayrıca alan için hazırlanmış jeolojik-jeoteknik etüt raporları, eğim ve morfoloji analizleri, ulaşım, orman ve mera durumu verileri planlamaya esas alınmıştır.

Elde edilen veriler analiz ve sentez çalışmalarıyla değerlendirilmiş; doğal ve yapay eşikler, mevcut kullanım kararları ve yatırım ihtiyaçları dikkate alınarak plan kararları geliştirilmiştir. Plan teklifi hazırlanırken üst ölçekli planlarla uyum, koruma-kullanma dengesi, sürdürülebilirlik ve erişilebilirlik temel planlama ilkeleri olarak benimsenmiştir.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Plan değişikliği alanının yer aldığı Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi; Ordu ili, Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde ve coğrafi olarak 40-41' kuzey paralelleri ve 37-38' doğu meridyenleri arasında yer almakta olup; deniz seviyesinden yüksekliği ise 729 m'dir. İlin yüzölçümü 5.961 km² olup, Ülke topraklarının % 0,7'sini kaplamaktadır. İlin kuzeyinde Kuzey Anadolu dağlarının kıyı sıraları bulunmaktadır. Kıyılara yakın tepelerle başlayan bu dağlar iç kesimlere doğru gidildikçe yükselir. Dağların yüksekliği Ordu, Giresun ve Sivas'ın birbirlerine komşu olduğu kesimde yer yer 3.000 m'yi bulmaktadır. Ordu, Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, doğusunda Giresun ve batısında Samsun ile çevrilidir. Orta Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Ordu ili, 100 kilometrelik bir kıyı şeridine sahiptir. Kıyı şeridinin 60 kilometresi kumsallardan oluşmaktadır. Bu özelliği sayesinde diğer Karadeniz illerinden farklılık arz etmektedir. Ayrıca bölgenin coğrafi ve sosyo-kültürel yapısı sayesinde turizm gelişimi açısından oldukça yüksek bir potansiyele sahiptir. Ordu ilinde, deniz turizmi, yayla turizmi, kültür turizmi, trekking, yamaç paraşütü gibi özel etkinliklere imkan sağlayabilen arz kaynakları mevcuttur. Bunlardan bir tanesi ise Çambaşı Yaylası'dır. Kabadüz ilçesine bağlı Çambaşı Yaylası, Karadeniz Bölgesi'nin önemli yaylalarından biri olmakla birlikte, deniz seviyesinden 1850 metre yüksek olmasına rağmen yolları yıl boyunca açık olmaktadır. Çambaşı Yaylası, 100 bin dönüm alan üzerinde 72 obaya sahip en geniş yaylalardan biridir. Kabadüz İlçesi Ordu'nun 21 km güneyindedir. Çambaşı Yaylasının turizm merkezi ilan edilmesiyle, yörede yayla turizmi hızla gelişmektedir. Denize uzaklığı, yaklaşık 40 km olan Çambaşı Kayak Merkezi ise denize en yakın kayak merkezlerinden biri olma unvanına sahiptir.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Ordu İline karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir. İlin Samsun'a uzaklığı 168 km, Trabzon'a uzaklığı 195 km, Ankara'ya uzaklığı 580 km'dir. İl sınırları içindeki mevcut il ve devlet yollarının uzunluğu toplam 936 km'dir. İlin en önemli karayolu bağlantısı Karadeniz Sahil Yoludur.

Türkiye'nin denize en yakın kayak merkezlerinden biri olan Çambaşı Kayak Merkezi'ne ulaşım ise Ordu-Kabadüz-Çambaşı güzergahını oluşturan asfalt yol ile sağlanmaktadır. Ordu'nun Kabadüz ilçesindeki 2000 rakımlı Çambaşı Yaylası'nda 650 dönüm alana inşa edilen Çambaşı Kış Sporları ve Kayak Merkezi, Ordu merkeze 54 km uzaklıkta yer almaktadır.

Ordu İli'ne ve kayak merkezine hava ulaşımı 22.05.2015 tarihinde hizmete açılan Ordu-Giresun Havaalanı ile sağlanmaktadır.

Gülyalı ilçesinde yer alan havaalanı denize dolgu yöntemiyle inşa edilmiş olup, Ordu'ya 16 km, Kabadüz ilçesine ise yaklaşık 70 km uzaklıktadır.

Arazi yapısının engebeli oluşu nedeniyle Ordu'ya demiryolu ile doğrudan ulaşım yoktur. Bölgeye en yakın hat, Samsun-Amasya-Sivas arasında hizmet veren demiryolu hattıdır. Bu hat İstanbul-Ankara-Kayseri-Sivas hattından kuzeye ayrılmakta önce Turhal İlçesi üzerinden Tokat İl sınırlarına, oradan Amasya merkez ilçeye son olarak da Samsun merkez ilçeye ulaşmaktadır. Bu hat üzerinde yolcu ve yük taşınmasında kullanılan TCDD'ye ait bölgesel trenler hizmet vermektedir.

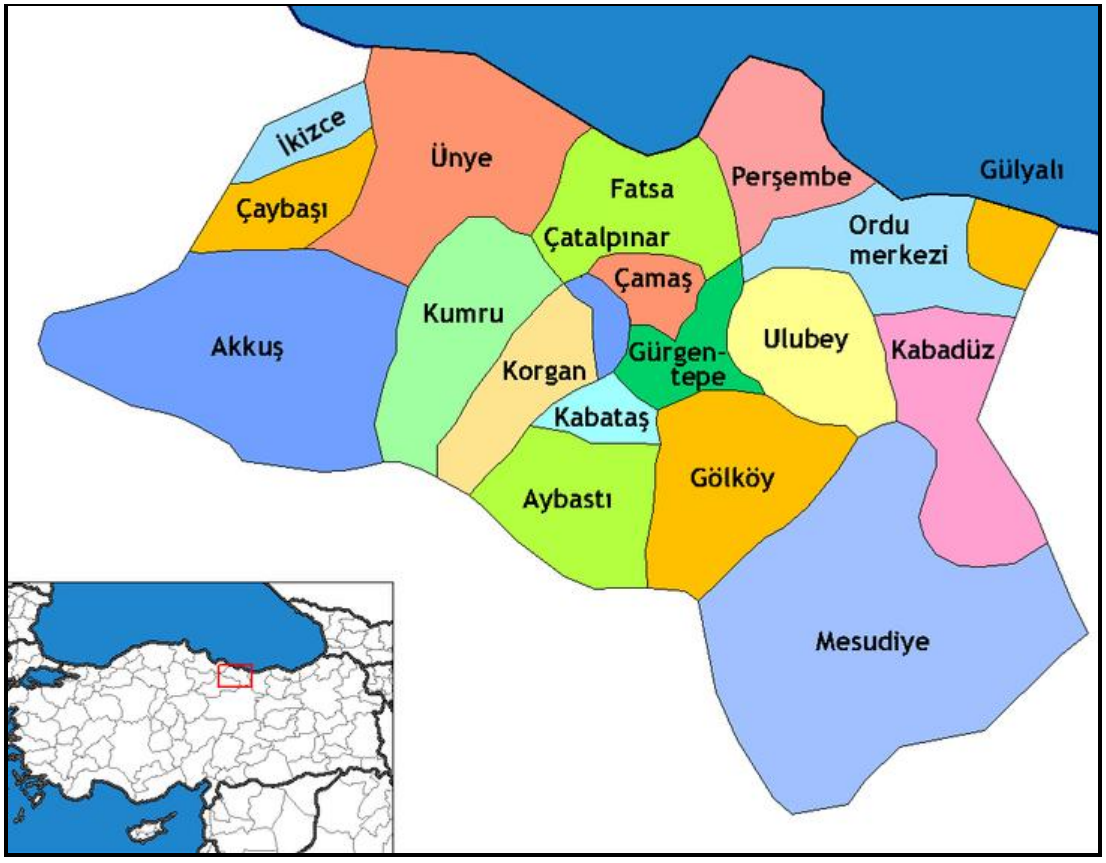
Tablo 1. Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Merkezler	Mesafe (km.)
Ordu	21
Samsun	168
Trabzon	195
Sivas	307
Erzurum	426
Ankara	580
Diyarbakır	660
Adana	711
İstanbul	904
Antalya	1074
İzmir	1174

1.3. BÖLGENİN YÖNETİMSEL YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ

Ordu İli, 6360 ve 6447 sayılı Kanunlar kapsamında büyükşehir statüsüne kavuşmuş; il sınırları Ordu Büyükşehir Belediyesi sınırları olarak belirlenmiştir. Bu düzenleme sonrasında il genelinde Ordu Büyükşehir Belediyesi ile 19 ilçe belediyesinden oluşan iki kademeli yerel yönetim yapısı kurulmuştur.

Planlama alanı, Ordu İli, Kabadüz İlçesi, Musakırık Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Ordu Büyükşehir Belediyesi ile Kabadüz Belediyesinin görev ve sorumluluk alanında bulunmaktadır. Alan aynı zamanda Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır.

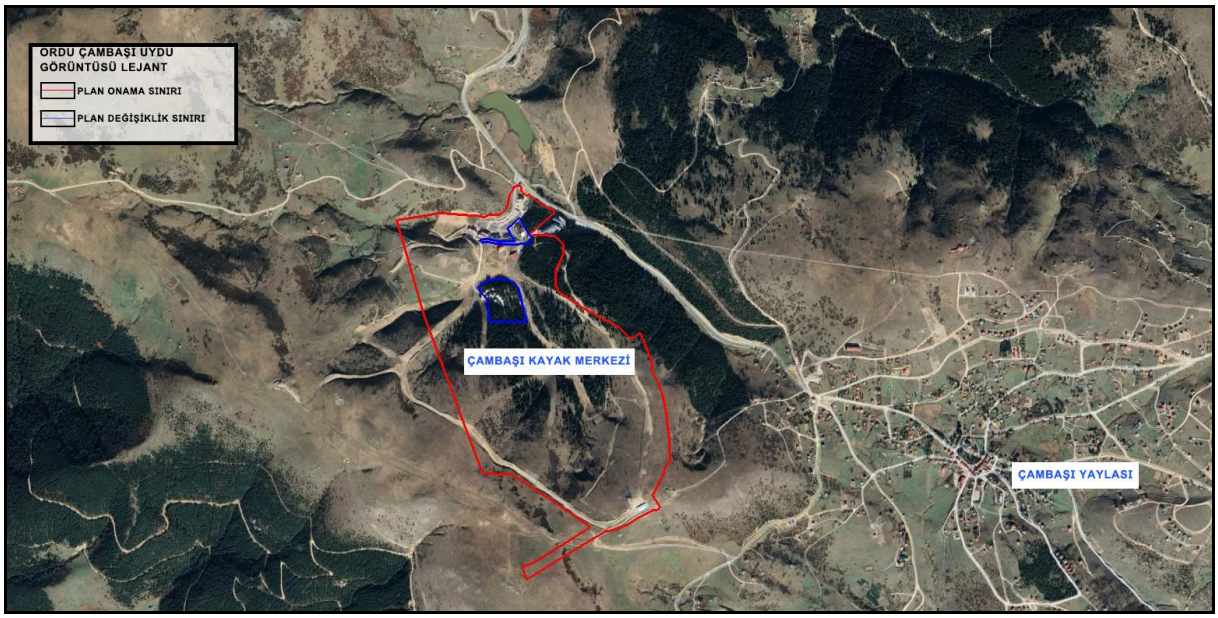


Harita 2. Ordu İli İlçe Sınırları Haritası

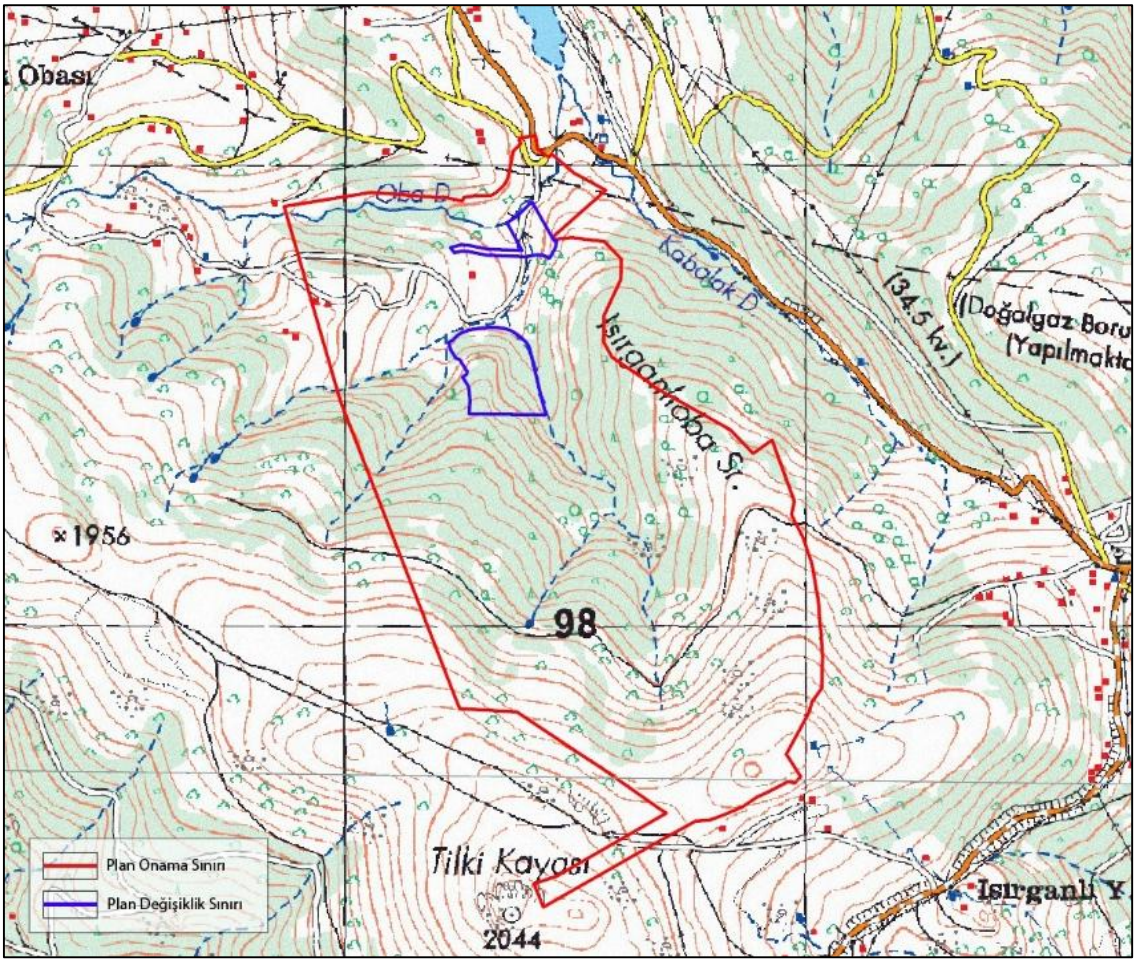
Tablo 2. Kabadüz İlçesi Mahalleleri

Akgüney	Gülpınar	**Musakırık**
Başköy	Gümüşdere	Özlükent
Derinçay	Harami	Turnalık
Dişkaya	Kabadüz	Yeşilada
Esenyurt	Karakiraz	Yeşilyurt
Gelinkaya	Kirazdere	Yokuşdibi
Yukarı Kirazdere		

Kaynak: TÜİK (2025)



Harita 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



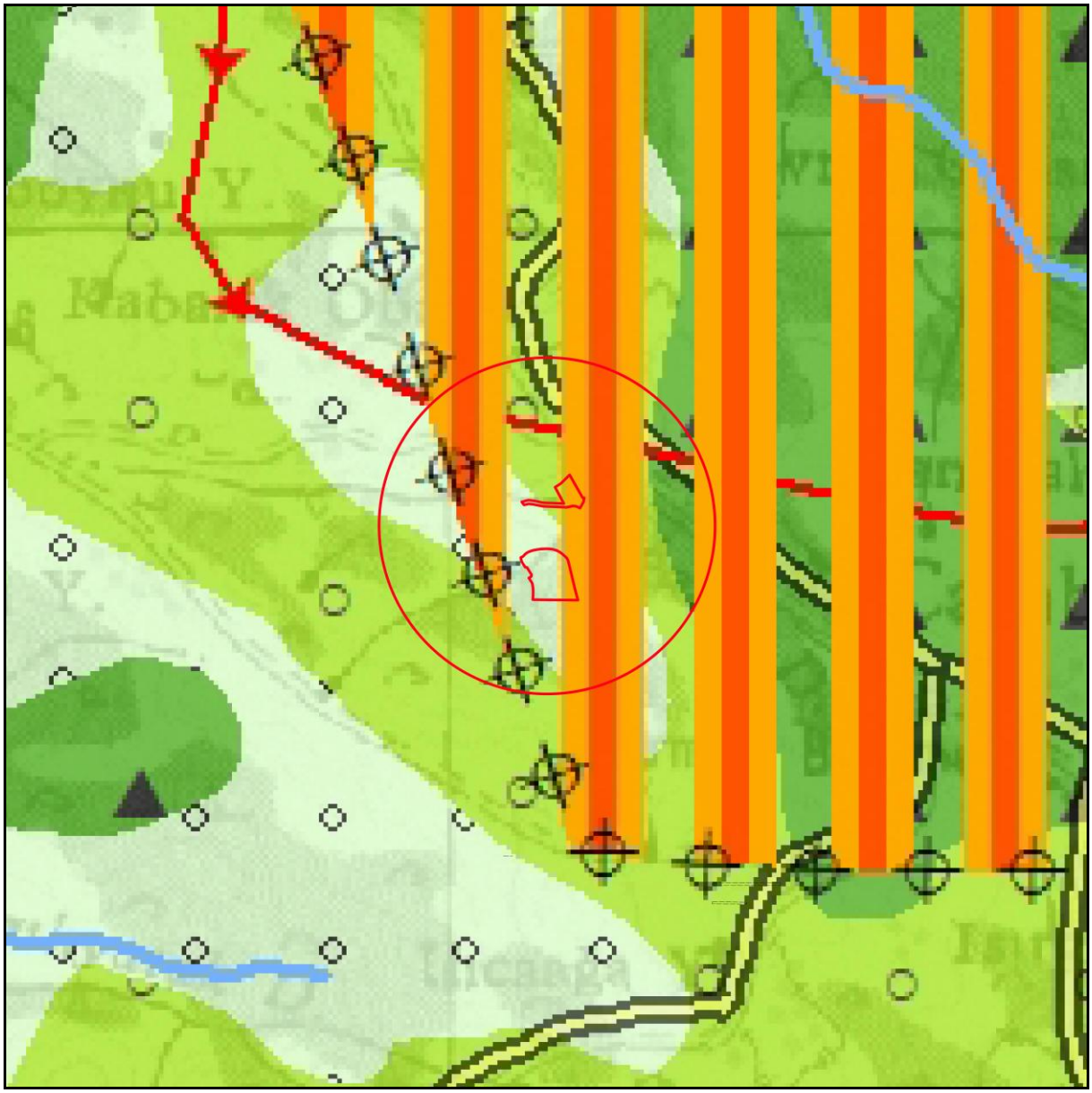
Harita 4. 1/25.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Planlama Alanının Konumu

2. PLAN HİYERARŞİSİ ve GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

2.1.1. Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.08.2007 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı, Çevre Düzeni Planında Turizm Merkezi, Çayır-Mera ve Tarım Arazisi kullanımında kalmaktadır.



Harita 5. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Turizm Merkezi'ne yönelik 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri;

"4.2.22 Turizm Merkezi, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.

6.9.1 Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılacak/yaptırılacak turizm amaçlı planlarda yapılaşma koşulları belirlenecektir.

6.9.2 Turizm Merkezleri: 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılacak/yaptırılacak turizm amaçlı planlarda yapılaşma koşulları belirlenecektir. Turizm Merkezi olarak ilan edilen ya da edilecek alanlarda altyapı çalışmaları ve ortak arıtma tesisleri tamamlanmadan, hiç bir tesise kullanım izni verilmez."

2.1.2. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, 08.05.2022 tarih ve 2022/06-04 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde Turizm Bölgesi ve Kış Sporları Alanı kullanımında kalmaktadır.

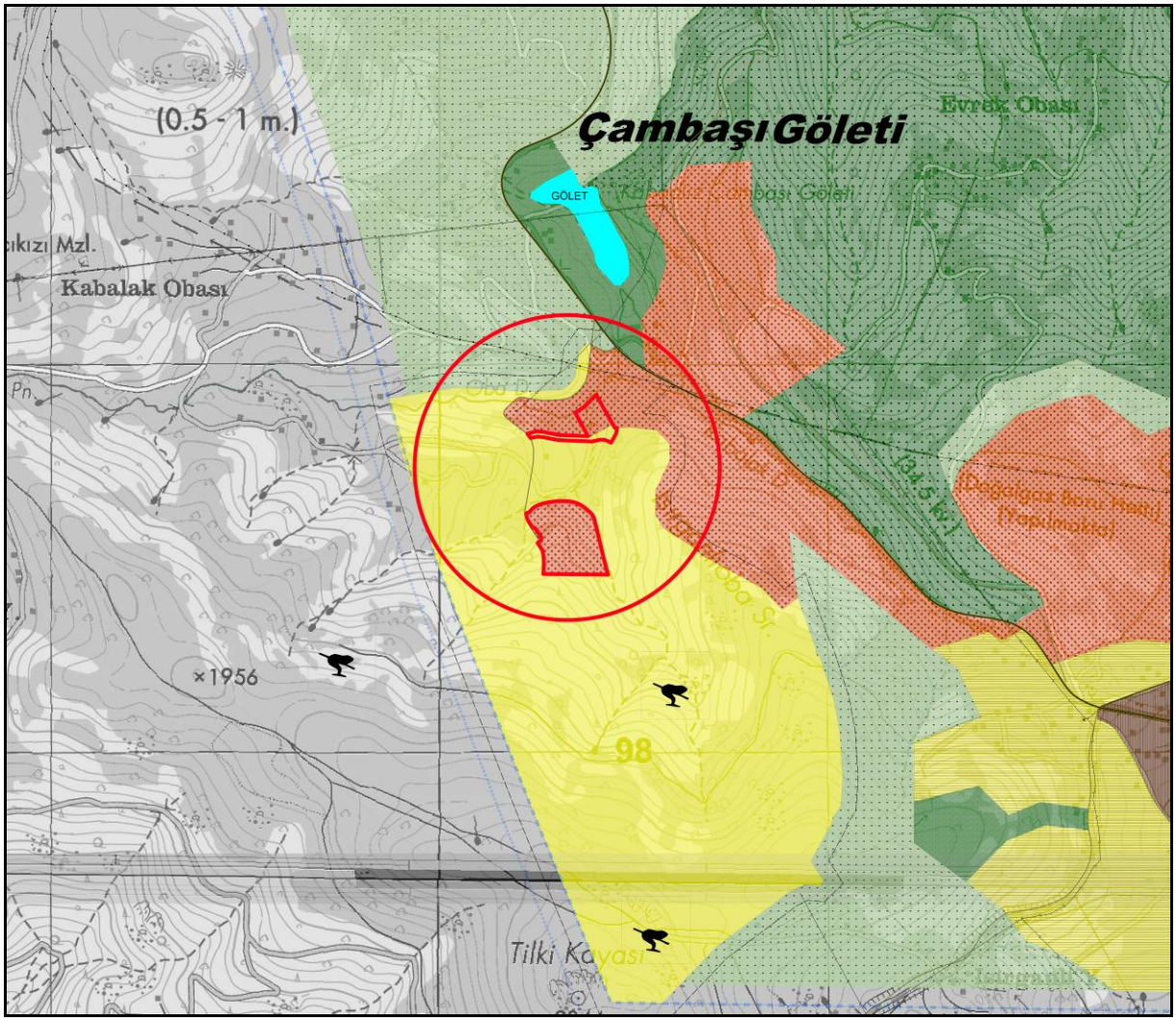
Turizm Bölgesi ve Kış Sporları Alanına yönelik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hükümleri;

"3. Turizm Bölgesi: Bu planda turizm bölgesi olarak gösterilmiş alanlarda turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik kapsamında tanımlanan kullanımlar yer alabilirler. Bu bölgelerde yer alacak kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda tanımlanır.

4. Kış sporları alanı: kış sporları aktivitelerinin (alp tarzı kayak, snowboard, serbest stil kayak, kuzey disiplini kayağı, biathlon vb.) yapılabileceği kayak pistleri, mekanik tesisler ile günübirlik kullanım alanlarının yer aldığı ve sınırları 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenmiş alandır.

Bu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile; mekanik tesis hattı ve alt/üst istasyonu, bu istasyonlarda yer alan günübirlik kullanım alanı belirlenmeden ve kültür ve turizm bakanlığı tarafından onaylanmadan hiçbir şekilde yapı, hafriyat, kazı vb. uygulama yapılamaz.

Alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenecek olan mekanik tesis hattı ve alt/üst istasyonu, bu istasyonlarda yer alan günübirlik kullanım alanı ile kayak pisti güzergâhlarında, ağaç kesilmesi zorunlu durumlarda kesilmesi gerekli ağaçlara ilişkin tarım ve orman bakanlığının olumlu görüşü ile ağaç röleve planlarına göre uygulama yapılacaktır."



Harita 6. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.3. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı

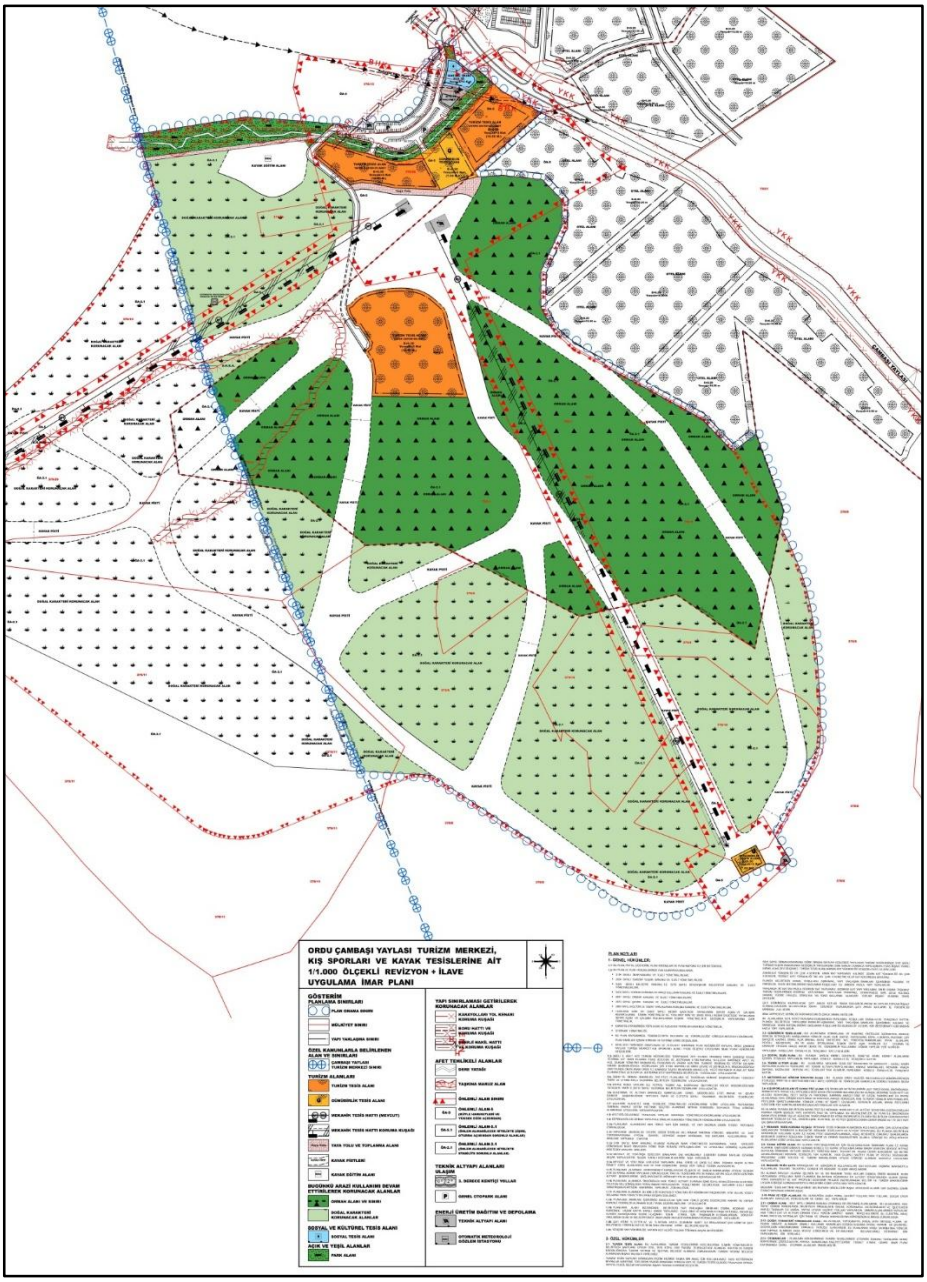
"Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı" Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 08.05.2022 tarih ve 2022/06-04 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği alanı; planda Günübirlik Tesis Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Yaya Yolu kullanımında kalmaktadır.



Harita 7. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.4. Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı

"Ordu Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi, Kış Sporları ve Kayak Tesisleri'ne Ait 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Plan" Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 08.05.2022 tarih ve 2022/06-04 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği alanı; planda Günübirlik Tesis Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Yaya Yolu kullanımında kalmaktadır.



Harita 8. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE ANALİZ BULGULARI

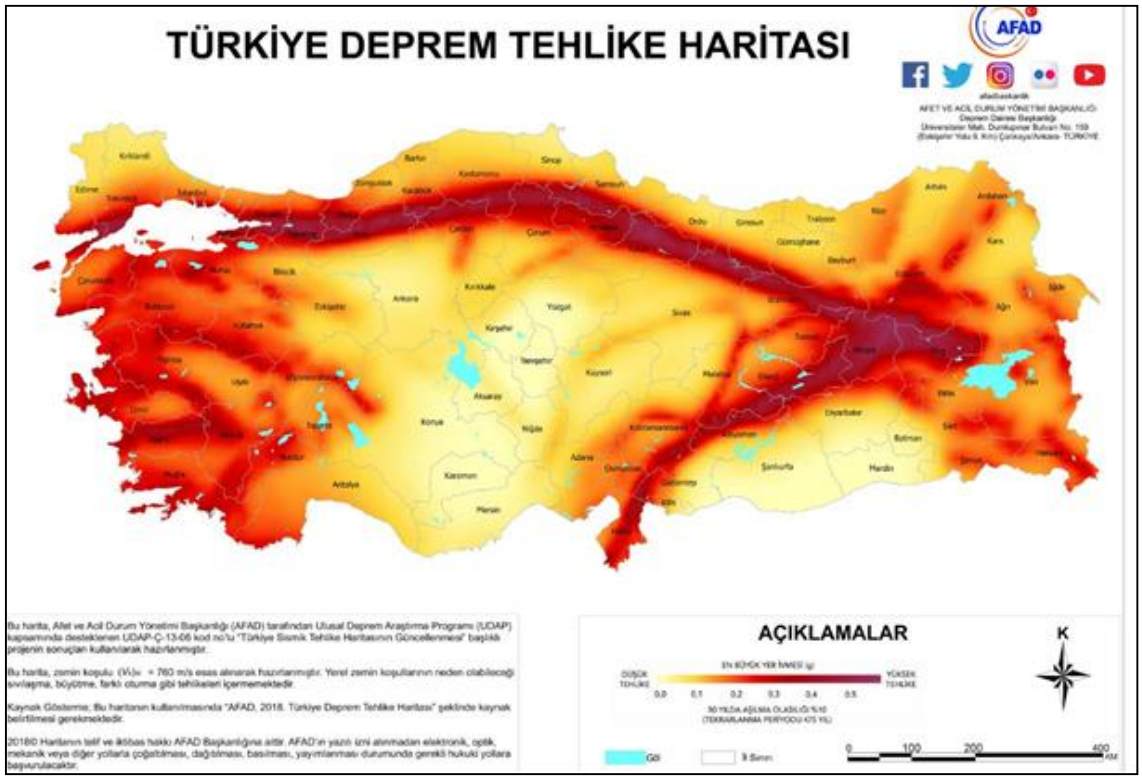
3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. Eğim

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan Çambaşı Kayak Merkezi'nin konumlandığı arazinin eğim durumu incelendiğinde, arazideki eğim oranının % 0-70 aralığında gerçekleştiği, arazinin genelinin ise % 30 ve üzeri eğim oranında olduğu tespit edilmiştir.

3.1.2. Jeolojik Yapı Ve Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenerek 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre yüksek tehlike değerlerine sahip bölgede yer almaktadır. Ordu il sınırları içerisinde aktif fay hattı bulunmamakla birlikte, Kuzey Anadolu Fay Zonu ilin güneyinden geçmekte ve bu zon üzerinde meydana gelebilecek depremlerin Kabadüz ilçesi ve planlama alanını etkileme potansiyeli bulunmaktadır. Bu nedenle yapılaşmalarda onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu, parsel bazlı zemin ve temel etütleri ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri esas alınmalı; yüksek eğimli alanlarda depremle tetiklenebilecek heyelan ve kaya düşmesi tehlikeleri de dikkate alınmalıdır.



Harita 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama Alanı kapsamında hazırlanmış olan en son jeolojik-jeoteknik etüd raporu ise Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 2020 yılında onaylanan, Ordu İli, Kabadüz İlçesi, Musakırık Mahallesi 118,72 Ha'lık Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporudur.

2020 yılında onaylanan Ordu İli, Kabadüz İlçesi, Musakırık Mahallesi 118,72 Ha'lık Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd raporunda Kayak Merkezi'nin Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi rapordan aynen alındığı şekliyle aşağıda özetlenmiştir.

Önlemli Alan 2.1: Kütle Hareketleri ve Yüksek Eğim Açısından

İnceleme alanında 0,50 metre kalınlığında bitkisel toprak, onun altında 10,00 metreye kadar Çağlayan Formasyonuna ait koyu gri-gri renkli, az ayrışmış, orta dayanımlı-dayanımlı ANDEZİT birim arazide yapılan sondajlardan alınan örneklerinden gözlemlenerek tanımlanmıştır. Genel olarak inceleme alanında gözlenen ANDEZİT birimi kötü-orta-iyi kaliteli olup çok ayrışmış, az ayrışmış (W4-W2), dayanımlı kaya sınıfında yer almaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında sıvılaşma riski yoktur. İnceleme alanı kaya birimden oluştuğu için şişme potansiyeli belirlenmemiştir.

İnceleme alanının eğimi % 0-5 ve % 5-35 arasında değişmektedir. Jeofizik çalışmalar sonrasında Vs30 hızlarının 424.3-1867.0 m/sn olduğu belirlenmiştir.

İnceleme alanındaki orta dayanımlı-dayanımlı granit birimden oluşan Çağlayan Formasyonuna biriminin tek eksenli basınç dayanımına göre 16,223-19,45 kg/cm² arasında, nokta yükleme deneyi sonucuna göre 10,764-18,405 kg/cm² arasında taşıma gücü hesaplanmıştır. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar, afet riskleri göz önüne alınarak jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk haritasına "Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" ve genellikle % 10'dan daha fazla eğime sahip Çağlayan Formasyonu "Önlemli Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında 0,50 metre kalınlığında bitkisel toprak, onun altında 10,00 metreye kadar Çağlayan Formasyonuna ait koyu gri-gri renkli, az ayrışmış, orta dayanımlı-dayanımlı ANDEZİT birim yeralır. Yapılan sondaj çalışmaları sonucunda tanımlanan birimler, yapılan laboratuvar deneyleri ve sismik çalışmalar sonucunda değerlendirilmiş olup, yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazı zemin etüdleri ile belirlenmesi nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bu alanda aşağıdaki önerilere uyulması uygun bulunmuştur.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli gerekli görülmesi halinde belirlenecek önlemler, zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

Yapı yüklerinin gerekli zemin iyileştirmeleri yapılarak mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıttırılması sağlanmalıdır.

Bu bölgede yapılacak zemin etütleri sonucunda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılarak inşa edilecek binanın statik projesine esas olarak temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir.

Binalardaki farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri tek tip homojen birim üzerine oturtulmalıdır.

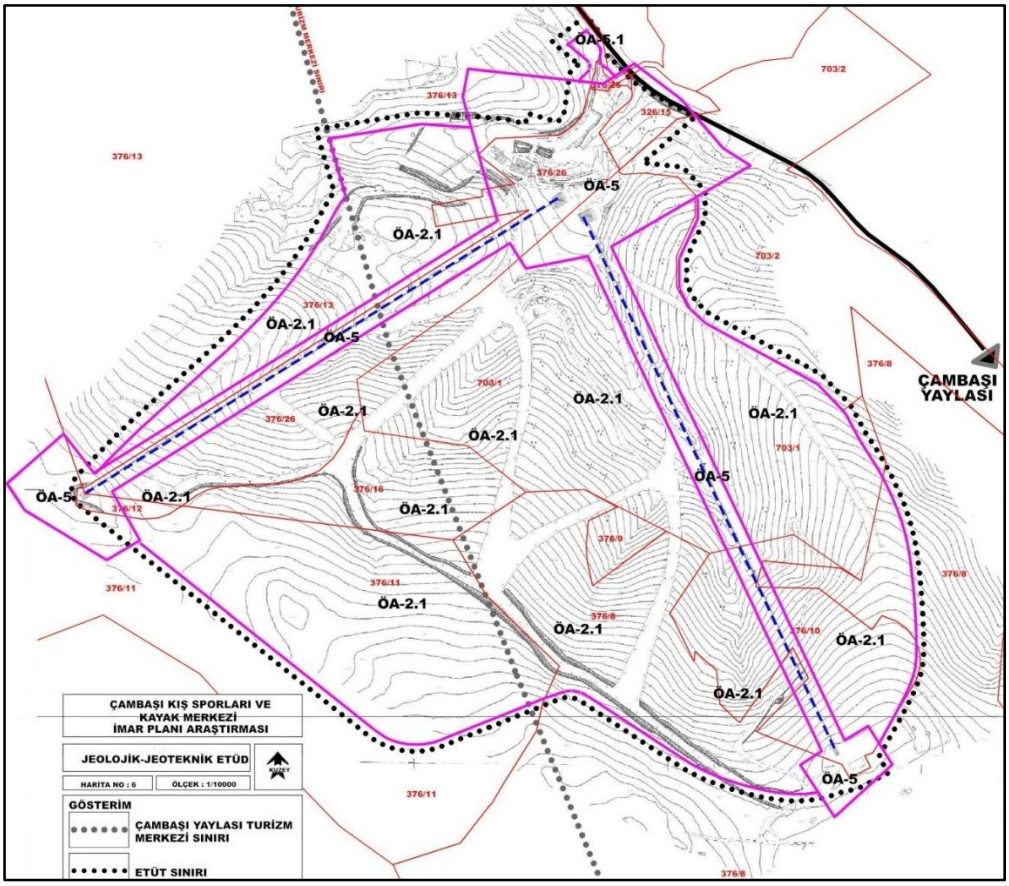
Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Zeminin temel kazısı esnasında stabilitesinin sağlanması için şev kazısının uygun şeklinde açılandırılarak yapılması gerekmektedir.
İstinat duvarı, perde duvar arkası ve drenaj dolgusu olarak geçirimli granüler veya tüvenan malzeme kullanılmalıdır. Temel hafriyatından çıkan malzemeler inceleme alanından taşınmalı ve herhangi bir dolgu malzemesi olarak kullanılmamalıdır.
Yapılacak yapının temel çukuru açılırken yan parsellerde çökme riskine karşı kademe kademe açılmalıdır ve fenni mesul mühendis gözetiminde yapılmalıdır.
Temel hafriyatı sonucu düşeye yakın şev alanları oluşturulacaktır. Bu alanlarda herhangi bir kitle hareketi meydana gelmemesi için yamaç ve şev alanları önlerine hareketi önleyici yapılar ilgili mühendislikçe inşa edilmelidir. (İstinat yapı temelleri ve bina temelleri ana zemine oturtulmalıdır.)
Bu bölgede yapılacak zemin etütleri sonucunda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılarak inşa edilecek binanın statik projesine esas olarak temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında; "ÖA-5.1 " simgesi ile gösterilmiştir.

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

İnceleme alanında Burhan formasyonunun oluşturduğu % 10 üstü eğimli yamaçlar bulunmaktadır. Bu alanlarda karşılaşılabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda ;
Zemin ve temel etüt çalışmalarında stabilite sorunlarına yönelik analizlerin yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış etkilerden kaynaklanacak yükler de dikkate alınarak yamaç boyunca yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin belirlenerek uygulanması gerekmektedir.
Farklı oturmaların hesap edilerek yapı temellerinin homojen zeminlere oturtulması veya uygun temel tiplerinin belirlenmesi gerekmektedir.
İnceleme alanındaki birimlerin rezidüel kesimlerinin kalınlık ve yayılımları belirlenmeli, yapı yüklerinin bu birimlere oturtulması halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak mühendislik sorunu beklenmeyen seviyeler belirlenmelidir.
Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrışma zonunun kalınlığı, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü v.b.) ile stabilite analizleri yapılarak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.
Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Zeminin temel kazısı esnasında stabilitesinin sağlanması için şev kazısının uygun şeklinde açılandırılarak yapılması gerekmektedir.



Harita 10. Yerleşime Uygunluk Haritası

3.1.3. Jeomorfolojik Yapı

Çambaşı Kayak Merkezi'nin morfolojik yapısı incelendiğinde, tesisin Çambaşı Yaylasında 2000 rakımlı arazi üzerinde inşaa edildiği, arazi yapısının genellikle meyilli ve dik bir yapıya sahip olduğu, arazide dalgalı düzlüklerin, dik yamaçların, tepelerin, dere yataklarının ve vadilerin bulunduğu görülmektedir.

3.1.4. İklim Yapısı

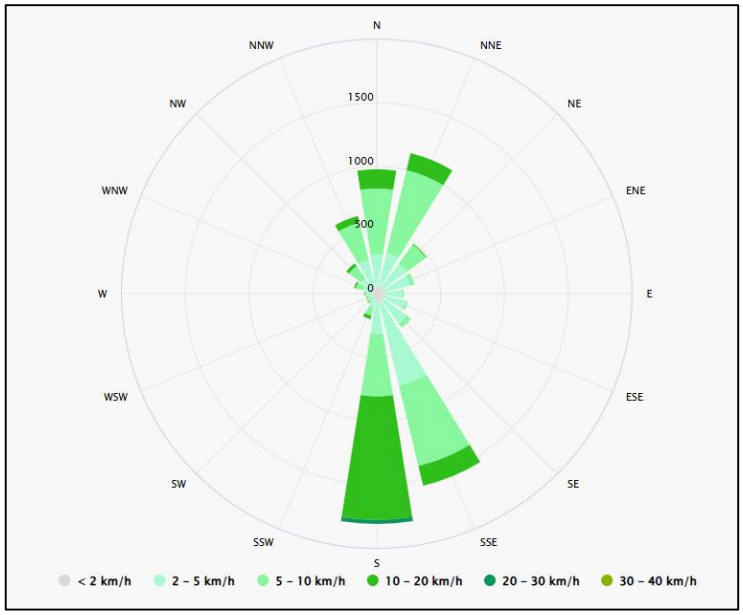
Ordu ili, 40°–41° kuzey paralelleri ile 37°–38° doğu meridyenleri arasında yer almakta olup il genelinde nemli ve ılıman Karadeniz iklimi hâkimdir. Dağların kıyıya paralel uzanması ve yükseltinin kıyıdan iç kesimlere doğru kısa mesafelerde artması nedeniyle kıyı kesimleri ile Kabadüz ilçesinin yüksek kesimleri arasında belirgin iklim farklılıkları görülmektedir. Kıyı kesimlerinde kışlar ılık, yazlar sıcak ve nemli geçerken; Kabadüz, Musakırık Mahallesi ve

Çambaşı Yaylası çevresinde yükseltiye bağlı olarak sıcaklıklar düşmekte, kış mevsimi daha uzun ve sert geçmekte, yağışlar daha sık kar şeklinde görülmektedir. Çambaşı Yaylası'nın yaklaşık 1.850 metre yükseltide bulunması nedeniyle bölgede kar örtüsü, don, buzlanma, sis ve kuvvetli rüzgâr olayları kıyı kesimlerine göre daha etkili olabilmektedir.

Meteoroloji Genel Müdürlüğünün Ordu ili için yayımladığı 1991–2020 iklim normallerine göre yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık 15,0 °C'dir. Aylık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu ay 24,5 °C ile ağustos, en düşük olduğu ay ise 7,2 °C ile şubat ayıdır. Ortalama en yüksek sıcaklık ağustos ayında 28,5 °C'ye, ortalama en düşük sıcaklık ise şubat ayında 4,2 °C'ye ulaşmaktadır. Ordu'da 1959–2025 ölçüm döneminde kaydedilen en yüksek sıcaklık 37,3 °C, en düşük sıcaklık ise −7,2 °C'dir. Bu uç değerler sırasıyla 6 Haziran 1994 ve 29 Ocak 1964 tarihlerinde ölçülmüştür.

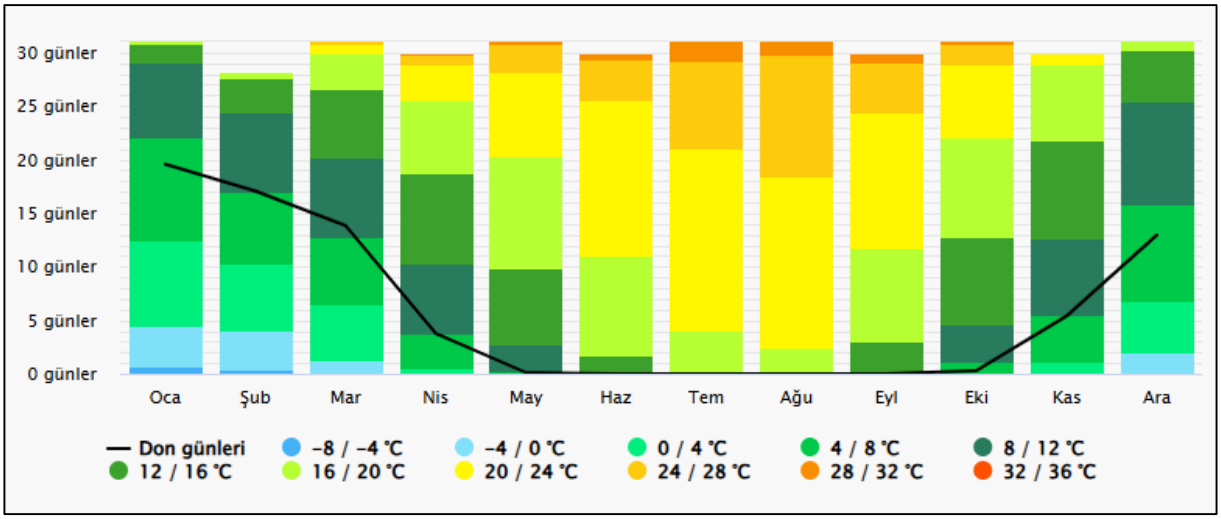
1991–2020 normallerine göre Ordu'nun yıllık ortalama toplam yağış miktarı yaklaşık 1.066 mm**,** yıllık ortalama yağışlı gün sayısı ise yaklaşık 162 gündür. Yağışların yıl içerisindeki dağılımı düzenli olmakla birlikte en yüksek aylık ortalama yağış 134,9 mm ile ekim, ardından 128,8 mm ile kasım ayında görülmektedir. En düşük aylık ortalama yağış ise 58,5 mm ile temmuz ayında gerçekleşmektedir. Ölçüm döneminde kaydedilen günlük en yüksek yağış 13 Haziran 1975 tarihinde 171,3 mm, en yüksek kar kalınlığı 1 Şubat 1967 tarihinde 62 cm, en hızlı rüzgâr ise 12 Mart 1968 tarihinde 38,0 m/sn olarak ölçülmüştür.

Şekil 1. Rüzgar Gülü



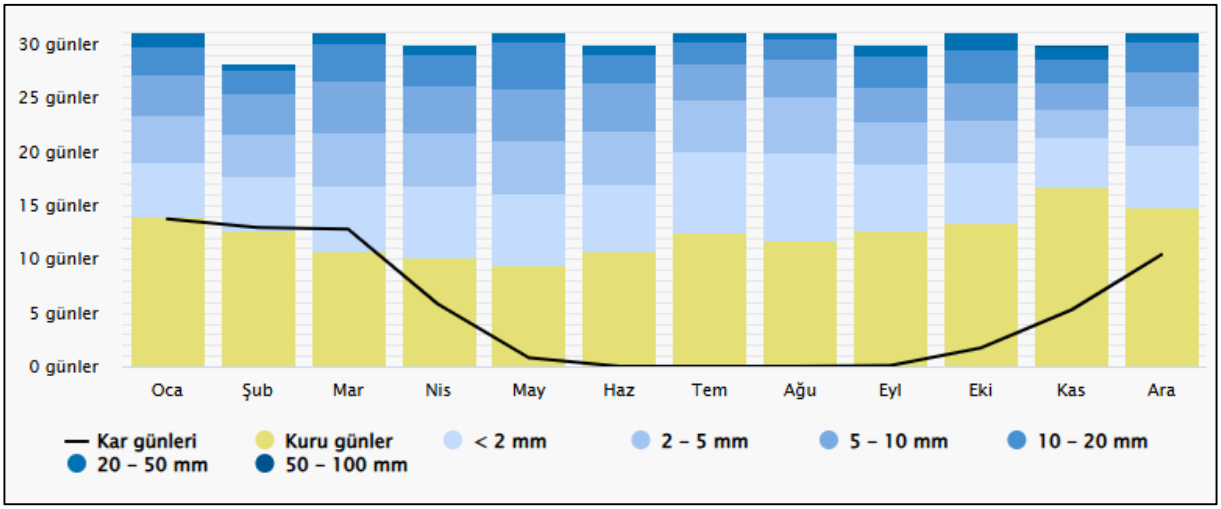
(Meteoblue, 2026)

Şekil 2. Maksimum Sıcaklıklar



(Meteoblue, 2026)

Şekil 3. Yağış Miktarı



(Meteoblue, 2026)

3.1.5. Doğal Yapı ve Bitki Örtüsü

Planlama alanı, Kabadüz ilçesi Musakırık Mahallesi sınırlarında, Çambaşı Yaylası'nın yaklaşık 1.850–2.000 metre yükseltiye sahip kesiminde yer almaktadır. Alanın morfolojik yapısı; dalgalı yayla düzlükleri, tepeler, dik yamaçlar, vadiler ve dere yataklarından oluşmaktadır. Bu nedenle planlama ve uygulama çalışmalarında doğal topoğrafyanın korunması, kazı-dolgu miktarının sınırlandırılması, yüzeysel akışın devamlılığının sağlanması ve dere yataklarının korunması önem taşımaktadır.

Bölgenin yüksek rakımı, nemli iklim koşulları ve uzun süreli kar örtüsü, doğal bitki örtüsünün şekillenmesinde belirleyici olmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde ormanlık ve ağaçlık alanlarla birlikte yüksek dağ ve yayla çayırları, mera ve yaylak alanları bulunmaktadır. Orman örtüsünün seyrekleştiği yüksek kesimlerde otsu bitkilerden oluşan çayır ve mera toplulukları hâkim duruma geçmektedir. Bu alanlar doğal peyzajın korunmasının yanı sıra geleneksel

yaylacılık, hayvancılık, yüzeysel suların düzenlenmesi ve erozyonun azaltılması bakımından da önem taşımaktadır.

Doğu Karadeniz Havzası ölçeğinde yapılan çalışmalarda Ordu ilinde 76 familyaya ait 309 bitki türü ve 22 endemik tür bulunduğunun belirtilmesi, bölgenin biyolojik çeşitlilik açısından taşıdığı önemi göstermektedir; ancak bu veriler il geneline ait olduğundan planlama alanındaki türlerin belirlenmesi için alan özelinde yapılmış etütlerin esas alınması gerekmektedir.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına (İBBS) göre Ordu İli; Düzey-1'de Doğu Karadeniz Bölgesi (TR9), Düzey-2'de Trabzon Alt Bölgesi (TR90), Düzey-3'te ise Ordu İli (TR902) sınıflandırması içerisinde yer almaktadır. Doğu Karadeniz Bölgesi'nde (TR9) ve aynı illeri kapsayan Trabzon Alt Bölgesi'nde (TR90) 2025 TÜİK verilerine göre toplam 2.553.647 kişi yaşamaktadır. Ordu İli'nin (TR902) nüfusu 768.087 kişi, Kabadüz İlçesi'nin nüfusu 6.794 kişi, Musakırık Mahallesi'nin nüfusu 794 kişidir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Ordu, 1920 yılına kadar Trabzon Vilayeti'ne bağlı bir kaza iken 4 Nisan 1921 tarihli ve 69 sayılı Kanun ile müstakil liva hâline getirilmiş, 1923 yılında ise vilayet statüsü kazanmıştır. İl, 14 Mart 2013 tarihli ve 6447 sayılı Kanun ile büyükşehir belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Günümüzde Ordu ili 19 ilçeden ve 772 mahalleden oluşmakta olup büyükşehir statüsü nedeniyle köy tüzel kişiliğine sahip yerleşim bulunmamaktadır. Harita Genel Müdürlüğü verilerine göre ilin yüzölçümü 5.914 km²'dir.

Son yıllardaki nüfus gelişimi, özellikle kırsal ve yüksek kesimlerde nüfus kaybı, yaşlanma ve dönemsel nüfus hareketlerinin önemini koruduğunu göstermektedir. Nitekim 2024 yılında Ordu ili 24.324 kişi göç alırken 29.933 kişi göç vermiş; net göç −5.609 kişi, net göç hızı ise binde −7,3 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca 2025 yılında 15-24 yaş grubunun il nüfusu içindeki payının %11,9 olması, genç nüfus oranının Türkiye ortalamasına göre düşük olduğunu göstermektedir.

Ordu ilinin ekonomik yapısında tarım sektörü, özellikle de fındık üretimi belirleyici konumdadır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 2025 yılı verilerine göre fındık alanları, ildeki toplam tarım alanlarının yaklaşık %87'sini oluşturmaktadır. Bunun yanında arıcılık ve bal üretimi, kivi ve alternatif meyve yetiştiriciliği, büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık ile su ürünleri yetiştiriciliği ilin diğer önemli kırsal ekonomik faaliyetleridir. Ordu'da yaklaşık 3 bin arıcılık işletmesi bulunmakta ve Türkiye bal üretiminin yaklaşık %15-18'i ilde gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte engebeli arazi yapısı, parçalı ve küçülen tarım parselleri, mekanizasyon güçlükleri, yüksek üretim maliyetleri ve kırsal kesimde genç nüfusun azalması tarımsal üretimin temel sorunları arasında yer almaktadır.

İldeki imalat sanayisi tarımsal üretim yapısıyla ilişkili olarak gelişmiş olup fındık ve diğer gıda ürünlerinin işlenmesi başlıca sanayi faaliyetleri arasındadır. Tekstil ve hazır giyim, orman ürünleri, mobilya, yapı malzemeleri ve madencilik de il ekonomisinde yer alan diğer imalat

kollarıdır. Bununla birlikte tarımsal ürünlerin önemli bir bölümünün ham madde olarak pazarlanması, işleme, depolama, paketleme ve markalaşma kapasitesinin geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu nedenle fındık, bal, süt ürünleri ve su ürünlerinde katma değeri il içerisinde tutacak yatırımlar, Ordu ekonomisinin çeşitlendirilmesi bakımından önem taşımaktadır.

Kabadüz ilçesinin ekonomik yapısı tarım, hayvancılık, küçük ölçekli ticaret, ücretli çalışma, kamu hizmetleri, zanaatkârlık ve el sanatlarına dayanmaktadır. İlçenin engebeli coğrafyası ve dağınık yerleşim yapısı ekonomik faaliyetlerin küçük ölçekli yürütülmesine neden olmaktadır. Fındık ticari nitelikteki temel tarım ürünü olurken patates, fasulye, mısır, sebze ve meyve üretimi çoğunlukla hane ihtiyaçlarının karşılanmasına yöneliktir. Hayvancılık ve arıcılık faaliyetleri de genel olarak aile işletmeleri düzeyinde sürdürülmektedir. İstihdam olanaklarının sınırlı olması nedeniyle çalışma çağındaki nüfusun Ordu kent merkezine ve diğer büyük şehirlere yönelmesi, ilçenin sosyal ve demografik yapısını etkileyen başlıca unsurlardan biridir.

Kabadüz ve Musakırık Mahallesi açısından en önemli gelişme potansiyelini Çambaşı Yaylası ve Çambaşı Kayak Merkezi oluşturmaktadır. Yaklaşık 1.850 metre yükseltide bulunan Çambaşı Yaylası; yaz ve kış turizmi, yaylacılık, doğa sporları, kamp, yürüyüş ve rekreasyon faaliyetleri bakımından önemli bir merkezdir. Bölgede konaklama, yeme-içme, ulaşım, perakende ticaret ve yöresel ürün satışına yönelik hizmetler bulunmakta; kayak merkezinin idari ve sosyal tesisleri 2017 yılından beri hizmet vermektedir. Bu nedenle bölgede geleneksel tarım ve hayvancılık faaliyetleri devam ederken turizm ve hizmetler sektörünün, özellikle yaz ve kış dönemlerinde yerel gelir ve mevsimsel istihdam üzerindeki etkisi artmaktadır.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yayımlanan güncel araştırmalara göre Ordu ili, İl SEGE-2025 çalışmasında 81 il arasında 54. sırada ve beşinci gelişmişlik kademesinde yer almaktadır. İlçeler düzeyinde yayımlanan en güncel çalışma olan İlçe SEGE-2022 sonuçlarına göre ise Kabadüz, 973 ilçe arasında 809. sırada, −0,744 endeks değeriyle beşinci gelişmişlik kademesinde bulunmaktadır. Bu durum, ilçede ekonomik faaliyetlerin çeşitlendirilmesi, turizm gelirlerinin yerel ekonomiye daha güçlü biçimde aktarılması, kırsal üretimin desteklenmesi ve temel hizmetlere erişimin geliştirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır.

3.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde 0.52 ha büyüklüğünde günübirlik tesis alanı ve 2.7 ha büyüklüğünde turizm tesis alanı bulunmaktadır. Ek olarak, günübirlik tesis alanının güneyinde yaya yolu bulunmaktadır.

3.5. YAPI YASAKLI ALAN

Planlama alanında içerisinde yapı yasaklı herhangi bir alan bulunmamaktadır.

3.6. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALANLAR

Çambaşı Yaylası Turizm Merkezi Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilerek 20.05.1991 tarih 20876 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

4. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanı içerisinde Çambaşı Kayak Tesisine (günübirlik tesisler, turizm tesisi, mekanik tesisler, telesiyej hatları vb) ait yapılaşmalar ve kayak pistleri dışında herhangi bir yapılaşma yoktur. Ordu İli, Kabadüz İlçesi, Musakırık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Çambaşı Kayak Tesisi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 26. maddesi gereğince, Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 20.11.2018 tarih ve 2018/299 sayılı kararı ile (10 yıl) süresince işletmeciliği ORBEL A.Ş'ye verilmiştir. Çambaşı Doğa Tesisi 4 mevsim hizmet veren 1,850 rakımda Çambaşı Yaylasının bütün güzelliklerine ve manzarasına hakim bir konumda inşaa edilmiştir. Denize ve hava limanına en yakın kayak tesisi olup turizm için bulunmaz özelliklere sahiptir. Şehir merkezi ile 54 km mesafedeki güzergahını oluşturan asfalt yol yılın 12 ayı açık ve ulaşım sorunu yoktur.

Planlama alanının üst ölçekli planlarda turizm bölgesi ve kış sporları alanı olarak tanımlanması, mevcut kullanımların plan kararlarıyla uyumlu olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte günübirlik tesisler, turizm tesisleri, mekanik tesisler, telesiyej hatları, kayak pistleri, yaya bağlantıları ve otopark alanları arasındaki ilişkinin bütüncül biçimde ele alınması gerekmektedir. Mevsimsel ziyaretçi yoğunluğunun oluşturacağı ulaşım ve otopark ihtiyacı ile acil durum erişimi, servis bağlantıları ve yaya güvenliği planlama kararlarında dikkate alınmalıdır.

Çambaşı Kayak Merkezi'nin dört mevsim kullanılabilmesi, Ordu kent merkezine ve havalimanına erişilebilirliği, bölgede konaklama, yeme-içme, yöresel ürün satışı ve rekreasyon faaliyetlerinin gelişmesine olanak sağlamaktadır. Bu doğrultuda plan kararlarının yalnızca mevcut tesislerin ihtiyaçlarını karşılaması değil, turizm faaliyetlerinin yıl geneline yayılmasını, yerel ekonominin desteklenmesini ve bölgenin doğal peyzaj karakterinin korunmasını da sağlaması gerekmektedir.

Sonuç olarak planlama alanının; düşük yoğunluklu, doğal eşiklere duyarlı, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu ve gerekli mühendislik önlemleri alınmış bir yaklaşımla düzenlenmesi hâlinde, Çambaşı Kayak Merkezi'nin işlevsel bütünlüğünün güçleneceği ve Kabadüz ilçesinin turizm odaklı sosyal ve ekonomik gelişimine katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

5. PLAN TEKLİFİ

5.1. AMAÇ, GEREKÇE VE YASAL DAYANAK

Çalışmanın temel amacı; Ordu Çambaşı Yaylası Kayak Merkezi'nin teknik altyapısını ve mekânsal donatılarını, güncel turizm talepleri ile değişen iklim koşullarına uyumlu hale getirmek; tesisin taşıma kapasitesini ve hizmet kalitesini artırarak mevcut kış turizmi alanını geliştirmek amacıyla "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" hazırlanarak bölgenin planlı ve sürdürülebilir gelişmesinin sağlanması hedeflenmektedir.

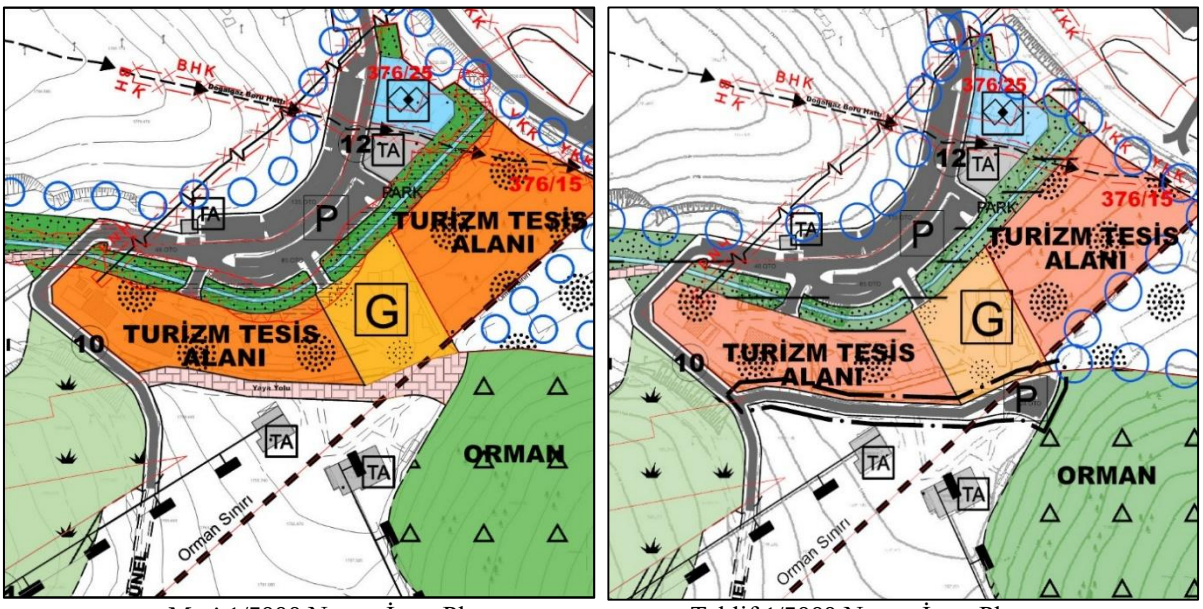
Plan çalışması kapsamında; kayak merkezine erişimin ve alan içi ulaşımın iyileştirilmesi, araç ve yaya dolaşımının düzenlenmesi ve otopark ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır. "(*)" rumuzu ile tanımlanan Turizm Tesis Alanlarına yönelik olarak çatı eğimi şartı aranmayacağı hükmü eklenmiştir. Ayrıca Günübirlik Tesis Alanlarında "Açığa çıkan bir bodrum kat emsale dahil değildir" hükmü eklenmiştir.

5.2. PLAN TEKLİFİ İLE GETİRİLEN KARARLAR

5.2.1 Ulaşım Kurgusu

Yapılan düzenleme ile mevcut planda yer alan yaya yolu iptal edilerek, bu alan kullanım ihtiyacı doğrultusunda 10 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

Şekil 4. Ulaşım Kurgusu



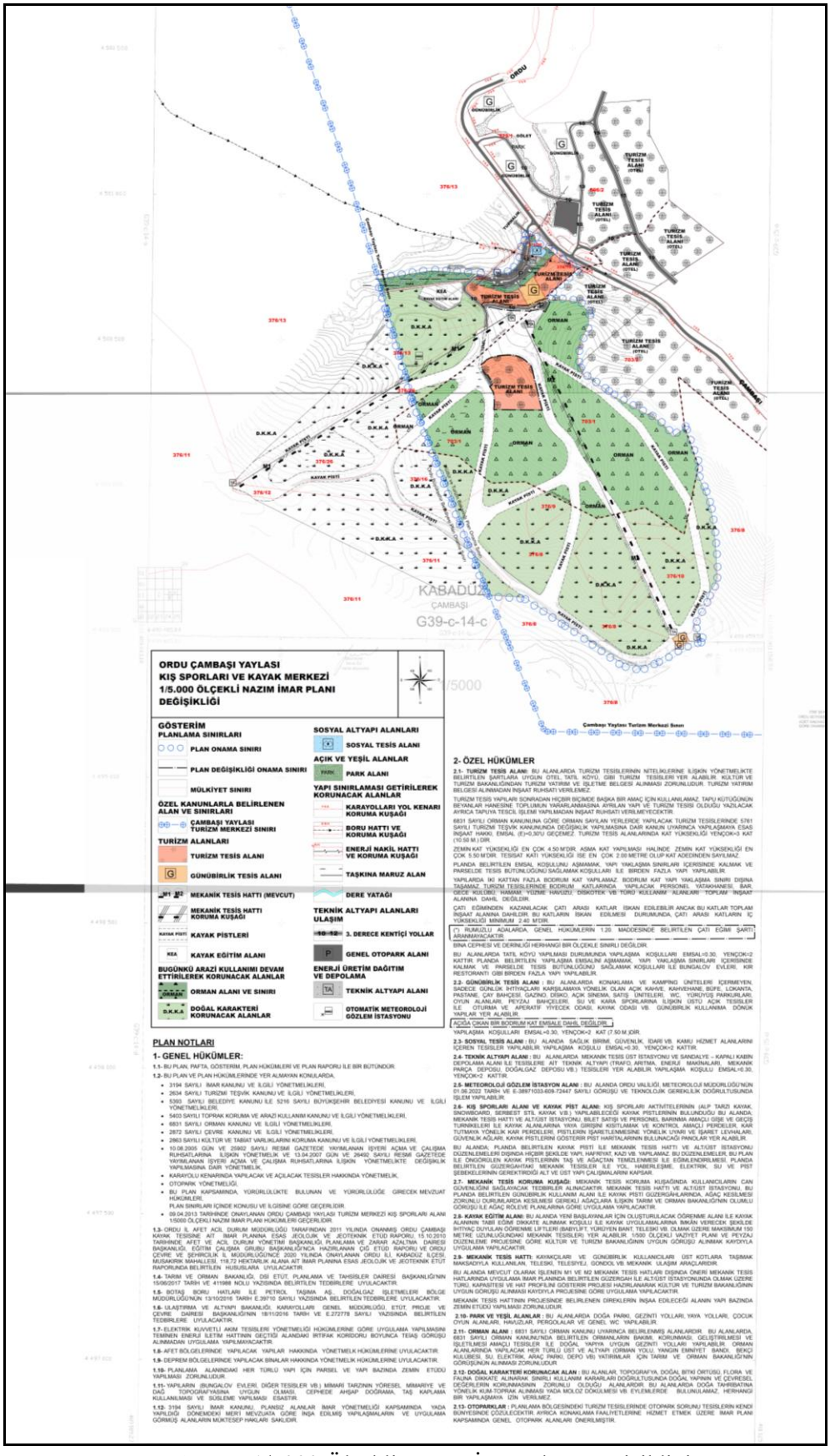
Meri 1/5000 Nazım İmar Planı | Teklif 1/5000 Nazım İmar Planı

5.2.2 Turizm Tesis Alanı Plan Hükmü Değişikliği

Plan üzerinde "(*)" rumuzu ile tanımlanan Turizm Tesis Alanlarına yönelik olarak; plan notlarının özel hükümler bölümündeki 2.1. maddeye, "(*) rumuzlu adalarda çatı eğimi şartı aranmayacaktır" hükmü eklenmiştir.

5.2.3 Günübirlik Tesis Alanı Plan Hükmü Değişikliği

Günümüz ihtiyaçların karşılanması ve Günübirlik Tesis Alanının mevcut konumu göz önünde bulundurularak, tesisin daha nitelikli kullanımı sağlamak amacı ile plan notlarının özel hükümler bölümündeki 2.2. maddesine "AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR" hükmü eklenmiştir.



Harita 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6. ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI TURİZM MERKEZİ, KIŞ SPORLARI VE KAYAK TESİSLERİ'NE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1- GENEL HÜKÜMLER:

1.1- BU PLAN, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA,

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU İLE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 10.08.2005 GÜN VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE 13.04.2007 GÜN VE 26492 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK,
- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- BU PLAN KAPSAMINDA, YÜRÜRLÜLÜKTE BULUNAN VE YÜRÜRLÜLÜĞE GİRECEK MEVZUAT HÜKÜMLERİ,

  PLAN SINIRLARI İÇİNDE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE GEÇERLİDİR.
- 09.04.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN ORDU ÇAMBAŞI YAYLASI TURİZM MERKEZİ KIŞ SPORLARI ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3- ORDU İL AFET ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 2011 YILINDA ONANMIŞ ORDU ÇAMBAŞI KAYAK TESİSİNE AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU, 15.10.2010 TARİHİNDE AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI, PLANLAMA VE ZARAR AZALTMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI, EĞİTİM ÇALIŞMA GRUBU BAŞKANLIĞI'NCA HAZIRLANAN ÇIĞ ETÜD RAPORU VE ORDU ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 2020 YILINDA ONAYLANAN ORDU İLİ, KABADÜZ İLÇESİ, MUSAKIRIK MAHALLESİ,

118,72 HEKTARLIK ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 15/06/2017 TARİH VE 411988 NOLU YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.5- BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA AŞ., DOĞALGAZ İŞLETMELERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13/10/2016 TARİH E.39710 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.6- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ETÜT, PROJE VE ÇEVRE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 18/11/2016 TARİH VE E.272778 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

1.7- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİNEN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

1.8- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10- PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPI İÇİN PARSEL VE YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.11- YAPILARIN (BUNGALOV EVLERİ, DİĞER TESİSLER VB.) MİMARİ TARZININ YÖRESEL MİMARİYE VE DAĞ TOPOGRAFYASINA UYGUN OLMASI, CEPHEDE AHŞAP DOĞRAMA, TAŞ KAPLAMA KULLANILMASI VE SÜSLEME YAPILMASI ESASTIR.

1.12- 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YADA YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ MER'İ MEVZUATA GÖRE İNŞA EDİLMİŞ YAPILAŞMALARIN VE UYGULAMA GÖRMÜŞ ALANLARIN MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR.

2- ÖZEL HÜKÜMLER

2.1- TURİZM TESİS ALANI: BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞARTLARA UYGUN OTEL, TATİL KÖYÜ, GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

TURİZM TESİS YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TAPUYA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN YERLERDE YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE 5761 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN UYARINCA YAPILAŞMAYA ESAS İNŞAAT HAKKI, EMSAL (E)=0,30'U GEÇEMEZ. TURİZM TESİS ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=3 KAT (10.50 M.) DİR.

ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 4.50 M'DİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK 5.50 M'DİR. TESİSAT KATI YÜKSEKLİĞİ İSE EN ÇOK 2.00 METRE OLUP KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

PLANDA BELİRTİLEN EMSAL KOŞULUNU AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

YAPILARDA İKİ KATTAN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. BODRUM KAT YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BODRUM KATLARINDA YAPILACAK PERSONEL YATAKHANESİ, BAR, GECE KULÜBÜ, HAMAM, YÜZME HAVUZU, DİSKOTEK VB. TÜRÜ KULLANIM ALANLARI TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

ÇATI EĞİMİNDEN KAZANILACAK ÇATI ARASI KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR ANCAK BU KATLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. BU KATLARIN İSKAN EDİLMESİ DURUMUNDA, ÇATI ARASI KATLARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 2.40 M'DİR.

(*) RUMUZLU ADALARDA, GENEL HÜKÜMLERİN 1.20. MADDESİNDE BELİRTİLEN ÇATI EĞİMİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ HERHANGİ BİR ÖLÇEKLE SINIRLI DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR. PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALİNİ AŞMAMAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK KOŞULLARI İLE BUNGALOV EVLERİ, KIR RESTORANTI GİBİ BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

2.2- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI : BU ALANLARDA KONAKLAMA VE KAMPİNG ÜNİTELERİ İÇERMEYEN, SADECE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLAN AÇIK KAHVE, KAHVEHANE, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAY BAHÇESİ, GAZİNO, DİSKO, AÇIK SİNEMA, SATIŞ ÜNİTELERİ, WC, YÜRÜYÜŞ PARKURLARI, OYUN ALANLARI, PEYZAJ BAHÇELERİ, SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN ÜSTÜ AÇIK TESİSLER İLE OTURMA VE APERATİF YİYECEK ODASI, KAYAK ODASI VB. GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK YAPILAR YER ALABİLİR.

AÇIĞA ÇIKAN BİR BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KAT (7.50 M.)DİR.

2.3- SOSYAL TESİS ALANI : BU ALANDA SAĞLIK BİRİMİ, GÜVENLİK, İDARİ VB. KAMU HİZMET ALANLARINI İÇEREN TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR.

2.4- TEKNİK ALTYAPI ALANI : BU ALANLARDA MEKANİK TESİS ÜST İSTASYONU VE SANDALYE – KAPALI KABİN DEPOLAMA ALANI İLE TESİSLERE AİT TEKNİK ALTYAPI (TRAFO, ARITMA, ENERJİ MAKİNALARI, MEKANİK PARÇA DEPOSU, DOĞALGAZ DEPOSU VB.) TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL=0.30, YENÇOK=2 KATTIR.

2.5- METEOROLOJİ GÖZLEM İSTASYON ALANI : BU ALANDA ORDU VALİLİĞİ, METEOROLOJİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.06.2022 TARİH VE E-38971033-609-72447 SAYILI GÖRÜŞÜ VE TEKNOLOJİK GEREKLİLİK DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILABİLİR.

2.6- KIŞ SPORLARI ALANI VE KAYAK PİST ALANI: KIŞ SPORLARI AKTİVİTELERİNİN (ALP TARZI KAYAK, SNOWBOARD, SERBEST STİL KAYAK V.B.) YAPILABİLECEĞİ KAYAK PİSTLERİNİN BULUNDUĞU BU ALANDA; MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU, BİLET SATIŞI VE PERSONEL BARINMA AMAÇLI GİŞE VE GEÇİŞ TURNİKELERİ İLE KAYAK ALANLARINA YAYA GİRİŞİNİ KISITLAMAK VE KONTROL AMAÇLI PERDELER, KAR TUTMAYA YÖNELİK KAR PERDELERİ, PİSTLERİN İŞARETLENMESİNE YÖNELİK UYARI VE İŞARET LEVHALARI, GÜVENLİK AĞLARI, KAYAK PİSTLERİNİ GÖSTERİR PİST HARİTALARININ BULUNACAĞI PANOLAR YER ALABİLİR.

BU ALANDA; PLANDA BELİRTİLEN KAYAK PİSTİ İLE MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU DÜZENLEMELERİ DIŞINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI, HAFRİYAT, KAZI VB. YAPILAMAZ. BU DÜZENLEMELER, BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN KAYAK PİSTLERİNİN TAŞ VE AĞAÇTAN TEMİZLENMESİ İLE EĞİMLENDİRİLMESİ, PLANDA BELİRTİLEN GÜZERGAHTAKİ MEKANİK TESİSLER İLE YOL, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU VE PİST ŞEBEKELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ALT VE ÜST YAPI ÇALIŞMALARINI KAPSAR.

2.7- MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞI: MEKANİK TESİS KORUMA KUŞAĞINDA KULLANICILARIN CAN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINACAKTIR. MEKANİK TESİS HATTI VE ALT/ÜST İSTASYONU, BU PLANDA BELİRTİLEN GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI İLE KAYAK PİSTİ GÜZERGÂHLARINDA, AĞAÇ KESİLMESİ ZORUNLU DURUMLARDA KESİLMESİ GEREKLİ AĞAÇLARA İLİŞKİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE AĞAÇ RÖLEVE PLANLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.8- KAYAK EĞİTİM ALANI: BU ALANDA YENİ BAŞLAYANLAR İÇİN OLUŞTURULACAK ÖĞRENME ALANI İLE KAYAK ALANININ TABİİ EĞİMİ DİKKATE ALINMAK KOŞULU İLE KAYAK UYGULAMALARINA İMKÂN VERECEK ŞEKİLDE İHTİYAÇ DUYULAN ÖĞRENME LİFTLERİ (BABYLİFT, YÜRÜYEN BANT, TELESKİ VB. OLMAK ÜZERE MAKSİMUM 150 METRE UZUNLUĞUNDAKİ MEKANİK TESİSLER) YER ALABİLİR. 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI VE PEYZAJ

DÜZENLEME PROJESİNE GÖRE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.9- MEKANİK TESİS HATTI: KAYAKÇILARI VE GÜNÜBİRLİK KULLANICILARI ÜST KOTLARA TAŞIMAK MAKSADIYLA KULLANILAN, TELESKİ, TELESİYEJ, GONDOL VB. MEKANİK ULAŞIM ARAÇLARIDIR.

BU ALANDA MEVCUT OLARAK İŞLENEN M1 VE M2 MEKANİK TESİS HATLARI DIŞINDA ÖNERİ MEKANİK TESİS HATLARINDA UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN GÜZERGAH İLE ALT/ÜST İSTASYONUNDA OLMAK ÜZERE TÜRÜ, KAPASİTESİ VE HAT PROFİLİNİ GÖSTERİR PROJESİ HAZIRLANARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI KAYDIYLA PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MEKANİK TESİS HATTININ PROJESİNDE BELİRLENEN DİREKLERİN İNŞAA EDİLECEĞİ ALANIN YAPI BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

2.10- PARK VE YEŞİL ALANLAR : BU ALANLARDA DOĞA PARKI, GEZİNTİ YOLLARI, YAYA YOLLARI, ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR VE GENEL WC YAPILABİLİR.

2.11- ORMAN ALANI : 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER İLE DOĞAL YAPIYA UYGUN GEZİNTİ YOLLARI YAPILABİLİR. ORMAN ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO VB) YATIRIMLAR İÇİN TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR

2.12- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN : BU ALANLAR, TOPOGRAFYA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, FLORA VE FAUNA DİKKATE ALINARAK SINIRLI KULLANIM KARARLARI DOĞRULTUSUNDA DOĞAL YAPININ VE ÇEVRESEL DEĞERLERİN KORUNMASININ ZORUNLU OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA DOĞA TAHRİBATINA YÖNELİK KUM-TOPRAK ALINMASI YADA MOLOZ DÖKÜLMESİ VB. EYLEMLERDE BULUNULAMAZ, HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

2.13- OTOPARKLAR : PLANLAMA BÖLGESİNDEKİ TURİZM TESİSLERİNDE OTOPARK SORUNU TESİSLERİN KENDİ BÜNYESİNDE ÇÖZÜLECEKTİR. AYRICA KONAKLAMA FAALİYETLERİNE HİZMET ETMEK ÜZERE İMAR PLANI KAPSAMINDA GENEL OTOPARK ALANLARI ÖNERİLMİŞTİR.