

A.GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ ORTAHİSAR (TRABZON) BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN MAĞMAT BÖLGESİ İÇİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI'NA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. İMAR PLANILARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA; KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE "TRABZON 1/100.000 VE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI" VE PLAN HÜKÜMLERİ, 1/25.000 TRABZON 1.BÖLGE İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTAHİSAR (TRABZON DOĞU-MERKEZ-BATI) NAZIM İMAR PLANI VE BU PLANLARIN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BÖLGE İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULAN TEKNİK ALTYAPI İLE İLGİLİ YAPILARDA TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA; "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ" İLE "YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAĞI KRİTERLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. TÜM YAPILAŞMALARDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "SİĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGE VE ÇEVRENİN KORUNMASI İLE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HER TÜRLÜ TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VEYA TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
9. ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR.

10. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN NOTLARINDA VEYA PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1. JEOLJİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ

1.1. YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ KURUMUN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE VARSA FORMATINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK VE STATİK PROJELER ZEMİN VE TEMEL ETÜD SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANACAKTIR. "İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" HİÇBİR ŞEKİLDE BİNA BAZINDAKİ ÇALIŞMALARIN YERİNE GEÇMEZ.

1.2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN; ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI İLE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANAN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNA VE GEREKTİĞİNDE TEKRAR HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.3. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE YER TESPİTLERİ YAPILINCAYA KADAR, KENTSEL PARKLARIN, KENT ORMANLARI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURUM ALANLARI, SPOR KOMPLEKSLERİ, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI İLE BÖLGESEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI GİBİ FONKSİYONLAR DEPREM VE OLASI DİĞER AFET DURUMLARI VE AFET SONRASINDA AÇIK ALAN ORGANİZASYONU, ALTYAPI TESİSLERİ VE ULAŞIM KURGUSUNA UYMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. YER TESPİTİ ÇALIŞMASI BİTTİĞİNDE BU ALANLAR VERİ TABANINA İŞLENİR.

1.4. AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI (AFAD) TARAFINDAN HAZIRLANIRKEN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKESİ HARİTASINA GÖRE YER İVMESİ DEĞERLERİ BELİRLENMİŞ OLUP, YAPILACAK YAPILARA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ OLMAYAN YERLERDE, ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORU HAZIRLANMASI İÇİN AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ YAZISI ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.6. BAKANLAR KURULUNUN 22.01.2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARAR EKİ OLAN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI" VE 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE EKİ "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.1. TURİZM ALANLARI

OTEL ALANLARI: PLANLAMA ALANININ KUZEYİNDE VAZİYET PLANINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE OTEL ALANI PLANLANMIŞTIR. BU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI; ALANIN KUZEYİNDE BULUNAN OTEL ALANLARINDA $E=0,60$ YENÇOK=7,00 M İLE ALANIN GÜNEYİNDE BULUNAN OTEL ALANINDA $E=0,60$ YENÇOK=13.00 M OLACAKTIR.

2. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

2.1. AÇIK SPOR ALANLARI

SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,10$ VE YENÇOK=7,00 M OLACAKTIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK ALANLARDIR. PLANLAMA ÇALIŞMASI DAHİLİNDE REKREASYON ALANI PLANLANMIŞ OLUP BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,05$ VE YENÇOK=7,00 M OLACAKTIR

3.2. FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI VE YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNAN ALANLARDIR.

PLANLAMA ALANINDA BULUNAN AÇIK AMFİ VE ETRAFINDAKİ ALAN FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=0,10$ VE YENÇOK=7,00 M OLACAKTIR.

3.3. MEYDAN

YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN, İMAR PLANINDA BELİRLENMEK KAYDIYLA ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMESİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN ALTI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLEN ALANLARDIR.

4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.1. ULAŞIM

KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRLARI PLANA İŞLENMİŞ VE BU YOLLAR PLANLAMA ALANINDAKİ ANA TAŞIT YOLLARI OLARAK PLANLANMIŞTIR. AYRICA BU ANA AKSLARA BAĞLANAN, ALANIN KUZEYİNDEKİ OTEL ALANLARINA HİZMET VERECEK HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMUNA UYGUN OLARAK 10 METRE TAŞIT YOLU DÜZENLENMİŞTİR.

PLANLAMA ALANINDA ARAZİ YAPISI, MÜLKİYET DURUMU VE VAZİYET PLANINDAKİ ALAN KULLANIMLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE 5M. VE 7M. YAYA YOLLARI PLANLANMIŞTIR. AYRICA PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDE BİSİKLET YOLU PLANLANMIŞTIR.

4.2. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE

"KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.3. GENEL OTOPARK ALANLARI;

a) İMAR PLANINDA İMAR HATTINDAN 5 METRE VEYA DAHA ÜZERİNDE ÇEKME MESAFESİ BULUNAN PARSELLERİN ARKA BAHÇELERİ VE YAN BAHÇELERİNİN TAMAMI İLE ÖN BAHÇELERİNİN İMAR HATTINDAN İTİBAREN 5 METRELİK DİLİMLERİ DIŞINDA KALAN ALANLARI, TABİİ ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TOPOGRAFIK NEDENLERDEN DOLAYI BİR CEPHESİ BİR METREYE KADAR AÇIK OLABİLİR, BU OTOPARKLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE TİCARİ FONKSİYON YER ALAMAZ."

5. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

a) İMAR PLANINDA TRAFİKO İSABET EDEN KONUT ADALARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLAN ALANININ TAMAMINDA BELİRTİLEN TRAFİKO ALANLARI VE ÖNGÖRÜLECEK TRAFİKO ALANLARI İÇİN DE BELEDİYENİN BELİRLEDİĞİ ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

b) İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR.

c) YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILAN BU TÜR TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞAAT EMSALİNİ ETKİLEMeyecektir. ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAK, DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VE TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

ND İMAR
İNŞAAT TİC. A.Ş.

Yukarı Öveçler M.Şh. 1238. Cad.No:9/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 480 03 00 Fax:0312 480 03 40
Başkent Vergi Dairesi 309 035 7941
Ticaret Sic. No: 95875

Nadir DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda No:82 / Dış No:13

Hüseyin ÖZEL
Mimar
Oda No:75871