

## **1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ**

**MADDE-1) YENİ PARSELASYON YAPILACAK KONUT VE TİCARET ADALARINDA EN AZ PARSEL CEPHESİ:**

**1.1) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA 9 METREDEN AZ OLAMAZ.**

**1.2) AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA BAHÇE MESAFELERİNE 9 METRE İLAVE EDİLEREK BULUNUR.**

**1.3) YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL VE Yeçok. İLE BELİRLENEN YAPI ADALARINDA DAR KENARI 30 METREDEN, ALANI 1200 M<sup>2</sup>'DEN AZ OLAMAZ. ANCAK ADA DERİNLİĞİNİN 30 METRENİN ALTINDA OLMASI DURUMUNDA ADA DERİNLİĞİ PARSELİN DAR KENARI OLARAK KABUL EDİLİR. PARSELASYONU DAHA ÖNCE YAPILMIŞ ALANLARDAKİ İMAR PARSELLERİNİN BİRLEŞTİRİLMESİNDE BU ŞART ARANMAZ**

**MADDE-2) YENİ PARSELASYON YAPILACAK KONUT VE TİCARET ADALARINDA EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ:**

**2.1) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE 10 METRE EN AZ YAPI DERİNLİĞİ İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ EKLENEREK BULUNUR. (PARSEL DERİNLİĞİ= ÖN BAHÇE+10M+ARKA BAHÇE MESAFESİ)**

**2.2) AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA, ÖN BAHÇE MESAFESİNE 10 METRE BİNA DERİNLİĞİ İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ EKLENEREK BULUNUR. (PARSEL DERİNLİĞİ=ÖN BAHÇE+10M+ARKA BAHÇE MESAFESİ)**

**2.3) YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL VE Yeçok. İLE BELİRLENEN YAPI ADALARINDA PARSEL DERİNLİĞİ 30 METRENİN ALTINDA OLAMAZ. ANCAK İMAR ADASININ DERİNLİĞİ 30 METRENİN ALTINDA İSE PARSEL DERİNLİĞİ ADA DERİNLİĞİNCE OLABİLİR.**

**MADDE-3) YEŞİL ALANLAR, PARK VE REKREASYON ALANLARI**

**3.1) İMAR PLANINDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE BENZERİ YEŞİL ALANLARIN, MEYDAN, AÇIK OTO PARK VE YOL KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARIN TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA YER ALTI OTO PARKI YAPILABİLİR.**

**3.2) REKREASYON ALANLARI: KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0,05) İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA (9.30) M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA (8,30) M.Yİ GEÇEMEZ.**

**MADDE-4) TURİZM ALANLARI:**

**4.1) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G) UYGULAMA İMAR PLANI KARARI İLE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ 50 METRELİK KISMINDA TOPLUM YARARINA AÇIK OLMAK KOŞULUYLA KONA KLAMA DIŞINDA YAPILAN TESİSLERDİR. MADDE 24.2'DE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.**

**4.2) OTEL ALANI OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI TURİZM AMAÇLI KULLANIM DİKKATE ALINARAK VERİLMİŞTİR. KARMA KULLANIM OLARAK KULLANIM İSTENMESİ DURUMUNDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU GEREĞİ, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.**

**MADDE-5) İLBANK MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA, 17.11.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ 4123 HA. ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA GÖRE;**

**5.1) ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR**

**BU ALANLARDA;**

-YAPI PARSELİNİN ETKİLENECEĞİ STABİLİTE SORUNLARI, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE YAPILACAK YAMAÇ BOYU AYRINTILI STABİLİTE ANALİZLERİYLE ORTAYA KONMALIDIR.

-PARSELİ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNUNA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ, YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINMALIDIR.

- BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN KAZILARDA VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE ÇEVREDEKİ YOLLARIN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER MUTLAKA ALINMALIDIR.

- EĞİMLİ ALANLARDA ÜSTTEKİ GEVŞEK ZON KALINLIĞI BELİRLENMELİDİR.

-YAPI YÜKLERİ, STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK ZEMİN SEVİYELERİ ALTINDAKİ STABİL JEOLOJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.

-YAPI PARSELİNİ VEYA KOMŞU PARSELLERİ TEHDİT EDECEK KAZI ŞEVLERİ UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.

-PARSELDE STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.

- OLASI STABİLİTE PROBLEMLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMESİ AÇISINDAN TERASLAMA, EĞİM DÜŞÜRME GİBİ UYGUN PROJELENDİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANMASI ÖNERİLİR.

- ÇEVRE DRENAJ SAĞLANMALI VE YAĞMURLU MEVSİMLERDE OLUŞAN YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARI KAFA HENDEKLERİ VE BENZERİ YÖNTEMLERLE ETKİSİZLEŞECEK KADAR UZAKLAŞMALI, TEMEL KAZILARINDA YER ALTI SUYUNA RASTLANAN KESİMLERDE DRENAJININ SAĞLANMASI GEREKLİDİR.

- DOĞAL VE KAZILAR SONRASI OLUŞAN ŞEVLER, AÇIKTA BIRAKILMADAN DAYANMA YAPILARI VE BENZERİ ÖNLEMLERLE DAHA GÜVENLİ HALE GETİRİLMELİDİR.

-YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ STABİLİTE SORUNU İLE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNA YÖNELİK ÖNLEMLER, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.

- BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN, TEMELLERİN AYNI BİRİMLERİN LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ SEVİYELER ÜZERİNE OTURTTURULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURMASI GEREKEN TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELENDİRİLMEMEYE GİDİLMELİDİR.

- BU İTİBARLA YAPILAŞMA ÖNCESİ HAZIRLANACAK ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE ZEMİNİN OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ ÖZELLİKLERİ VE DİĞER JEOTEKNİK HESAPLAMALAR İLE UYGUN TEMEL DERİNLİĞİ VE TEMEL TİPİ ÖNERİLMELİ VE ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

**5.2) ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR**

**BU ALANLARDA;**

- ZEMİN PROFİLİNDEKİ BİRİMLERİN NEDEN OLABİLECEĞİ OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ UYGULANMALIDIR.

-YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN TÜRÜ JEOLJİK BİRİMLERDEKİ ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ TAHKİKLERİ İLE SIVILAŞMA TAHKİKLERİ, PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK YAPILMALIDIR.

-YAPI YÜKLERİ, ŞİŞME-OTURMA-TAŞIMA GÜCÜ-SIVILAŞMA VB. SORUNLARIN YAŞANMAYACAĞI VEYA BU SORUNLARA YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINDIĞI JEOLJİK BİRİMLERE TAŞITTIRILMALIDIR.

-YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY VE YERALTI SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.

-PARSELDE OLUŞTURULACAK HER TÜRLÜ KAZI ŞEVİ, KOMŞU PARSELLERİ VE YAPILAŞMAYI TEHDİT ETMEYECEK ŞEKİLDE AÇILMALI VE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMALIDIR.

-YAPILAŞMAYI ETKİLEYECEK MÜHENDİSLİK SORUNLARINA YÖNELİK ÖNLEMLER, UZMAN MÜHENDİSLER TARAFINDAN PROJELENDİRİLEREK BELEDİYESİ KONTROLÜNDE YERİNE GETİRİLDİKTEN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR.

- TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ, OTURMA, FARKLI OTURMA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, SIVILAŞMA, ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIFI, ZEMİN HÂKİM TİTREŞİM PERİYODU, ZEMİN BÜYÜTMESİ VB. RİSKLER ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENEREK YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TEMEL SİSTEMİ GELİŞTİRİLMELİ VE ZEMİN DEFORMASYONLARINA KARŞI YAPI VE TEMEL GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ ÖNLEMLER VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

-BU ALANLARDA YAPILAN SONDAJLARDA YERALTI SUYUNUN YÜZEYE YAKIN OLMASI, KARADENİZ VE DERE YATAKLARI ÇEVRESİ OLDUĞUNDAN, HER TÜRLÜ YAPILAŞMA ÖNCESİ YÜZEY, YERALTI VE ÇEVRE SUYU DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

-BU ALANLARDA YAPILAN SONDAJLARDA DOLGULAR TESPİT EDİLDİĞİNDEN ZEMİN-TEMEL ETÜTLERİNDE DOLGU KALINLIĞI-DOLGU YAYILIMI TESPİT EDİLEREK BİNA TEMELLERİ DOLGU HAFR EDİLEREK DOLGU ALTINDAKİ JEOLJİK BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ BELİRLENMELİDİR.

-BU ALANLARI ETKİLEYEBİLECEK OLAN İNCELEME ALANI İÇERİSİNDE VE DIŞINDAKİ TÜM AKAR VE KURU DERELER İÇİN TAŞKIN CE SELLENME TEHLİKESİ YÖNÜNDEN GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ ALINARAK HER TÜRLÜ PLANLAMA GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMALIDIR.

-ÖA-5.1 OLARAK TANIMLANAN BU ALANLAR DERE KENARLARI VE KARADENİZ'İN KIYI KESİMLERİ OLUP ŞEV GÖÇMESİ, ŞEV KAYMASI TEHLİKESİ İLE KARADENİZ'İN DALGA ETKİSİ YÖNÜNDEN İLGİLİ KESİMLERİN İLGİLİ YÖNETMELİKLERE GÖRE GÖRÜŞ ALINARAK VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

- SIĞ TEMEL DERİNLİĞİNE SAHİP HAFİF YAPILAR VE ALT YAPI UNSURLARI İÇİN ŞİŞME POTANSİYELİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALI VE BU ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ KULLANILARAK ZEMİN DAYANIM PARAMETRELERİ ARTTIRILMALIDIR.

### **5.3) AFETE MARUZ BÖLGE (AMB):**

- TC BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NIN 20.03.2013 TARİH VE 1919 NOLU GENELGESİ GEREĞİ; GEREK PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT VE MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORLARINDA GEREKSE

JEOLJİK ETÜT RAPORLARINDA (AFET ETÜT), AFET TEHLİKE VE/VEYA RİSKİ NEDENİYLE SINIRLARI BELİRTİLEN ALANLAR İÇİN, AFETE MARUZ BÖLGE KARARININ ALINMASI, KARARIN KALDIRILMASI VEYA SINIRLARININ GENİŞLETİLİP DARALTIMASI GİBİ İŞ VE İŞLEMLER, VALİLİĞİNİN (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ) SORUMLULUĞUNDA OLMAK KAYDIYLA, AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA YÜRÜTÜLECEKTİR.

**5.4) PLANLAMA ALANI DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINA (1996) GÖRE 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE OLUP BEKLENEN EFEKTİF İVME DEĞERİ 0.20 G VE YUKARISIDIR. SAHANIN GENELİNDE BULUNAN BİRİMLERİN ZEMİN BÜYÜTMESİ AÇISINDAN “A, B VE C- DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK TEHLİKE DÜZEYİ” SINIFINA GİRMEKTEDİR. “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.**

**5.5) PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.**

### **MADDE-6) ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:**

**6.1) BÜYÜK SANAYİ: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ HARİCİNDE KALAN BÜYÜK SANAYİ ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMI KAPALI ALAN OLARAK KULLANILABİLİR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE BU PARSELLERDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 5 METREDİR. ÜRETİM TESİSİ BİNASI ÜRETİM TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YÜKSEKLİĞİ AŞABİLİR. ANCAK İDARİ VE SOSYAL TESİSLER PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.**

**6.2) İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMI VERİLMİŞ ALANLARDA, PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE ÖN BAHÇEDE 3 METREDİR. GERİYE KALAN ALANIN TAMAMINA İNŞAAT YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAT ADEDİ 2(İKİ) DİR.**

GİRESUN MERKEZ GEDİKKAYA MAH. BOĞACIK MEVKİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNDE, ÖN BAHÇEDE CEPHE ALINAN YOLA EN FAZLA 2 METRE YAKLAŞMAK KAYSIYLA, SANAYİ KOOPERATİFİNCE HAZIRLANARAK BELEDİYEYE ONAYLATILAN TİP PROJEYE GÖRE, ÜSTÜ KAPALI YANLARI (YAN BAHÇE SINIRLARI) DEMONTE DUVARLARLA ( SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMENLARLA) KAPATILABİLEN SUNDURMA YAPILABİLİR. BU SUNDURMALAR BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİNE GETİRİLEMEZ.

BOĞACIK MEVKİNDEKİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ 9,50 M. OLDUĞUNDAN, ESKİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMIŞ YAPI ADALARINDAKİ YAPILARIN YENİLENMESİ VEYA YENİDEN YAPILMASI ANCAK ADA BAZINDA HAZIRLANAN, BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLI PROJEYE GÖRE ADA BÜTÜNÜNDE YAPILABİLİR.

**6.3) KÜÇÜK VE BÜYÜK SANAYİ BÖLGESİNDE TİCARİ KULLANIM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALAN ALANIN TAMAMI KULLANILABİLİR. YİNE PLANDA KAT ADEDİ BELİRTİLMEMİŞ İSE EMSAL 1,50'İ, YAPI YÜKSEKLİĞİ 15,50 METREYİ GEÇEMEZ.**

**MADDE-7) İMAR PLANINDA K SEMBOLÜ BULUNAN İMAR ADALARINDA:**

**7.1) MEVCUT BİNALARA İLAVE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**

**7.2) YENİ YAPILAŞMA TALEPLERİNDE PLANDAKİ KÜTLE EBATLARI VE KONUMLARI ESAS ALINIR.**

**7.3) BİNALARA KOT KÜTLENİN OTURDUĞU ZEMİN KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN VERİLİR.**

**7.4) BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNA ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 6.50 METRE OLUP GÖRÜNÜR CEPHESİNDE 9.50 METREYİ GEÇEMEZ.**

**MADDE-8) İMAR PLANINDA YÜKSEK GERİLİM, ENERJİ NAKİL ALTINA GELEN VEYA GELECEK OLAN İMAR PARSELLERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, İLGİLİ KURUMDAN RESMİ YAZI İLE İZİN ALINMASI KOŞULU İLE GEÇERLİ OLUP, BU İZİN ALINMADAN KESİN İMAR DURUMU, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ VE İNŞAAT YAPILAMAZ.**

**MADDE-9) DOĞALGAZ BORU HATTI VE TESİSLERİ BULUNAN KAMULAŞTIRMA ALANLARINDA, PLAN KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA İLGİLİ KURUMUN İZİNİ VE RESMİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLAN KARARI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN UYGULAMASI YAPILAMAZ.**

**MADDE-10) MİMARİ PROJELERDEKİ ALANLARA İLİŞKİN HESAPLAR (TAKS, KAKS, SİĞİNAK, OTO PARK VB.) VE BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ İLE YAPILAŞMASI EMSAL VE Y ençok OLARAK VERİLEN ADA BÜTÜNÜNDEKİ TOPLU YAPILAŞMALARDA PEYZAJ PROJESİ (BAHÇE DÜZENLEME PROJESİ) İLE RUHSAT PROJESİ EKİ OLARAK BELEDİYEYE SUNULUR.**

**MADDE-11) KENTSEL SİT ALANI, ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANI VE SİT ALANI ETKİLEŞİM GEÇİŞ BÖLGESİNDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. GİRESUN KALESİ VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA İSE TRABZON KTVKKB'NUN 01.11.2006 TARİH VE 866 SAYILI KARARIYLA ONAYLADIĞI ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ'NE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.**

**664 NO.LU İLKE KARARI UYARINCA, KORUMA ALANI BELİRLENMEMİŞ SİT ALANI DIŞINDAKİ TESCİLLİ PARSELLER VE BUNLARIN ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE KVKKB'NCA KORUMA ALANI BELİRLENİR.**

**BU ALANLARDA GELECEKTE YAPILACAK UYGULAMALARDA KVKKB'NCA KARAR ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.**

**KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMA İÇİN KVKKB'DAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.**

**KORUMA ALANLARINDA GENEL OLARAK KULLANIM KONUT, KONUT + TİCARET OLMAKLA BERABER, YENİ YAPILACAK UYGULAMALARDA KULLANIM KARARI TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE BELİRLENECEKTİR.**

**MADDE-12) a)EĞİTİM TESİSİ: İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİSİ VE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDA, PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 3 METREDEN AZ OLMAMAK ÜZERE İDARESİNCE**

BELİRLENİR. YİNE PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE TAKS:0,50 M, KAT ADEDİ BODRUM HARIÇ 6 KATLI, BİNA GABARİSİ 25,00 METREYİ GEÇEMEZ.

**b)SAĞLIK TESİSİ:** İMAR PLANINDA SAĞLIK TESİSİ VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP, TAKS:0,60'I YENÇOK:30,50 METREYİ GEÇEMEZ.

**c)RESMİ KURUM, YURT, KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİS:** İMAR PLANINDA RESMİ KURUM, YURT, İDARİ HİZMET ALANI, KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİS KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP, TAKS:0,40, YENÇOK:25,00 METREYİ GEÇEMEZ.

**MADDE-13) TİCARET ALANLARI (T,T1):**

13.1)(T) İLE GÖSTERİLEN İMAR ADALARI TİCARİ FONKSİYON YÜKLENMİŞ ADALARDIR.

13.2)(T1) SİMGESİ İLE BELİRTİLMİŞ İMAR ADALARI İSE KENT MERKEZİNDEKİ İHTİSASLAŞMIŞ TİCARET ALANLARINI GÖSTERMEKTEDİR. EMSAL UYGULAMASI OLAN KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET (TİCK) KULLANIMI VERİLEN İMAR ADALARINDA BODRUM KATTA VE ZEMİN KATTA ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMI BLOK BOYU, DERİNLİĞİ VE TABAN ALANINA SINIRLAMA GETİRİLMEYEN KULLANILIR. ZEMİN KATTAN SONRAKİ NORMAL KATLARDA TİCARİ KULLANIM OLDUĞUNDA BU ŞARTLAR GEÇERLİDİR. ANCAK TİCARİ KULLANIM OLAN KATLARIN ÜSTÜNDE KONUT KULLANIMI VERİLDİĞİNDE BİNA CEPHESİ ÇIKMALAR HARIÇ 40 METREYİ GEÇEMEZ.

**MADDE-14) KARMA KULLANIMLARDA (KONUT+TİCARET, KONUT+TİCARET+TURİZM) KONUT ALANI TOPLAM İNŞAAT ALANININ %85'İNİ GEÇEMEZ.**

**MADDE-15) RADYOLİNK VE BAZ İSTASYONLARI İMAR PLANINA İŞLENMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.**

**MADDE-16) ÇATI İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08.06.2021 TARİH VE 190 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN ÇATI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.**

**MADDE-17) GİRESUN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE; SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA ONANAN İMAR PLANI VE İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**MADDE-18) İLGİLİ MEVZUAT, ÇEVRE ŞARTLARI, ULAŞIM, GÜVENLİK VB GİBİ KRİTERLER DİKKATE ALINARAK BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLMESİ DURUMUNDA, İMAR PLANINDA KONUT ALANINA AYRILAN YERLERDE BİNANIN TAMAMINA AYNI AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE ÖĞRENCİ YURDU VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ (0-6 YAŞ) YAPILABİLİR.**

KONUT ALANLARINDA YURT VE BAKİMEVİ AMACIYLA YAPILACAK BİNALARDA TESİSİN İHTİYACI OLAN ORTAK KULLANIM AMAÇLI ALANLARDA (YEMEKHANE, ETÜT ODASI, SPOR SALONU, FUAYE ALANLARI VB.) KULLANILMAK ÜZERE EMSAL (KAKS) ORANI %15 ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK HİÇBİR DURUMDA YAPI YÜKSEKLİĞİ PLANDA VERİLEN YÜKSEKLİĞİ AŞAMAZ. EMSAL ARTIŞINDAN YARARLANAN YURT YAPILARI DAHA SONRADAN TADİLAT İLE KONUT VE TİCARETE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

BU MADDENİN 2. FIKRASINDAKİ HÜKÜMLER İMAR PLANINDA YURT ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA YAPILACAK YURT YAPILARI İÇİN DE GEÇERLİDİR.

**MADDE-19) ÖZEL PROJE ALANI VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI**

**19.1) ÖZEL PROJE ALANI: BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİ, DOĞAL VE BUNUNLA İLİŞKİLİ KÜLTÜREL KAYNAKLARIN KORUNMASI VE DEVAMLILIĞININ SAĞLANMASI AMACI PLANLANAN ALANLARDIR. ÖZEL PROJE ALANINDA EMSAL:0,05 İ, KAT ADETİ 1'İ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİ OLUP, HİÇBİR ŞEKİLDE BARINMA AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ. EĞİMDEN VEYA ÇATI KATINDAN DOLAYI YAPININ GÖRÜNEN CEPHESİ YENÇOK: 6.50M'Yİ AŞAMAZ. ALAN BÜTÜNÜNE YÖNELİK 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PROJESİ BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.**

**19.2) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLARDA SABİT OLMAYAN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, BÜFE (MAX. 6 M2 EN AZ 150 METRE ARA İLE), SEYYAR TUVALET (KİRLETİCİ ETKİSİ OLMAYAN FOSEPTİK GEREKTİRMEYEN) VE AYRICA AHŞAP İSKELE KURULABİLİR. BU ALANDA PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAMIŞ TÜM KONULARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ MEVZUAT UYGULANACAKTIR.**

**MADDE-20) ÖN BAHÇE MESAFELERİNE ZEMİN KATTA AÇILIR KAPANIR CAMDAN OLMAK ÜZERE SUNDURMA YAPILABİLİR.**

**MADDE-21) PLANLAMA ALANINDA İLBANK MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA, 17.11.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ 4123 HA. ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRLENEN BÖLGELEME ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR. PLANLAMA ALANINDA İLBANK MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA, ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORLARI İMAR PLANINA ESAS OLUP, PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜT YAPILMADAN İNŞAATA GEÇİLEMEZ.**

**MADDE-22) 13/10/2014 TARİHLİ ORDU-GİRESUN HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK, GENELGE VE TALİMAT ESASLARINA UYULACAKTIR.**

**MADDE-23) PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE KONUT ADALARINDA DİNİ TESİSLER YAPILABİLİR. DİNİ TESİS YAPILARI EMSALE DAHİLDİR. YAPILACAK DİNİ TESİSLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENİR VE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU YAPILARIN İMAR YOLUNA CEPHESİ BULUNMAMASI DURUMUNDA MÜLKİYET KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR. BU HÜKÜM ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 07.08.2014 TARİHLİ OLURU İLE ONAYLANAN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEÇERLİDİR.**

**MADDE-24) İMAR PLANINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA KALAN ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE E:0,50 YENÇOK:6,50 M.Yİ GEÇEMEZ.**

**MADDE-25) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU,MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**MADDE-26) BU PLAN HÜKÜMLERİ İMAR PLANININ BİR BÜTÜNÜ OLUP, BERABERİNDE ONANARAK YÜRÜRLÜĞE GİRER VE UYGULANIR. PLAN HÜKÜMLERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE/VEYA HÜKÜM EKLENMESİ**

GEREKTİĞİNDE; İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE AİT MEVZUAT VE USULLERİ UYGULANIR.

**MADDE-27)**İMAR PLANINDA KONUT KULLANIMI VERİLMİŞ ADALARDA ZEMİN KATLARDA BELEDİYESİNCE TİCARET KULLANIMI VERİLEBİLİR.

**MADDE-28)** İMAR PLANINDA CAMİ (İBADET ALANI) ALANINDA KALAN ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METREDİR. ALANDA HAZIRLANACAK AVAN PROJE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**MADDE-29)**İMAR PLANINDA EĞİTİM TESİSİ, SAĞLIK TESİSİ, RESMİ KURUM VE DİNİ TESİS ALANLARINDA ZEMİN KATIN TAMAMI OTOPARK OLARAK YAPILIP KULLANILABİLİR. YAPILAN BU OTOPARK YÜKSEKLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİNE VE KAT ADEDİNE DAHİL EDİLMEZ. YAPILAN BU OTOPARKLAR OTOPARK DIŞINDA BAŞKA BİR TİCARİ AMAÇLA VE FONKSİYONLA KULLANILAMAZ.

**MADDE-30)** İMAR PLANINDA 21/10/2013 TARİHLİ 2013/5511 SAYILI KARARNAME EKİ İLE GİRESUN MERKEZ KALE MAHALLESİNDE “RİSKLİ ALAN” İLAN EDİLEN ALAN 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA PLANLANACAK ALANDIR.

### **MADDE-31) KIYI DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN REKREASYON AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI**

**1-** BU PLAN KAPSAMINDA; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA REKREASYON ALANI YER ALMAKTADIR.

**2-**PLANLAMA ALANINDA REKREASYON ALANLARINDA ; KIYI KANUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 13.MADDESİ e BENDİ UYARINCA ; YAYA, YÜRÜYÜŞ VE BİSİKLET YOLLARI, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANLARI, AÇIK SPOR ALANLARI, MEYDAN, TEMATİK BAHÇELER GİBİ AÇIK ALAN KULLANIMLARI İLE TOPLAM EMSALİ ALANIN %5'İNİ VE YÜKSEKLİĞİ CAMİ HARİÇ 6,50M.Yİ AŞMAYAN; YEME İÇME YERİ, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, SERGİ ÜNİTELERİ, MİLLET KIRAATHANESİ, CAMİ, MESCİT, TUVALET, DUŞ, SAĞLIK ÜNİTELERİ (ACİL YARDIM VE BENZERİ) VE İDARE BİNALARINI İÇEREN MİLLET BAHÇESİ YAPILABİLİR.

**3-**BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ,3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

### **MADDE-32) BELEDİYE MECLİSİ'NİN 10.11.2021 TARİH VE 338 SAYILI KARARI İLE YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN NOTLARI**

**1.** BU PLAN KAPSAMINDA; 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ MER'İ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**2. MİLLET BAHÇESİ:** YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR.

BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, KÜTÜPHANE, SERGİ ALANI, EL SANATLARI MERKEZİ, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL, VB.), AÇIK HAVA TARİH PARKI, SEBZE BAHÇELERİ (HOBİ), TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR.

BU YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR VE ADA/PARSEL İÇERİSİNDE VAZİYET PLANI İLE AÇILACAK YAYA VE SERVİS YOLLARINDAN MAHREÇ ALABİLİR.

BU ALANLARDA EMSAL: 0,25'TİR. YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE KAT ADEDİ 2 KATI AŞAMAZ. BİNA YÜKSEKLİĞİ İSE YENÇOK=10.00 METREYİ AŞAMAZ.

EMSALE DAHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OTOPARK YAPILABİLİR.

**3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.**

İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA İSKÂN ALMAKSIZIN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.

**4. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 m.'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE DİĞER İLGİLİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Mete Bahadır YILMAZ  
(Başkan) Üye

Dursun ÖZTÜRK  
(Başkan Vekili) Üye

Nuri KARAMAN  
Üye

Ahmet YUSUFAĞAOĞLU  
Üye

Hayrettin ÇITLAK  
Üye