1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN NOTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ GİRESUN BELEDİYESİ VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. UYGULAMADA BU BELGELERİN TÜMÜ ESAS ALINACAKTIR.

2. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

4. PLANLAMA ALANINDA;
-6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;
HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK
SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞİ
KATI ATIKLARIN KONTROL YÖNETMELİĞİ
ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU,
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ,
-TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ,
-ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK,
-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAK VE GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

5. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE;
2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, KÖY MUHTARINA VEYA MÜLKİ İDARE AMİRİNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA HABER VERİLECEKTİR.

6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TESİSLERİN SU İHTİYACININ YER ALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMEK İSTENMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU GEREĞİ DSİ'DEN İZİN ALINACAK VE BU KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TESİSİN ATIK SULARININ YERÜSTÜ VE YERALTI SULARINI KİRLETMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMASI ZORUNLUDUR.
"İMAR PLANLARINDA SU TAŞKIN ALANLARI İÇİN DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA SU VE KANALİZASYON İDARELERİ TARAFINDAN SU TAŞKIN ANALİZİ YAPILARAK BELİRLENEN KRET KOTUNA 1.50 METRE İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKÂN EDİLEMEZ (EK İBARE: RG-18/8/2022-31927) TRAFO VE ENERJİ ODASI YAPILAMAZ. HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ. TEREDDÜDE DÜŞÜLEN KONULARDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

7. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
BOTAŞ TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE "BORU HATTI ÜZERİNDE VE 30 M YAKININDA YAPILACAK ÇALIŞMALARDA (ALTYAPI/ÜSTYAPI GEÇİŞLERİ VB.) ALINACAK TEDBİRLER İÇİN BOTAŞ TAN AYRICA İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

9. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

10. 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

11. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. PLANLAMA ALANINDA BAŞTA DEPREM OLMAK ÜZERE, TÜM DOĞA KAYNAKLI AFET RİSKLERİ DİKKATE ALINARAK İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

14. İLBANK MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA, 17.11.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ 4123 HA. ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

15. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

16. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN; İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANLARI İLE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL OLARAK YER ALAN, "PLAN NOTLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ" KAPSAMINDA KAZANILMIŞ OLAN MÜKTESEP HAKLAR AYNI ŞEKİLDE KORUNACAKTIR.

17. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ AYRICA BELİRTİLMEMİŞSE, ÖN BAHÇE MESAFESİNİN (YERLEŞMENİN YERLEŞİK DOKUSUNUN KORUNMASI AMACI İLE) OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELİRLENMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

MADDE-1) YENİ PARSELASYON YAPILACAK KONUT VE TİCARET ADALARINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ:

1.1) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA 6,00 METREDEN AZ OLAMAZ.

1.2) AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA BAHÇE MESAFELERİNE 6,00 METRE İLAVE EDİLEREK BULUNUR.

MADDE-2) YENİ PARSELASYON YAPILACAK KONUT VE TİCARET ADALARINDA ASGARİ PARSEL DERİNLİĞİ:

2.1) BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE 10,00 METRE EN AZ YAPI DERİNLİĞİ İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ EKLENEREK BULUNUR. (PARSEL DERİNLİĞİ= ÖN BAHÇE+10 m +ARKA BAHÇE MESAFESİ)

2.2) AYRIK VE BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA, ÖN BAHÇE MESAFESİNE 10,00 METRE BİNA DERİNLİĞİ İLE ARKA BAHÇE MESAFESİ EKLENEREK BULUNUR. (PARSEL DERİNLİĞİ=ÖN BAHÇE+10 m + ARKA BAHÇE MESAFESİ)

MADDE-3) BAHÇE MESAFELERİ:

3.1) ARKA BAHÇE MESAFELERİ:
AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFELERİ 4 KATA KADAR (4. KAT DAHİL) 3,00 METRE OLUP, 4. KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0.50 METRE ARTIRILIR. %50 Sİ YAPILAŞMIŞ OLAN İMAR ADALARINDA BOŞ PARSELLERDEKİ ARKA BAHÇE MESAFELERİ MEVCUT YAPILAŞMA DİKKATE ALINARAK İLGİLİ İMAR BİRİMİNCE BELİRLENİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİ 10,00 METRENİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ HALLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİNİN 2,00 METRE OLARAK BELİRLENMESİ ESASTIR. BU MESAFEYE AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

3.2) ÖN BAHÇE MESAFELERİ:
%50 Sİ YAPILAŞMIŞ İMAR ADALARINDAKİ BOŞ PARSELLER İÇİN ÖN BAHÇE MESAFELERİ ADA BÜTÜNÜNDE MEVCUT YAPILAŞMA HATTI DİKKATE ALINARAK GİRESUN BELEDİYESİ, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN İLGİLİ İMAR BİRİMİNCE BELİRLENİR.

3.3) YAN BAHÇE MESAFELERİ:
YAN BAHÇE MESAFESİ: YAN BAHÇE MESAFELERİ 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) 3,00(ÜÇ) METRE OLUP, 4.KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0,50 METRE ARTIRILARAK HESAPLANIR.
PARK ALANLARINA KOMŞU CEPHELERDE 4 KATTAN SONRA 0,50 METRE ARTIRILIR HÜKMÜ UYGULANMAZ.

MADDE-4) YAPILAŞMA NİZAMINA ÖZEL HÜKÜMLER:

4.1) YAPI NİZAMI AYRIK VEYA BLOK OLAN YERLERDE, İMAR UYGULAMASI GÖREREK ARSA VASFINI KAZANMIŞ PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİNDEN ÖTÜRÜ MEVCUTTAKİ PARSELLERİN CEPHELERİNİN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA, KOMŞU PARSELLERİN MUVAFAKATI ARANMAKSIZIN RESEN İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK OLUŞTURMAYA VEYA PARSELLERİ BİRLEŞTİRMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

4.2) EMSAL YAPI NİZAMI VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA, YAPILMIŞ VEYA YAPILACAK OLAN BİNALARDA ONAYLI PROJESİNDE AÇIK ÇIKMA OLARAK AYRILMIŞ MEKÂNLAR KAPATILAMAZ.

4.3) PARSELASYON PLANLARI TAMAMLANMIŞ OLAN ALANLARDA, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİ SAĞLANMASI KOŞULU İLE VE YAPI HATTI DIŞINA ÇIKMAMAK KOŞULU İLE PLAN ÇİZGİLERİ İLE KADASTRAL ÇİZGİLER ARASINDA 2,00 METREYE KADAR OLUŞAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE GİRESUN BELEDİYESİ, İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN İLGİLİ İMAR BİRİMİ YETKİLİDİR.

4.4) İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ RUHSAT SERVİSİ VE ASANSÖR TESCİL KONTROL MEKANİK TESİSAT PROJE ONAY SERVİSİNDE GÖREVLİ PERSONELLERCE, TESPİT EDİLİP TUTANAK ALTINA ALINAN SON BODRUM KATLARINDA ORTAK KULLANIM ALANI BULUNMAYAN VE ÜST KATI İLE BAĞLANTILI OLAN YAPILARIN SON BODRUM KATLARINA ASANSÖR KUYUSU KONULMAYABİLİR. YAPI ADALARINDA İMAR PLANINDA 10 KAT OLMASA BİLE ZEMİN KAT ALTI İSKAN EDİLEN TOPLAMDA 10 KATI GEÇEN (10. KAT DAHİL) HER YAPI İÇİN EN AZ İKİ ASANSÖR TESİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ASANSÖRLERDEN BİR TANESİNİN İMAR YÖNETMELİĞİNDE HÜKMEDİLEN ÖLÇÜLERE UYGUN OLARAK YÜK, EŞYA VE SEDYE ASANSÖRÜ OLARAK TESİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.5) YAPI ADALARINDA YAPILARIN TABAN ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARININ HER 25 m2 Sİ İÇİN VE ÇEVRESİ 50 CM. DEN KÜÇÜK OLMAYAN YÖRESİNE UYGUN AĞAÇ DİKİLMESİ AMACI İLE YAPI RUHSATI EKİNDE PEYZAJ PROJESİ SUNULMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ AŞAMASINDA ZORUNLU HALLERDE AĞAÇ DİKİMİNİN GERÇEKLEŞTİRİLEMEDİĞİ BİR TUTANAKLA TESPİT EDİLDİĞİNDE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN BİR ALANA DİKİLMESİ SAĞLANIR YA DA PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINARAK BEDELİ BELEDİYE HESABINA YATIRILIR.

4.6) İMAR PLANI İÇERİSİNDE 12,00 METRE VE 12,00 METREDEN GENİŞ YOL CEPHELERİ BOYUNCA KONUT BÖLGELERİNDE ZEMİN KATLARDA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİ SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN KONUT DIŞI HİZMETLER TİCARİ AMAÇLI KULLANIM VERİLEBİLİR.

4.7) TİCARİ NİTELİKLİ ZEMİN KATLARIN KULLANIMINDA AMACINA UYGUN OLARAK 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN İLGİLİ MADDELERİNCE KAT MALİKLERİNİN 4/5 ÇOĞUNLUĞUNU ALMAK KAYDI İLE ÖN BAHÇE MESAFELERİNE BELEDİYE MECLİSİNİN 11.02.2025 TARİH VE 78 SAYILI KARARINA UYGUN OLARAK SUNDURMA VE KATLANABİLİR PERGOLA YAPILABİLİR.

4.8) İMAR PLANINDA EMSAL VE Yençok UYGULAMASI OLAN KONUT, TİCARET VE TİCARET+KONUT KULLANIMI VERİLEN İMAR ADALARINDA, BODRUM KATTA VE ZEMİN KATTA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDA, TAKS %60'I GEÇEMEZ. BU DURUMDA OLUŞACAK BLOK BOYU 40 METREYİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ DİLATASYON YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4.9) EMSAL DIŞI ALANLAR;
TOPLAMI AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %20 SİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA BALKONLAR VE BAHÇE MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KAYDIYLA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ŞARTLARINI TAŞIYAN KISIMLAR,
KAT VE ARA SAHANLIKLAR DAHİL AÇIK VE KAPALI MERDİVEN EVİ,
ASGARİ ÖLÇÜLERDE TANIMLANAMAYAN VE YÖNETMELİĞİN PİYESLERDE OLMASI GEREKEN ÖLÇÜLERİNİN SAĞLANAMADIĞI MAHALLER %30 DAHİLİNDE EMSAL DIŞIDIR.

4.10) AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNDA YER ALAN 03.12.2015 TARİH VE 254 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN PLANLARI ÖNCESİNDE PARSELASYONLARI YAPILIP TESCİLLENMİŞ FAKAT AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULUNU (TAKS VE BAHÇE MESAFELERİ) UYGUN OLMAYAN PARSELLERDE, İMAR PLANINDA VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 26. MADDESİNDE YER ALAN %40 TAKS ORANI ARANMAKSIZIN BELEDİYECE BELİRLENECEK KÜTLE EBATLARI VE ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.11) REVİZYON İMAR PLANINDA GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ İMAR UYGULAMASI GÖREREK ARSA VASFINI KAZANMIŞ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, TAKS VE KAKS HESABI TERK EDİLMEMİŞ PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.

4.12) ZEMİN SU SEVİYESİNİN YÜKSEK VE ÇOK YÜKSEK OLDUĞU PARSELLERDE, GEOTEKNİK YAPILMASI ZORUNLU OLUP UYGULAMADA RAPOR SONUCUNA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE 2,40 METRE YÜKSEKLİĞİNDE OTOPARK KATI DÜZENLENECEK OLUP HİÇBİR SURETLE 0.00 KOTU ALTINA İNİLEMEZ. BU OTOPARK KATI KAT YÜKSEKLİĞİNDEN SAYILMAYACAKTIR FAKAT BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK OLARAK KAT YÜKSEKLİĞİNDEN SAYILACAKTIR. SÖZ KONUSU OTOPARK KATI OTOPARK AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

4.13) BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK KAPSAMINDA YANGIN KAÇIŞ MESAFELERİ UYGUN OLMAK ŞARTIYLA, BİNALARIN SADECE KONUT BÖLÜMLERİNE HİZMET VEREN KAÇIŞ MERDİVENLERİ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENİR;

4.13.1) YAPI YÜKSEKLİĞİ 21,50 METRENİN ALTINDAKİ KONUTLARDA KORUNUMSUZ NORMAL MERDİVEN KAÇIŞ YOLU OLARAK KABUL EDİLİR VE İKİNCİ ÇIKIŞ ŞARTI ARANMAZ.

4.13.2) YAPI YÜKSEKLİĞİ 21,50 METREDEN FAZLA VE 30,50 METREDEN AZ OLAN KONUTLARDA, EN AZ 2 MERDİVEN DÜZENLENMESİ, MERDİVENLERDEN EN AZ BİRİSİNİN KORUNUMLU OLMASI VE HER DAİREDEN 2 MERDİVENE DE ULAŞILMASI GEREKLİDİR.

4.13.3) YAPI YÜKSEKLİĞİ 30,50 METREDEN FAZLA VE 51,50 METREDEN AZ OLAN KONUTLARDA, BİRBİRLERİNE ALTERNATİF, HER İKİSİ DE KORUNUMLU VE EN AZ BİRİNDE YANGIN GÜVENLİK HOLÜ DÜZENLENMİŞ VEYA BASINÇLANDIRMA UYGULANMIŞ 2 KAÇIŞ MERDİVENİ YAPILMASI MECBURİDİR. KATTAKİ KONUTLARIN HER BİRİNİN İÇİNDEN, BİR YANGIN GÜVENLİK HOLÜNDEN GEÇİLEREK YANGIN MERDİVENİNE ULAŞILIYOR İSE BİNANIN GENEL MERDİVENİNİN KORUNUMLU OLMASI GEREKLİ DEĞİLDİR.

4.13.4) YAPI YÜKSEKLİĞİ 51,50 METREDEN YÜKSEK OLAN KONUTLARDA, BİRBİRLERİNE ALTERNATİF VE YANGIN GÜVENLİK HOLÜ OLAN VE BASINÇLANDIRILAN EN AZ 2 KAÇIŞ MERDİVENİ YAPILMASI ŞARTTIR.
KONUT YAPILARININ FARKLI AMAÇLA KULLANILAN BODRUM KATLARINDA, KONUT İLE ORTAK KULLANILAN KAÇIŞ MERDİVENLERİNİN ÖNÜNE YANGIN GÜVENLİK HOLÜ DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.
GİRİŞ, ÇIKIŞ VE ŞAFTLARI ÜST KATLARDAN 120 DAKİKA YANGINA DAYANIKLI DÖŞEME VEYA BÖLME İLE AYRILAN BODRUM KATLAR, BU YUKARIDAKİ FIKRALARDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİKLERİNE DAHİL EDİLMEZ VE YANGIN GÜVENLİK TEDBİRLERİ BAKIMINDAN AYRI DEĞERLENDİRİLİR.
MEVCUT YAPILARDA ÇATI ARASI PİYESLERDEN BİNANIN NORMAL MERDİVENİNE VEYA KORUNUMLU KAÇIŞ MERDİVENİNE ALTERNATİF KAÇIŞ İMKÂNI SAĞLANMASI DURUMUNDA, ÇATI ARASI PİYES YÜKSEKLİĞİ YUKARIDAKİ FIKRALARDA BELİRTİLEN YAPI YÜKSEKLİKLERİNE DAHİL EDİLMEZ.
MEVCUT VE YENİ YAPILACAK BİNALARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE PARSEL SINIRINA 3,00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE MERDİVEN ÖLÇÜLERİ İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE ÇEKME MESAFELERİ İÇİN YAPILABİLİR.
MEVZUATA UYGUN ŞEKİLDE RUHSATLANDIRILMIŞ MEVCUT YAPILARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 15.50 METREYİ GEÇMEYEN İŞYERLERİ VE KONUTLARDA BULUNAN DENGELENMİŞ MERDİVENLER 1 (BİR) KAT İLAVESİ TALEBİNDE BULUNULMASI HALİNDE MERDİVEN SAHANLIĞI YAPMA ŞARTI ARANMAZ.

4.14) YOL KOTUNUN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA, SU BİRİKMESİNİ ÖNLEYECEK TEDBİRLERİN ALINMASI (MOTO POMPA KURMAK, İZOLASYON VE BENZERİ) ZORUNLU OLUP, TESİSAT PROJELERİNDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.15) TÜM PROJELERDE KLİMA VE MOTOR YERİ GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.16) TERAS VE BALKONLARDA YAPILACAK CAM KAPAMA SİSTEMLERİ, BİNALARDAKİ HER TÜRLÜ DIŞ AYDINLATMA, TENTE, PERGOLA, PANJUR VE BENZERİ YAPI RUHSATINA TABİ OLMAYAN UYGULAMALARDA CEPHE BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA APARTMAN VEYA SİTE YÖNETİMİNİN 4/5 ORANINDA BELİRLEYECEĞİ RENK, ÖLÇÜ VE MALZEME KULLANIMI İÇİN BELEDİYEDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.17) KONUT DIŞI KULLANIMLARIN BULUNDUĞU KATLARDA DÜZENLENECEK; VİTRİN, KAPI, PENCERE GİBİ TÜM AÇIKLIKLARIN 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ EKİNDE TANIMLANAN ZAYIF KAT DÜZENSİZLİĞİ OLUŞUMUNA İZİN VERMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

4.18) İMAR PLANINDA BİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULU BELİRLENMİŞ VE AYNI YOLA MAHREÇ DÜZ ALANLARDA, KAT YÜKSEKLİKLERİNİN SAĞINDA VE SOLUNDAKİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ YAPILAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DÖŞEMELERİN AYNI HİZADA OLMASINA DİKKAT EDİLEREK BELİRLENMESİ ESASTIR.

4.19) BİNALARDA ÇATI ÖRTÜSÜNE ÇIKMAK İÇİN EN AZ 1,00 X 1,00 METRE EBATLARINDA KAPAKLI BİR BOŞLUK İLE 1,00 X 1,00 METRE EBATLARINDA IŞIKLIK BULUNDURULUR.

4.20) SU DEPOLARI, SAYAÇ YERLERİ, HİDROFORLAR İLE İLGİLİ UYGULAMALARDA, YÖNETMELİĞE AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINARAK İŞLEM YAPILACAKTIR.

4.21) BİNALARDA ZORUNLU OLAN ANCAK YERİNDE YAPILMAYAN SU DEPOLARI KONULMADAN HİÇBİR SURETLE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEMEZ.

4.22) DÖRT KAT VE ÜZERİ KONUT VE İŞYERİ BİNALARINA İTFAİYE HORTUM VANA BAĞLANTISI YAPMAK ZORUNLUDUR.

4.23) DÜKKANLARIN ÖN CEPHESİ 3,00 METREDEN, EN KISA KENARI 4,00 METREDEN AZ OLMAZ. DÜKKANLARDA EN AZ 1 ADET BACA, TUVALET VE LAVABO YERİ BULUNMASI ZORUNLUDUR.

4.24) YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİ: PARSEL ALANI 1000 M2 DEN BÜYÜK ALANLARDAKİ YAPILARDA VEYA PARSELDEKİ TOPLAM ÇATI İZDÜŞÜM ALANI 1000 M2 DEN BÜYÜK YAPILARDA YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİ TESİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.25) İNŞAAT ALANLARINA, İNŞAATA GİRİŞ ÇIKIŞIN ENGELLENMESİ AMACIYLA 2,50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE GÜVENLİK PERDESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

4.26) İMAR PLANINDA AÇIK OTOPARK OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK HAZIRLANACAK AVAN PROJE BELEDİYE ENCÜMENİNCE ONAYLANMASI KOŞULUYLA 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİNDEKİ ÖLÇÜLERE UYGUN OLARAK KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLAR FARKLI BİR AMAÇLA KULLANILMAMAK ÜZERE TAPU KÜTÜĞÜ BEYANLAR HANESİNE ŞERH DÜŞÜLÜR.

4.27) İÇERİSİNDE KONUT YER ALAN BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU KAT VE CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞA GÖMÜLÜ BODRUM KATLAR HARİÇ 7 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

4.28) ÇATILAR:
ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM DÜZENLENEMEZ.
SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER DÜZENLENEMEZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, İKLİMLENDİRME VE KASKAT SİSTEMLERİ DE İÇEREBİLEN TESİSAT ODASI YAPILABİLİR.
KONUTLARDA TERAS ÇATI YAPIMINA İZİN VERİLMEZ.
AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA TONOZ ÇATI YAPILAMAZ, BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR (5,00 METREYİ GEÇEMEZ) VE ÇATI EĞİMİ %35 İ GEÇEMEZ.
BİTİŞİK NİZAM BİNALARDA 0,50 METRE ÇATI SAÇAĞI YAPILABİLİR.

MADDE-5) BİNALARA KOT VERİLMESİ:
HER TÜRLÜ YAPI ADALARINDA, İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YOLUN EN AZ BİR İMAR ADASI BAZINDA, KIRMIZI YOL KOTU TUTANAĞI VE BİNA TESVİYE KOTU İLGİLİ İMAR BİRİMİNCE BELİRLENMEDEN VE ONAYLANMADAN O PARSELE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE BÖLGE KAT REJİMİNİN AŞILMAMASI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI ESASTIR.

5.1) AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINDA KOTLANDIRMA:

5.1.1) ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5,00 METRE OLMAK KAYDIYLA PARSEL KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3,00 METREDEN ALÇAK OLMASI DURUMUNDA; TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR. KAKS BİNANIN 0.00 KOTU ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
KATLAR ALANI PLANLA BELİRLENEN TABAN ALANI KAT SAYISI İLE BU 0.00 KOTU ÜZERİNDEKİ KAT SAYISININ ÇARPILMASIYLA BULUNUR.

5.1.2) ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5,00 METRE OLMAK KAYDIYLA PARSEL KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3,00 METREDEN YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA; BİR BODRUMDAN FAZLA KAT İSKAN EDİLEMEZ ANCAK 03.12.2015 TARİH VE 254 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI EKİ OLAN PLAN NOTLARINA GÖRE KOTLANDIRILMIŞ VE YAPILAŞMIŞ İMAR ADALARINDA BU ŞART ARANMAZ.

5.2) BİTİŞİK YAPI NİZAMINDA KOTLANDIRMA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILIR.

5.3) EMSAL YAPI NİZAMINDA KOTLANDIRMA

5.3.1) ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5,00 METRE OLMAK KOŞULU İLE PARSEL KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3,00 METREDEN ALÇAK OLMASI DURUMUNDA; TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.

5.3.2.) ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5,00 METRE OLMAK KOŞULU İLE PARSEL KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN VERİLİR.

EK MADDE 1-) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 12 MADDESİNE EK OLARAK ARAZİ TABİİ EĞİMİ % 15 TEN AZ OLAN DÜZ PARSELLERDE PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNİN ORTA NOKTASI HİZASINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR. EĞİMİ % 15 TEN AZ OLAN PARSELLERİN BULUNDUĞU YAPILAŞMA BÖLGESİNDE DAHA ÖNCEDEN BU PLAN NOTUNA GÖRE KOT UYGULAMASI YAPILARAK ALINAN YAPI RUHSATINA GÖRE YAPILAN VE YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARA YENİDEN RUHSAT DÜZENLEMESİNE GEREK DUYULMASI HALİNDE;
PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. MADDESİNİN 26. FIKRASINDA BELİRTİLEN "SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI"VE YİNE AYNI YÖNETMELİĞİN 10. MADDESİNİN 2. FIKRASINDA BELİRTİLEN "KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ DİKKATE ALINIR" İLKELERİ DİKKATE ALINARAK EĞİMİN EN DÜŞÜK VE YÜKSEK OLDUĞU YOL GÜZERGÂHLARINA GÖRE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI İÇİN TİCARET+KONUT FONKSİYONLU YAPI ADALARINDA BULUNAN PARSELLERDEKİ ASMA KAT VE SU BASMAN KOTU İLKELERİ DE GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK SOKAK SİLÜETİNİ OLUŞTURAN YAPILARIN YÜKSEKLİĞİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA PARSELİN KOTLANDIRILMASINDA GİRESUN BELEDİYESİ İLGİLİ BİRİMLERİ YETKİLİDİR. PLAN NOTUNDA BU BENDE AYKIRI DİĞER NOTLAR UYGULANMAZ.

MADDE-6) İLBANK MEKÂNSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA, 17.11.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BELEDİYE VE MÜCAVİR ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 4123 Ha ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA GÖRE;
GİRESUN MERKEZ İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORUNDA YER ALAN ÖNLEMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.1) GİRESUN 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTA OLUP, PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN, PROJELERİN (TADİLAT PROJELERİ DAHİL) TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.2) PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM BİNALAR İÇİN PARSEL VE YAPI ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR ANCAK TOPLAM İNŞAAT ALANI 200 M2 VE ALTI YAPILARDA VE TEK KATLI TİCARİ YAPILARDA ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI RAPOR VE FORMATI ALTINCI ETÜD KATEGORİLERİ KAPSAMINDA KATEGORİ BİR OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. 22.11.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU PARSEL/YAPI ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN, BİNANIN MİMARİ PROJESİ ONAYLANAMAZ, KAZI İZNİ VE BİNALARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

6.3) ÖNLEM ALINARAK YERLEŞİME AÇILACAK BÖLGELER 22.11.2017 TARİHİNDE ONAYLI MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA ÖNLEM ALINARAK YERLEŞİME AÇILACAK ALAN SINIRLARI İMAR PLANINDA,
(ÖA-2.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR,
(ÖA-2.3) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN, KAYA DÜŞMESİ SORUNLU ALANLAR,
(ÖA-5.1) ÖNLEM ALINABİLECEK ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR,
BU ALANLARDA PARSEL VE BİNA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜD RAPORLARINDA BİNA, YOL, ALTYAPI VB. TESİSLER İÇİN ARAZİYE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALELERDE, İNŞAAT VE YAPILAŞMA SÜRECİNDE ONAYLI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAK, JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA TAVSİYE EDİLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

6.4) (AMB) AFETE MARUZ BÖLGELERDE, 7269 SAYILI KANUNA GÖRE BAKANLAR KURULUNUN KARARI İLE İLAN EDİLEN AFETE MARUZ BÖLGELERDE, HER TÜRLÜ YAPILAŞMA VE YERLEŞME YASAKTIR. BU BÖLGELERDEKİ MEVCUT YAPI VE TESİSLERE İLİŞKİN İŞLEMLER 7269 SAYILI KANUNA GÖRE İLGİLİ KURUMLARCA YAPILACAKTIR.

6.5) 22.11.2017 TARİHİNDE ONAYLI MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN SINIRININ DIŞINDA KALAN ALANLARDA, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD YAPILMADAN İMAR PLANI ONAYLANAMAZ. YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

6.6) İSTİNAT DUVARI YAPIMINDA UYULMASI GEREKEN KURALLAR; İSTİNAT DUVARI SAĞLAM ZEMİN ÜZERİNE YAPILACAKTIR.

6.7) PARSEL BAZINDA HAZIRLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA UYULMASI GEREKEN KURALLAR;
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YAPI İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 09.03.2019 TARİH VE 30709 SAYILI "ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI "GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMASI GEREKMEKTEDİR. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA ALTLIK TEŞKİL EDEN ARAZİ ÇALIŞMALARI; ARAZİ JEOMORFOLOJİSİNE GÖRE DEĞİŞKENLİK GÖSTERDİĞİNDEN, ÇALIŞMALARIN İÇERİĞİ İLGİLİ KONTROL MEMURU GÖZETİMİNDE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

MADDE-7) İSTİNAT VE İKSA DUVARLARI:

7.1) EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAMAK AMAÇLI İSTİNAT VE İKSA DUVARLARI YAPILMADAN, RUHSATLANDIRILMADAN VE BU DUVARLARIN İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUNLUK RAPORU VERİLMEDEN PARSELE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

7.2) YAPILACAK İSTİNAT VE İKSA DUVARLARINDA BETONARME YAPILACAKSA YÜKSEKLİĞİ MAX. 8,00 METRE AĞIRLIK (MASİF) DUVAR YAPILACAKSA YÜKSEKLİĞİ MAX. 5,00METREDEN YÜKSEK YAPILAMAZ. YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLEN ÖLÇÜLERDEN FAZLA ÇIKAN DUVARLAR İÇİN KADEME YAPMAK ŞARTTIR. HER İKİ KADEME ARASINDA MİN. 2,00 METRE MESAFE BIRAKILACAK OLUP KADEMELER ARASI DOĞASINA UYGUN OLARAK YEŞİLLENDİRİLECEKTİR.

7.3) GENİŞLİĞİ 20,00 METREDEN UZUN OLAN DUVARLARDA DİLATASYON DERZİ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. DERZ GENİŞLİĞİ HER 10,00 METRE İÇİN 1 CM. OLARAK HESAPLANIR.

7.4) TABİ ZEMİNDE 10 CM. YUKARIDA YATAY VE DÜŞEY OLARAK 1,00 METRE ARA İLE ŞAŞIRTMALI BİÇİMDE BARBAKAN YERLEŞTİRİLECEKTİR.

7.5) PARSELİN YOLA DENK GELEN KISIMLARINDA YAPILACAK İSTİNAT DUVARLARI, YOLUN ALT VE ÜST YAPISININ YÜKLENİCİ TARAFINDAN YAPILMASI VE YOL KOTU TUTANAĞINDAKİ KIRMIZI KOTA UYGUN ŞEKİLDE TAMAMLANMASI ŞARTIYLA, YAPILACAK HESAPLAMALAR SONUCU ÇIKACAK DUVAR DERİNLİĞİNİN EN FAZLA %50'SİNİN PARSEL SINIRI DIŞINA (YOLA) YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.

7.6) TAŞ DUVAR YAPILMASI DURUMUNDA DUVARDA KULLANILACAK BETON EN AZ C25 BETON SINIFI OLACAK VE HAZIR BETON KULLANILACAKTIR.

MADDE-8) ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

8.1) TİCARET ALANLARI (TT1):

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

8.1.2) (T1) SİMGESİ İLE BELİRTİLMİŞ İMAR ADALARI İSE KENT MERKEZİNDEKİ İHTİSASLAŞMIŞ TİCARET ALANLARINI GÖSTERMEKTEDİR.

8.2) SANAYİ ALANLARI:

8.2.1) BÜYÜK SANAYİ ALANI:
İÇERİSİNDE SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİ HİZMET VERMEK ÜZERE DEPOLAMA YAPILARI, DİĞER YAPI VE TESİSLERİNDE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. 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 ANCAK PARSEL CEPHESİNİN YETERLİ OLMADIĞI DURUMLARDA İKİZ-ÜÇLÜ BLOK VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ÜRETİM TESİSİ BİNASI ÜRETİM TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YÜKSEKLİĞİ AŞABİLİR. ANCAK İDARİ VE SOSYAL TESİSLER PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇEMEZ.

8.2.2) KÜÇÜK SANAYİ ALANI:
KENTİN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.
İMAR PLANINDA KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMI VERİLMİŞ ALANLARDA, PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREDİR. GERİYE KALAN ALANIN TAMAMINA İNŞAAT YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÜZERİNDE BAŞKA BİR YÜKSEKLİK BELİRTİLMEMİŞ İSE KAT ADEDİ 2 (İKİ) DİR. GİRESUN MERKEZ GEDİKKAYA MAH. BOĞACIK MEVKİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNDE, ÖN BAHÇEDE CEPHE ALINAN YOLA EN FAZLA 2 METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA, YAPI YÜKSEKLİĞİNİN 10,10 METREYİ SAĞLADIĞI NOKTA İLE CEPHE ALINAN YOLA 2 METRE YAKLAŞTIĞI NOKTADA YÜKSEKLİĞİN 9 METRE OLACAK ŞEKİLDE SAĞLANMASI ŞARTIYLA ÜSTÜ VE YANLARI KAPALI SUNDURMA YAPILABİLİR. BU SUNDURMALAR BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİNE GETİRİLEMEZ. BOĞACIK MEVKİNDEKİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE YAPI YÜKSEKLİĞİ 12,50 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.
KARGIN DERESİ KENARINDA YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA, MOBİLYA, DEMİR-DOĞRAMA, MERMER, BOYA, İMALATHANE GİBİ İHTİSASLAŞMIŞ YAPILAR YER ALACAKTIR.
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.

8.3) DEPOLAMA ALANI:
BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI STOK ALANLARI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK OTOPARK VE GARAJLAR İLE ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. PLANDA BELİRTİLMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5M. UYGULANIR VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAKS %60 $Y_{ENÇOK}$=24,50 M. GEÇEMEZ.

8.4) AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI:
BU ALANLARDA İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİKLER, TEBLİĞ STANDART VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE E:0,50 YENÇOK:6,50 METREYİ GEÇEMEZ.

8.5) EĞİTİM TESİSİ ALANLARI:
OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA, LİSE VE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.
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 KAT ADEDİ BODRUM HARİÇ 6 KATLI, BİNA GABARİSİ 30,50 METREYİ GEÇEMEZ, BU ALANLARDA KAKS ARANMAZ.

8.6) SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:
HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.
PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP, TAKS:0,60'I YENÇOK:30,50 METREYİ GEÇEMEZ, BU ALANLARDA KAKS ARANMAZ.

8.7) İDARİ HİZMET ALANI- RESMİ KURUM ALANI:
KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUM İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACIYLA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA MÜLKİYETİ KAMUYA GEÇMİŞ TAŞINMAZLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANI, GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP, TAKS:0,40, YENÇOK:30,50 METREYİ GEÇEMEZ VE KAKS ARANMAZ.

8.8) BELEDİYE HİZMET ALANLARI:
BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YAPILABİLİR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 3 METRE OLUP, TAKS:0,40, YENÇOK:30,50 METREYİ GEÇEMEZ VE BU ALANLARDA KAKS ARANMAZ.

8.9) ASKERİ ALAN:
BU ALANLAR TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİ OLUŞTURAN KARA, DENİZ VE HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIKLARININ SAVUNMA, HAREKÂT, HUDUT VE MİLLİ GÜVENLİĞE YÖNELİK YAPILARI, KIŞLA, ORDUGÂH, KARARGÂH, BİRLİK, KARAKOL, ASKERLİK ŞUBESİ, ASKERİ HAVAALANLARI, SOSYAL, TEKNİK VE LOJİSTİK GİBİ ASKERİ VEYA GÜVENLİK AMAÇLI İHTİYAÇLARA YÖNELİK TESİSLER İLE TÜRK SİLAHLI KUVVETLERİNİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, EĞİTİM, SAĞLIK, LOJMAN, ORDUEVİ GİBİ DİĞER SOSYAL TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

8.10) OTEL ALANI:
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.

8.11) SOSYAL TESİS ALANLARI ve YURT ALANLARI:
SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN ALANLARDIR.
PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP E:2,00 YENÇOK:24,50 METREYİ GEÇEMEZ.

8.12) KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:
TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLUP, E:2,00 YENÇOK:24,50 METREYİ GEÇEMEZ.

8.13) İBADET ALANLARI:
UYGULAMA İMAR PLANINDA İBADET ALANINDA KALAN ALANLARDA; PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METREDİR. PLANDA BELİRTİLEN LEJANTINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE, BAHSE KONU ALANDA HAZIRLANACAK AVAN PROJE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.14) SPOR TESİSİ ALANLARI:

8.14.1) AÇIK SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ FAALİYETLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA TESİSLERİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ YAPILARIN YAPILMASI DURUMUNDA E:0,05 İ KAT ADEDİ: 1' İ GEÇEMEZ.

8.14.2) KAPALI SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYACINA YÖNELİK İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ FAALİYETLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE OLUP, E:,1.00 YENÇOK:10,50 GEÇEMEZ.

8.15) YEŞİL ALANLAR, PARK VE REKREASYON ALANLARI:
UYGULAMA İMAR PLANINDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE BENZERİ YEŞİL ALANLARIN, MEYDAN, AÇIK OTOPARK VE YOL KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLARIN TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.
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, OTOPARK 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 METREYİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA 8,30 METREYİ GEÇEMEZ.

8.16) MİLLET BAHÇESİ:
BELEDİYE MECLİSİNİN 10.11.2021 TARİH VE 238 SAYILI KARARINDA YER ALAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.17) ÖZEL PROJE ALANI VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

8.17.1) 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 ADEDİ 1'İ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİ OLUP, HİÇBİR ŞEKİLDE BARINMA AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ. EĞİMDEN VEYA ÇATI KATINDAN DOLAYI YAPININ GÖRÜNEN CEPHESİ Yençok: 5,50 METRE Yİ AŞAMAZ. ALAN BÜTÜNÜNE YÖNELİK 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PROJESİ BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.17.2) 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-9) KENTSEL DÖNÜŞÜM:
GİRESUN BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN 10.12.2024 TARİH VE 321 SAYILI KARARI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI OLARAK İLAN EDİLEN BÖLGEDE UYGULAMA ETAPLAMALARININ BELİRLENMESİ SONRASI ETAPLARA AİT KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

MADDE-10) İMAR PLANINDA K SEMBOLÜ BULUNAN İMAR ADALARINDA:

10.1) MEVCUT BİNALARA İLAVE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

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

10.3) BİNALARA KOT KÜTLENİN OTURDUĞU ZEMİN KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN VERİLİR.

10.4) BİNA YÜKSEKLİĞİ BİNA ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 6,50 METRE OLUP GÖRÜNÜR CEPHESİNDE 9,50 METREYİ GEÇEMEZ.

MADDE-11) İMAR PLANINDA ÖN BAHÇESİZ, BİTİŞİK NİZAMLI ADALARDA KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN KÖŞE BAŞINA GELEN KÖŞESİNİ ZEMİN KATTA DİK AYAK BOYU 2,00 METREYE KADAR KIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR. DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAK KOŞULU İLE ZEMİN KATTAN SONRA BU KIRMA ÜZERİNE KONSOL ÇIKMALAR YAPILABİLİR.

MADDE -12) ÇEVRE VE ALTYAPI:

12.1) PLAN KAPSAMINDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI ARITILMADAN, AKARSULARA VE ARAZİYE BOŞALTILAMAZ. YAPI RUHSATI AŞAMASINDA SU VE KANAL İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ŞARTTIR.

12.2) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK ELEKTRİK, İÇME SUYU, ATIKSU, YAĞMUR SUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

12.3) TRAFO, DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ KAMUYA AİT AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI VD. KAMU TESİS ALANLARINDA, BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ İLE ÇEVRESİ İLE UYUMLU OLARAK VE STANDARTLARA UYMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.

12.4) ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR.

12.5) ENERJİ İLETİM/NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA, BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEİAŞ/TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

12.6) İÇİNDEN VEYA SINIRINDAN ANA DOĞALGAZ HATTI PETROL BORU HATTI, SU İSALE HATTI VB. ALTYAPI GEÇEN PARSELLLERE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ KAMU KURUMUNDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

12.7) İNŞAAT YAPILACAK PARSELE BİTİŞİK VEYA İLGİLİ İMAR SERVİSİNCE YERİNDE TESPİTİ YAPILAN DERE YATAĞI, OBUZ, KURU DERE V.B. ALANLAR İÇİN D.S.İ. DEN GÖRÜŞ ALINMADAN HERHANGİ BİR İNŞAİ UYGULAMA YAPILAMAZ VE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

MADDE-13) 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 KTVKBK'NUN 01.11.2006 TARİH VE 866 SAYILI KARARIYLA ONAYLADIĞI ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ'NE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
664 NO.LU İLKE KARARI UYARINCA, KORUNMA ALANI BELİRLENMEMİŞ SİT ALANI DIŞINDAKİ TESCİLLİ PARSELLER VE BUNLARIN ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE KVKBK'NCA KORUNMA ALANI BELİRLENİR.
BU ALANLARDA GELECEKTE YAPILACAK UYGULAMALARDA KVKBK'NCA KARAR ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
KORUNMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ HER TÜRLÜ PARSELASYON, TEVHİT, İFRAZ, TERKİN PROJELERİ, İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İLE YENİ YAPILANMA İÇİN KVKBK'DAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
KORUNMA ALANLARINDA GENEL OLARAK KULLANIM KONUT, KONUT + TİCARET OLMAKLA BERABER, YENİ YAPILACAK UYGULAMALARDA KULLANIM KARARI TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE BELİRLENECEKTİR.

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) GİRESUN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE; SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA ONANAN İMAR PLANI VE İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MADDE-17) 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 BAKIMEVİ (0-6 YAŞ) YAPILABİLİR.
KONUT ALANLARINDA YURT VE BAKIMEVİ 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-18) 13.10.2014 TARİHLİ ORDU-GİRESUN HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK, GENELGE VE TALİMAT ESASLARINA UYULACAKTIR.

MADDDE-19) KIYI DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN REKREASYON AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLANINDA, BELEDİYE MECLİSİNİN 08.09.2021 TARİH VE 269 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MADDE-20) 03.07.2005 TARİH VE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA BU TARİHTEN ÖNCE BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE KÖY YERLEŞİK ALAN İÇİNE ALINMIŞ ALANLARDA ASGARİ İFRAZ ALANI PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 45.MADDESİNDEKİ ASGARİ İFRAZ KOŞULLARI ALTINDA KALMAMASI ŞARTI İLE İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE EMSAL, PARSEL ALANININ %10 UNU GEÇEMEZ. BU ALANLARDA KAT SAYISI EN FAZLA 2, YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M Yİ GEÇEMEZ.
BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİS YAPILMASI TALEP EDİLMESİ HALİNDE YİNE AYNI EMSAL ALAN İLE PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE HÜKMEDİLEN ŞARTLAR VE İLGİLİ İL YA DA İLÇE TARIM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

MADDE-21) TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN:
BU ALANLAR MEVCUT KULLANIMI VE ARAZİ TOPOĞRAFYASI DİKKATE ALIINARAK TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN OLARAK ADLANDIRILMIŞTIR. TARIMSAL/HAYVANCILIK AMAÇLI FAALİYETLERDE; İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ İLE PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜNÜN MİNİMUM 5000 M² OLMASI ŞARTI İLE 500 M²LİK TARIMSAL/HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASI HALİNDE BU FAALİYET İÇİN GEREKLİ OLAN 75 M2'LİK KONUT YAPILMASINA DA İZİN VERİLİR.

MADDE-22) 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-23) 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.

G40-B-07-C-2-B