

006

TC
GİRESUN İL ÖZEL İDARESİ
İL GENEL MECLİSİ
(İMAR BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU)

Rapor Tarihi : 26.12.2023
Konusu : İmar Planı Onayı

İlimiz Merkez ilçesi Yenicehisar köyü 109 Ada 575 nolu parsel üzerine "Ticaret Turizm Alanı" amaçlı İmar Planı yapılması konusu Meclis Başkanlığımızca komisyonumuza havale edilmiştir.

Komisyonumuza havale edilen İmar Planı Onayı incelenmiştir.

İlimiz Merkez ilçesi Yenicehisar köyü 109 Ada 575 nolu parsel üzerine "Ticaret Turizm Alanı" amaçlı İmar Planı yapılması ve 3 995.51m2 olan toplam tapu alanının 1 500.00m2 kısmını kapsayacak şekilde Emsal:0.50 ve Yençok: 12.50m öngörülmüş olup "Ticaret Turizm Alanı" amaçlı İmar Planlarının gerekli tüm olumlu kurum görüşleri alınması kaydı ile 5302 sayılı İl Özel İdare kanununun 10.c maddesi gereğince onaylanmasına komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

İl Genel Meclisi Üyelerinin takdirlerine arz olunur.

Mehmet ABDİOĞLU
İmar Komisyonu Başkanı

Ahmet SAHİN
İmar Komisyonu Bsk.Yrd.

Adem ÇAKIR

Abdüsselam ÇAĞRICI
Üye

Durmuş CANIKLI
Üye

Uğur ERASLAN
Üye

Türker SALBACAK
Üye



T.C.
GİRESUN İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : 56066985-754-....
Konu : İmar Planı

02.07.2023
13.07.2023

VALİLİK MAKAMINA

İlimiz Merkez Yenicehisar Köyü tapu sicilinin 109 ada 575 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde Emsal:0,50 ve Yençok:12,5 mt yapılaşma koşulları ile "Ticaret+Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planı yaptırılmak üzere mülkiyet sahibi Havva Hacer KARACA tarafından İdaremize müracaat edilmiştir.

Söz konusu imar planı talebi için alınan kurum görüşleri ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan raporu ekte sunulmuş olup, UİP-281037968 ve NİP-281037966 PIN nolu imar planlarının 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10.Maddesinin (c) fıkrasında belirtilen görev ve yetkiler kapsamında görüşülüp karara bağlanması için evrakın İl Genel Meclisine havalesini arz ederim.

Uygun görüşle arz ederim.
Tolga ERENER
Genel Sekreter

İL GENEL MECLİSİNE
Mehmet Fatih SEVDENGEÇTİ
Vali

Aytuğ ÇOBANOĞLU
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek: 1 Ad. Dosya



T.C.
GİRESUN İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-56066985-754-61905
Konu : İmar Planı

07.12.2023

VALİLİK MAKAMINA

İlimiz Merkez Yenicehisar Köyü tapu sicilinin 109 ada 575 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde Emsal:0,50 ve Yençok:12,5 mt yapılaşma koşulları ile "Ticaret+Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planı yaptırılmak üzere mülkiyet sahibi Havva Hacer KARACA tarafından İdaremize müracaat edilmiştir.

Söz konusu imar planı talebi için alınan kurum görüşleri ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları ve plan raporu ekte sunulmuş olup, UİP-281037968 ve NİP-281037966 PIN nolu imar planlarının 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 10.Maddesinin (c) fıkrasında belirtilen görev ve yetkiler kapsamında görüşülüp karara bağlanması için evrakın İl Genel Meclisine havalesini arz ederim.

Aytuğ ÇOBANOĞLU
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.
Tolga ERENER
Genel Sekreter

İL GENEL MECLİSİNE
Mehmet Fatih SERDENGEÇTİ
Vali

Ek: 1 Ad. Dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: RgYd27-buEXYk-kq12an-3Ihzt f-G+SzbDQt Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebvs>

Teyyaredüzü Mah. Atatürk Bulvarı No:409 28200 Giresun / Merkez
Telefon No: (454)215 75 71 Faks No: (454)215 75 70
e-Posta: ozelidare@giresunilozelidare.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.giresunilozelidare.gov.tr>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin ATILLA
Şehir Plancısı
Telefon No:

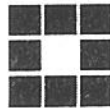




**GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ YENİCEHİSAR KÖYÜ 109 ADA
575 NUMARALI PARSELE AİT**

**TİCARET-TURİZM AMAÇLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI**

"İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU"



BÖLGE PLANLAMA
ŞEHİRCİLİK ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Hazırlayan:
Azad TAMAÇ
Şehir Plancısı



İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM:	3
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	3
1.2. MÜLKİYET BİLGİSİ	3
2. BÖLÜM:	3
2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI	3
3. BÖLÜM:	4
3.1.DEPREM DURUMU	4
4. BÖLÜM:	5
4.1. PLAN TEKLİFİ	5
4.1.1. <i>Plan Teklifinin Amacı</i>	5
4.1.2. <i>Gerekçesi</i>	5
4.1.3. <i>Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar</i>	5
5. PLAN NOTLARI:	6



SEKİLLER

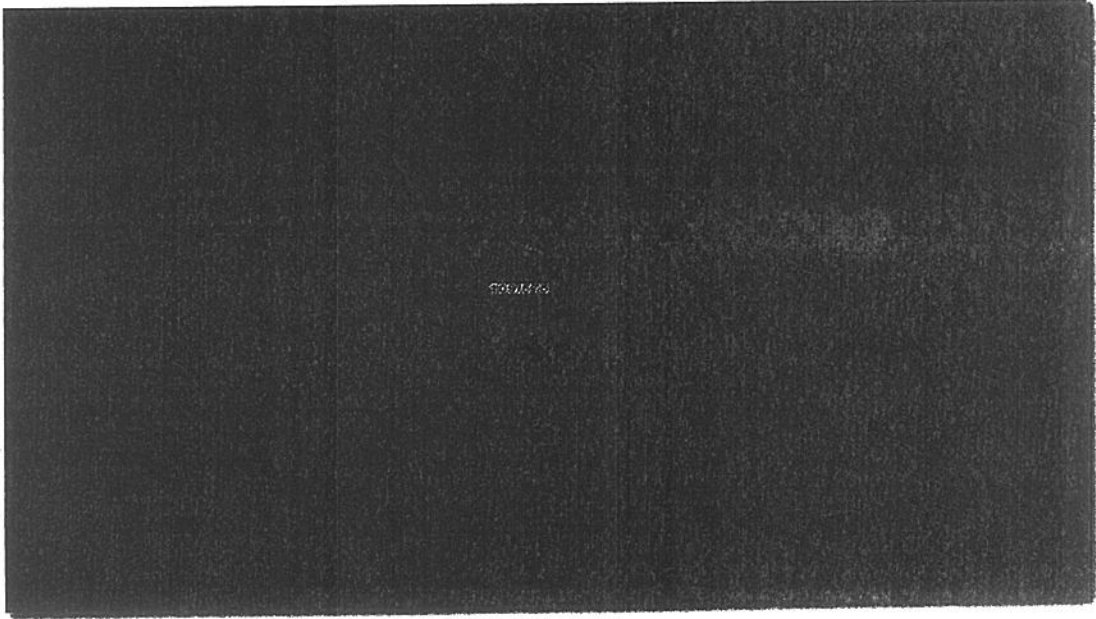
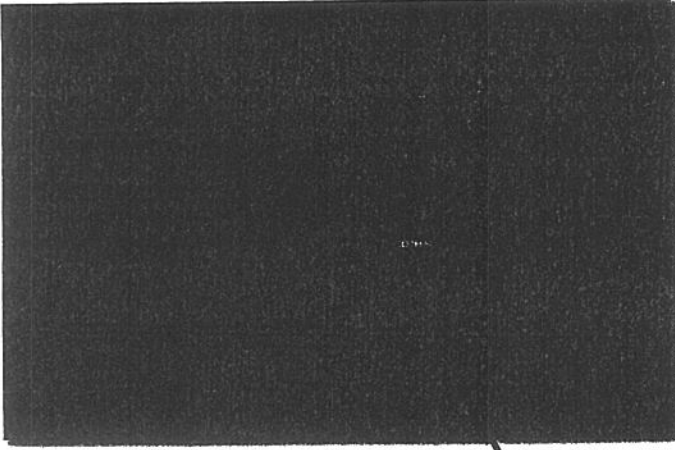
Şekil 1- Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Şekil 2- Planlama Alanına Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 3- Öneri Nazım İmar Planı	6
Şekil 4- Öneri Uygulama İmar Planı	6

1. BÖLÜM:

1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu

Planlama alanı; Giresun İli, Merkez İlçesi, Yenicehisar Köyü, 109 ada 575 numaralı parsel **3.995,51 m²** yüzölçümlü alanın **1.500 m²** alanını kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmaz Yenicehisar Köyü yoluna bağlantı sağlayan stabilize kadastro yol üzerinden 10 metre en kesitli olarak düzenlenen trafik yolu üzerinden ulaşım sağlamaktadır.



Şekil 1- Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı; Giresun İli, Merkez İlçesi, Yenicehisar Mahallesi, **109** ada **575** nolu parseli kapsamaktadır. Şahıs mülkiyetli parsel olup vasfı ise, fındık bahçesi olarak geçmektedir. Parselin toplam yüzölçümü **3.995,51 m²** dir.

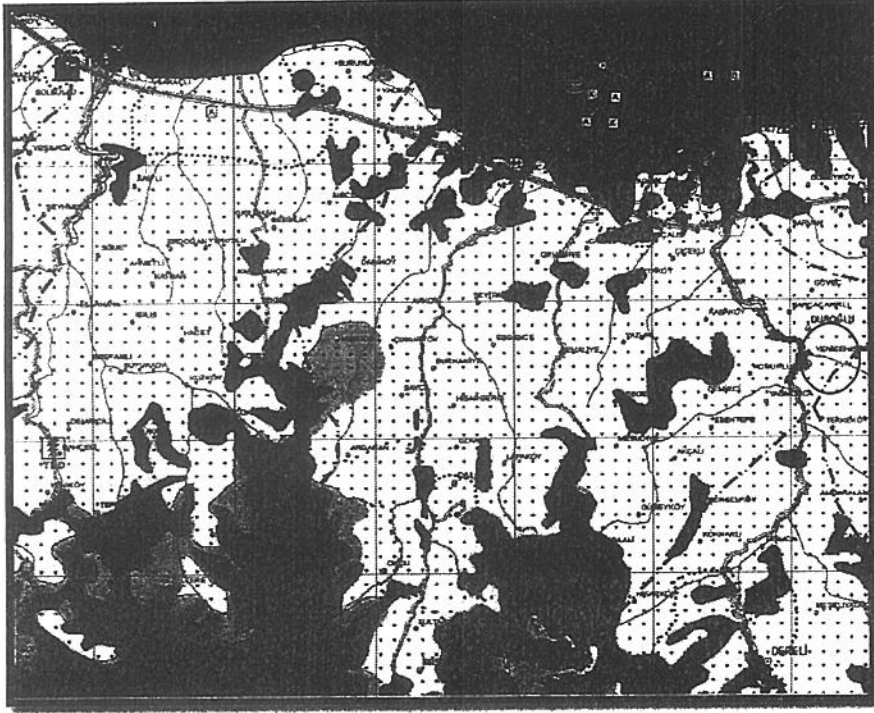
2. BÖLÜM:

2.1 Üst Ölçekli Plan Ve Plan Notları

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun

Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan Çevre Düzeni İmar Planında plan değişikliğine konu olan parsel "Bölgeye Özel Ürün Alanı", "Tarım Arazisi" alanlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu alan ile ilgili Giresun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 10.02.2021 tarihli ve E.267452 sayılı yazısında; çevre düzeni plan hükümleri olan 6.4 numaralı "Tarım Alanları", başlıklı plan hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

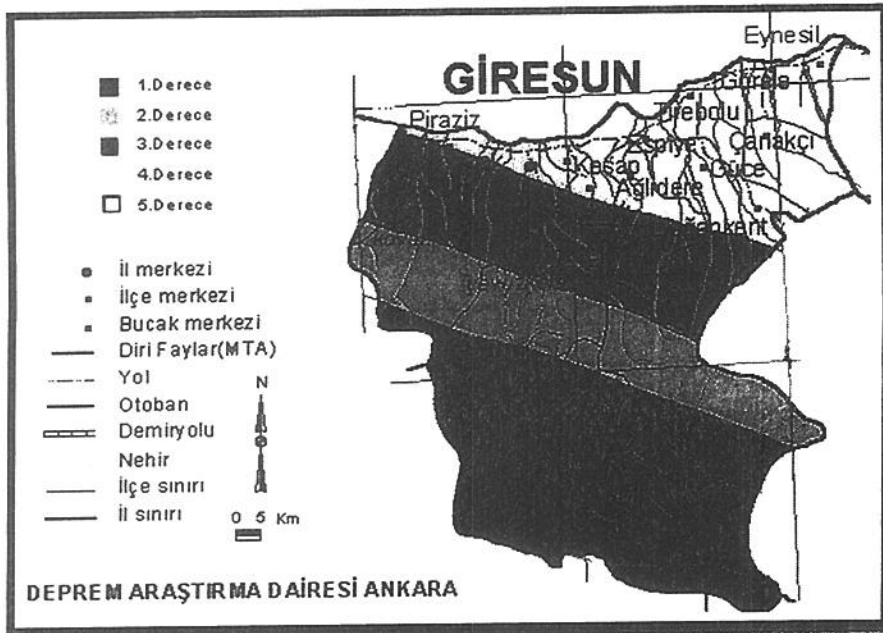


Şekil 2- Planlama Alanına Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. BÖLÜM:

3.1. Deprem Durumu

Giresun İli, Merkez İlçesi, Yenicehisar Mahallesi, 109 ada 575 nolu parsel Giresun deprem haritasına göre 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.





4. BÖLÜM:

4.1. PLAN TEKLİFİ

4.1.1. Plan Teklifinin Amacı

Günümüz dünyasında insanların rutin dışı veya sıra dışı özelliklere sahip farklı aktivitelere katılma isteği her geçen gün artmaktadır. Bu bağlamda 7 milyarı geçen ve kentlere doğru yığılan kalabalık insan toplulukları, hayatlarını canlandıracak ve bedensel, zihinsel ve ruhsal yönden yenilenmelerini sağlayacak ortamlara ve aktivitelere ihtiyaç duymaktadırlar. Deniz-güneş-kum üçlüsüyle simgeleşmiş olan klasik turizm faaliyetleri, insanların şiddetle ihtiyaç duydukları ve aradıkları bu isteklerine cevap vermede yetersiz kalmaktadır. Zaten sürekli yaşadıkları kent ortamlarındaki yoğun iş yaşamı ve stresten kaçmak isteyenler, yoğun katılımın olduğu ve kentlerle benzer özellikleri taşıyan klasik turizm ortamlarında, farklı aktivitelere katılma, sessizlik ve sakinlik, doğayla baş başa olma, sıra dışı deneyimler yaşama gibi arzu ettikleri durumlarla karşılaşmamaktadırlar. Klasik turizmden bıkan insanlar, farklı aktiviteleri yapmak için yeni ortamlara yönelmektedir. İşte bu durum söz konusu insanların bu isteklerine cevap verebilecek için doğa ile iç içe turizm tesisi kurmak bu plan değişikliğinin amacını oluşturmaktadır.

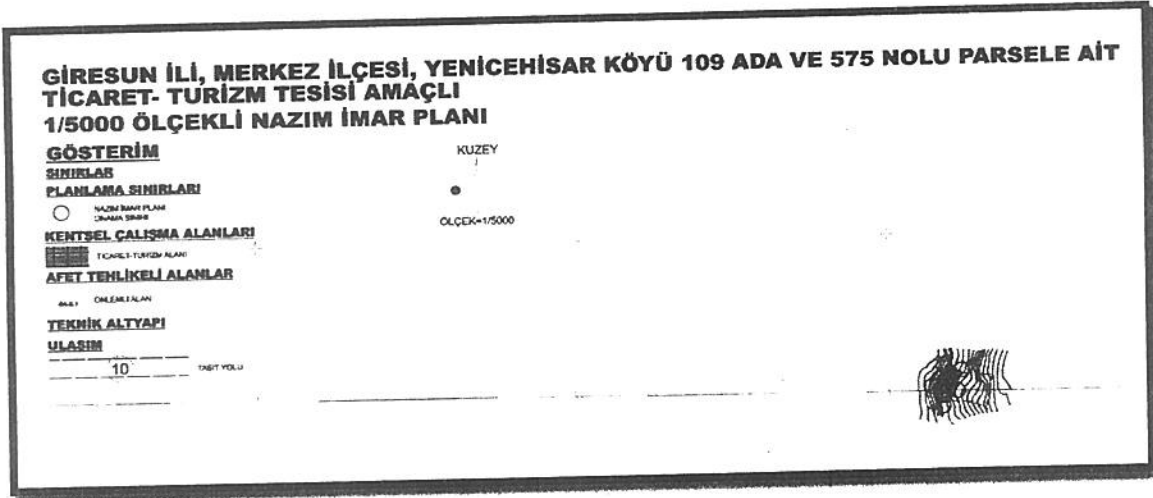
4.1.2. Gerekeçesi

Giresun İli, Merkez İlçesi, Yenicehisar Mahallesi, 109 ada 575 nolu parselin mülkiyet sahibinin isteği üzerine Ticaret-Turizm Tesis Amaçlı imar planı hazırlanmıştır. Bu İmar planının gerekeçesi ise, bölgenin son yıllarda artan turist potansiyelini değerlendirmek, gelen turistlere daha iyi bir konaklama imkânı sağlamak ve turizm cazibesinin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

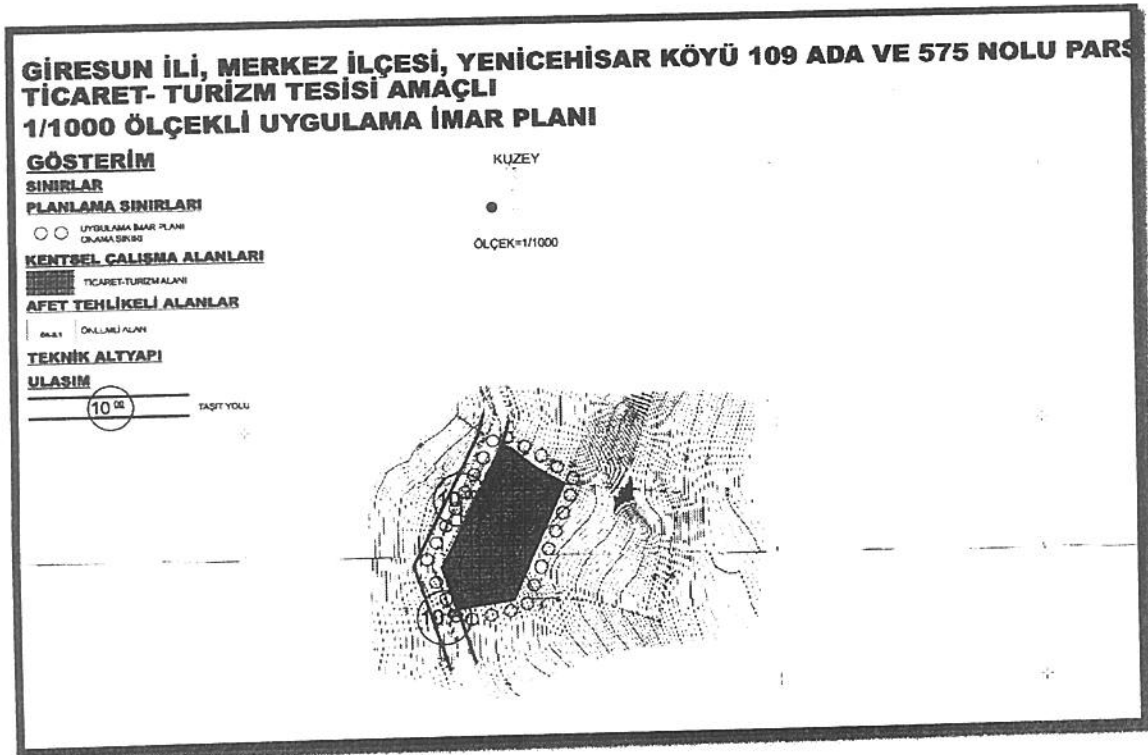
4.1.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Planlama alanı Giresun İli, Merkez İlçesi, Yenicehisar Mahallesi, 109 ada 575 nolu parselin toplam **3.995,51 m²** yüzölçümlü alanın **1.500 m²** alanını kapsayacak şekilde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Plan Kararlarında bu alan "**Ticaret-Turizm Alanı**" olarak planlanmıştır.

Söz konu hazırlanan Uygulama İmar Planı teklifinde; "**Ticaret-Turizm Alanı**" için yapılaşma koşulu; Toplam inşaat alanı katsayısı E:0.50 olarak belirlenmiş, yapı yüksekliği ise, Yenchok:12.50 m şeklinde düzenlenmiştir.



Şekil 3- Öneri Nazım İmar Planı



Şekil 4- Öneri Uygulama İmar Planı

5. PLAN NOTLARI:

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. . BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;
"3194 SAYILI İMAR KANUNU",
"2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU",
"3621 SAYILI KIYI KANUNU",
"2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU",
"5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU",

"2863 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU",
"6831 SAYILI ORMAN KANUNU",
"7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE
YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN",
"1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU",
"1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU"
"KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK"
"OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ"

VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT
HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT
VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.3. İNŞAAT EMSALLERİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN ALINACAK OLUP, BU ALANIN YAPILAŞMA
KOŞULU EMSAL(E)=0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)=12.50 METREYİ GEÇEMEZ.

1.4. BİNA YÜKSEKLİĞİ: BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN
YÜKSEKLİKTİR. ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR
KULELERİ, LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.5. İMAR PLANI İLE OLUŞTURULMUŞ OLAN İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE İNŞAAT
YAPILAN ALAN DIŞINDAKİ BÖLÜMLERDE ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE HARIÇ (İMAR PARSELİ İÇİNDE)
AÇIK OTOYOL YAPILABİLİR. TAMAMEN TOPRAK ALTINDA ÖN BAHÇE HARIÇ DİĞER YÖNLERDE
PARSEL SINIRINA KADAR KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR. BODRUM KATINDA YAPILAN OTOYOL
ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.6. PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE MİMARİ VE PEYZAJ DÜZENLENMESİNE YÖNELİK AHŞAP ARKAT
ÇÖZÜMLEMELERİ VE KAPALI MEKÂN TANIMLAMAYAN MİMARİ ÇUBUKSAL ELEMANLAR EMSAL
HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.

1.7. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE YAPILACAK İSKÂN EDİLEBİLİR ALANLAR VE BU ALANLARA AİT TERASLAR
EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ
YASAKTIR.

1.9. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI
ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE
UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.10. 31.12.2004 GÜN VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ
YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİ" NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SU
KAYNAKLARININ KORUNMASI VE SUYUN DENGELİ VE VERİMLİ KULLANIMI SAĞLANACAKTIR.
YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE KESİNLİKLE İZİN
VERİLMEMEYECİKTİR.

ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NİN (2002/49/EC) İLGİLİ
MADDELERİNE GÖRE İMAR PLANIN OLUŞTURULMASI, GÜRÜLTÜ AZALTICI ÖNLEMLERİN İLGİLİ
BELEDİYE TARAFINDAN ALINMASI GEREKLİDİR.



1.11. YERLEŞMENİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HER TÜRLÜ TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARIN KALDIRILMASINA YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.1. TİCARET-TURİZM ALANI

2.1.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL(E)=0.50 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK)=12.50 METRE (4KAT),) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

2.1.2. MİMARİ PROJELERDE TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

2.1.3. BU TESİSLERİN YER ALACAĞI YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN, YOL VE OTOYOL GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

2.1.4. BU ALANLARINDA; BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMIŞ ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER- KORİDORLAR, BALKONLAR, AÇIK KORİDORLAR, ÜSTÜ KAPALI (ARKATLI) YÜRÜME YOLLARI, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDİVENLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER, TÜM ELEKTRİK, MEKANİK VB. TEKNİK HACİMLER İLE PERGOLALAR, KOLONATLAR, YAPILARDA ÜSTÜ ÖRTÜLÜ YANLARI AÇIK ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.1.5. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK EĞLENCE ÜNİTELERİ, RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, TERMAL HAVUZLAR, HAMAM-SAUNA-MASAJ, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU, OTOYOL, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ VB. YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİCEHİSAR KÖYÜ 109 ADA VE 575 NOLU PARS TİCARET- TURİZM TESİSİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

 NAZİM İMAR PLANI
ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

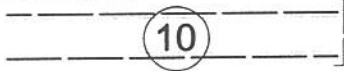
 TİCARET-TURİZM ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

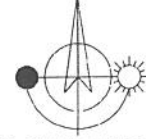
 0A-2.1 ÖNLEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

 TAŞIT YOLU

KUZEY



ÖLÇEK=1/5000



GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİCEH TİCARET- TURİZM TESİSİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ UYGULAMA İMAR PLANI
ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET-TURİZM ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

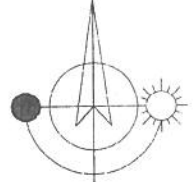
□ ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

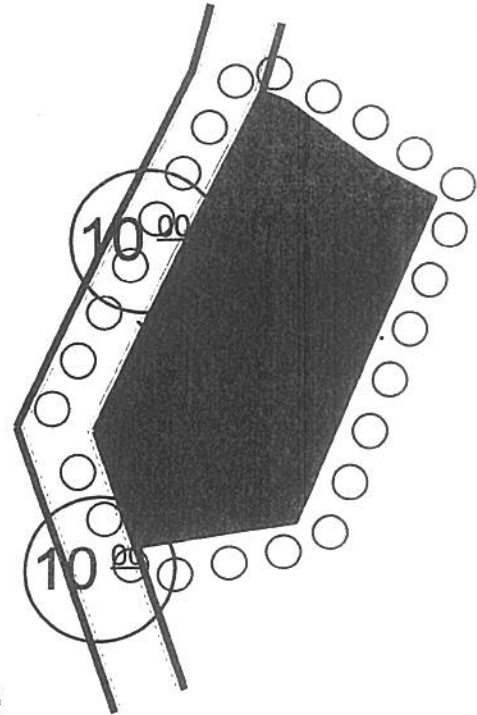
ULAŞIM

10 00 TAŞIT YOLU

KUZEY



ÖLÇEK=1/1000



GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİCEHİSAR KÖYÜ 109 ADA VE 575 NOLU PARS TİCARET- TURİZM TESİSİ AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



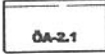
NAZIM İMAR PLANI
ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET-TURİZM ALANI

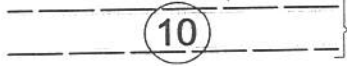
AFET TEHLİKELİ ALANLAR



ÖNLEMLİ ALAN

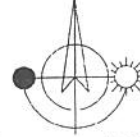
TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM



TAŞIT YOLU

KUZEY



ÖLÇEK=1/5000



GİRESUN İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİCE TİCARET- TURİZM TESİSİ AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLA GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ UYGULAMA İMAR PLANI
ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET-TURİZM ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

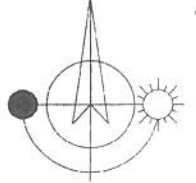
0A-2.1 ÖNLEMLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

10⁰⁰ TAŞIT YOLU

KUZEY



ÖLÇEK=1/1000

