

1) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; ÖNCELİKLE "ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN-GÜMÜŞHANE-ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ" 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN 15/05/2017 TARİH VE 182 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONANAN 1/50000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ; DAHA SONRA İSE "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE BU KANUNUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" VE KONUSUNA GÖRE ORTAHİSAR İLÇESİNE AİT YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2) MAR PLANLARI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORLARI VE EKLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN NOTLARI, PLAN RAPORLARI VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HERHANGİ BİR HÜKÜM; "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE BELEDİYESİNCE ÇIKARILACAK YÖNETMELİKLER İLE DEĞİŞTİRİLEMEYECEK HUSUSLARA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA PLAN KARARI NİTELİĞİNDEDİR VE PLAN PAFTALARI İLE BİRLİKTE ONAYLANDIĞI KABUL EDİLİR. ANCAK İMAR PLANINDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA VE BELİRTİLMEMİŞ İSE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

3) PLAN NOTLARI BÜTÜNÜNDE AÇIKÇA BELİRTİLMEMİŞ İSE "YÖNETMELİK" İFADESİ, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİ" İFADE ETMEKTEDİR.

4) PLANLAMA ALANI, 4.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE OLUP; TÜM YAPILAŞMALARDA, "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE İLGİLİ HÜKÜMLERE AYRICA YAPILARIN KULLANIM NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5) İMAR PLANI YAPIMINA ESAS 24/07/2019 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI; ÖNLEMLİ ALAN-2.1 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP; SÖZ KONUSU RAPORUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE AÇIKLANAN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖNERİLERE VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6) 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.

7) İMAR PLANI GENELİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8) 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.

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 ÇALIŞMALARINI, BU ÇALIŞMALARINI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK

KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB.TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

10) PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN SOSYAL TESİS ALANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ŞARTLARI DÂHİLİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BİNA YÜKSEKLİĞİ Yençok:16.50 METRE VE Emsal=1.00 OLARAK BELİRLENECEKTİR.

11) NAZIM İMAR PLANINDA BELİRLENEN KULLANIM KARARINA İSTİNADEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KULLANIM KARARI, SOSYAL TESİS ALANI OLARAK BELİRLENECEKTİR. BU DURUMDA PLANLAMA ALANINDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER KAPSAMINDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARA YÖNELİK YAPILAR YER ALABİLİR.

12) UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALAN KONAKLAMA (TURİZM) TESİS ALANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ŞARTLARI YAPI EMSALİ E:0.40 VE EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAX:6.50 METRE (2 KAT) OLARAK BELİRLENECEKTİR.

13) KONAKLAMA (TURİZM) TESİSİ ALANINDA, 08/09/2013 TARİH VE 28759 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN" 14.MADDESİNİN 3/D BENDİ KAPSAMINDA KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL (LOFT) GİBİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

14) TURİZM ALANI İÇERİSİNDE; 21.06.2005 GÜN VE 25852 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR ALANDA, İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAR YER ALABİLİR. YAPILACAK YAPILARDA, DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

15) PLANLAMA ALANINDAKİ HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN VE TABİAT İLE UYUMLU YAPIM TEKNİKLERİNİN VE YAPI MALZEMELERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

16) İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL, TAKS, KAKS VB.) İMAR MEVZUATINA GÖRE OLUŞTURULAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

17) YAPI ADASINDA MÜŞTEMİLAT YAPILARI; TAKS, KAKS, EMSAL VE YÖNETMELİKTE VERİLEN TOPLAM YAPI ALANLARINA DÂHİLDİR.

18) BÜTÜN YAPILARDA ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMAMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. ÇATI ARASI KULLANIMLAR, YÖNETMELİKTEKİ KAKS TANIMI KAPSAMINDA EMSALE DÂHİLDİR. YÖRENİN MAHALLİN VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE, MİMARİ KARAKTERLERİNE, YAPILACAK BİNALARIN NİTELİK VE İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 40. MADDESİNE UYGUN OLARAK MİMARİ TASARIMLARA ESNEKLİK SAĞLAMAK AMACIYLA ÖZELLİKLE ÇATI KULLANIMI VERMEYE VE ÇATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER OLUŞTURMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

19) TURİZM ALANLARINDA İFRAZ YOLU İLE YENİ BİR PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

20) BAHÇE DUVARLARININ YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

21) TEKNİK OLARAK BETONARME İSTİNAT DUVARLARININ YAPILMASI ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE, DUVARLARDA DOĞAL TAŞ KAPLANMASI YAPILIR. GÖRSEL ESTETİK OLUŞTURULMASI VE DOĞAL YAPININ SAĞLANMASI AÇISINDAN İSTİNAT DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELİ OLARAK TERASLAMA YAPTIRILMASI KONUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE YETKİLİDİR.

22) UYGULAMA, BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONUNCA, İLÇE BELEDİYE MECLİSİNCE VE TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE UYGUN GÖRÜLEN, ÜÇ BOYUTLU ÇALIŞMALARINI VE PEYZAJI DA İÇEREN VAZİYET PLANINA/KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE YAPILIR