

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA BU PLAN NOTLARINA UYULUR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; "3194 SAYILI İMAR KANUNU", "5761-4957/2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU", "3830-3621 SAYILI KIYI KANUNU", "5578 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU", "81-2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU", "5226-2863 KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU", "6831-3373 SAYILI ORMAN KANUNU", "5178-4342 SAYILI MERA KANUNU", "7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN", "5442 SAYILI İL İDARESİ KANUNU", "4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU", "1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU", "3998 SAYILI MEZARLIKLARIN KORUNMASI HAKKINDA KANUN" MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ BAŞTA OLMAK ÜZERE BU KANUNLARLA İLGİLİ ÇIKARILMIŞ TÜM UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, "SİNOP - KASTAMONU - ÇANKIRI PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" VE "1/25.000 ÖLÇEKLİ SİNOP MERKEZ İLÇE PLANLAMA ALT BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI" PLANLAMA KARARLARINA VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR AYRICA BU KANUNLARLA İLGİLİ PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

1.3. İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.

1.4. PLAN ANA KARARLARININ SÜREKLİLİĞİNİ, BÜTÜNLÜĞÜNÜ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DENGESİNİ BOZACAK NİTELİKTE, YOĞUNLUK ARTIRICI, KAMU YARARI AMACI TAŞIMAYAN PLAN DEĞİŞİKLİLERİ YAPILAMAZ.

1.5. 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.6. KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.7. KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI İLE DSİ KANAL GÜZERGÂHLARI VE TRAFİK ALANLARININ KESİŞTİĞİ NOKTALARDA İLGİLİ KURUMLARIN MÜTABAKATI SAĞLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. AFETE MARUZ BÖLGE SINIRLARI İÇİNDEN GEÇEN KARAYOLLARI GÜZEGAHLARINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI VE TAŞRA TEŞKİLATLARIYLA, KARAYOLLARI GEN MÜD. VE İLGİLİ TAŞRA TEŞKİLATLARININ MÜTABAKATI SAĞLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.9. BOTAŞ TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.10. TÜM PLANLAMA ALANINDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11. 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 VERİLMEMEYECİTİR.

1.12. KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLI VEYA BAĞLANACAK OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARININ ATIKSULARI, CAZİBE İLE AKITILABİLSE DAHI MAL SAHİBİ, MÜTEAHHİT VEYA APARTMAN YÖNETİCİSİ PARSEL ÇIKIŞ BACASINA ATIKSUYUN GERİ GELMESİNİ ÖNLEYECEK (ÇEKVALF VB.) TEDBİRLERİ ALMAK ZORUNDADIR.

1.13. BÖLGEDE AYRIK KANALİZASYON SİSTEMİ MEVCUT İSE, YAĞMUR SULARI VE KİRLİ OLMAYAN TÜM DİĞER YÜZEYSEL DRENAJ SULARI EVSEL ATIKSU KANALLARINA VE HİÇBİR ATIKSU KANALIDA YAĞMURSUYU KANALLARINA BAĞLANAMAZ. AYRIK KANALİZASYON SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA YAĞMUR SULARI VE KİRLİ OLMAYAN TÜM SULAR BİNALARIN YOLA CEPHESİ TARAFINDAN KALDIRIM ALTINDA GÖMÜLÜ OLMAK ŞARTI İLE YOLA VERİLECEKTİR. BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ARKACEPHEYE AKITILACAK OLAN YAĞMUR SULARI KOMŞU PARSELLERE AKITILMAYACAK ŞEKİLDE TOPLAMA HAVUZU YAPILACAK VE POMPALI SİSTEM İLE BİNANIN ZEMİN KATINDAN GEÇİRİLEREK YOLA VERİLECEKTİR.

1.14. KANALİZASYON SİSTEMİ BULUNAN BÖLGELERDE (İSTER BİLEŞİK, İSTER AYRIK) ATIKSULARIN BİR PARSEL BACASINDA TOPLANARAK PİS SU KANALLARINA BAĞLANMASI, PARSEL İÇİNDEKİ DRENAJ SUYU, YAĞMUR SUYU VE ÇATI OLUKLARININ DA AYRI BİR PARSEL BACASINDA TOPLANARAK, YAĞMURSUYU SİSTEMİ OLAN YERDE YAĞMURSUYU SİSTEMİNE BAĞLANMASI, YAĞMURSUYU SİSTEMİ OLMAYAN YERLERDE İSE, KALDIRIMI GEÇEREK YOLA BAĞLANMASI (POMPALI VE CAZİBELİ) ZORUNLUDUR.

1.15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE DOĞAL ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

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

1.17. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON VS.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

1.18. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ENGELLİLER İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ENGELLİ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI" NA İLİŞKİN İÇ MEKÂN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ENGELLİ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARINI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.19. BU PLANIN UYGULAMASINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI ESASTIR. 15. VE 16. MADDE UYGULAMALARI, 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA UYGULANABİLİR.

1.20. PLANLAMA ALANINDA; SİNOP BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK İMAR UYGULAMASI BÖLGELERİNDE; 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE'SİNE UYGUN OLARAK BÖLGENİN İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN, O BÖLGEDEKİ İMAR ADALARINDA VE PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.21. YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, OTOPARK ALANLARI VE DOP KAPSAMINDAKİ KENTSEL DONATI ALANLARI GİBİ KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL VEYA ADA BAZINDA İNŞAAT RUHSATI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (İÇME SUYU, KANAL VB.) GERÇEKLEŞMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ.

1.22. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KENTSEL AÇIK ALANLAR, YEŞİL ALAN, YOL, PARK, OTOPARK, KIYI, EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK TESİS ALANLARI, İDARİ TESİS ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET ALANLARI GİBİ KAMUSAL KULLANIM İÇİN AYRILAN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

1.23. İNŞAAT EMSALLERİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

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

1.25. İMAR PLANI İLE FARKLI YÜKSEKLİK, YAPILAŞMA NİZAMI VEYA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ İMAR PARSELLERİ TEVHİT EDİLEMEZ.

1.26. MEVZUATA GÖRE MÜSTAKİL OLARAK YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN İMAR PARSEL VEYA PARSELLERİNİ BİRLİKTE MUTALA ETMEYE SİNOP BELEDİYESİ YETKİLDİR.

1.27. PLANDA BELİRLENMİŞ İFRAZ HATLARINDA, PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ VEYA KISMEN YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ YERLERDE İFRAZ HATTINI PARSEL MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLEMeye SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.28. 03/02/2020 TARİH 14 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARIYLA ONAYLANAN VE SAMSUN 3. İDARE MAHKEMESİNİN 2021/872 SAYI 28/10/2021 TARİHLİ KARARIYLA İPTAL EDİLEN SİNOP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE RUHSAT ALMIŞ VE PLANIN İPTAL EDİLDİĞİ TARİHTEN ÖNCE İNŞAAT SEVİYESİ SU BASMANIN ÜZERİNDE OLAN VE İNŞAAT RUHSATI VE EKİ MİMARİ PROJESİNE UYGUN İNŞA EDİLEN (BU PLANDA KAMUYA AYRILACAK ALANLARA İSABET EDENLER DIŞINDA YER ALAN) YAPILARA RUHSAT ALDIĞI DÖNEMDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLİR.

1.29. PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT BİNALARDA BU PLANLA GETİRİLEN FONKSİYON VE YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE "4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI KAYDIYLA BU PLANA GÖRE İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE UYGULAMA BU PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

1.30. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMA OLABİLİR. BU DURUMDA PROJELERİN VE UYGULAMALARIN ONAYLI PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA ÇEKME MESAFELERİNİN İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİNE GÖRE YAPILMASI ZORUNLUDUR.

1.31. 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 DOĞAL MÂNİA KAPSAMINDA KALAN ALANLAR HARIÇ OLMAK ÜZERE BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

1.32. BODRUM KAT YAPILMAYAN VEYA ARAZİNİN JEOLJİK VE TOPOĞRAFİK YAPISI NEDENİ İLE GÜVENLİ ULAŞIM SAĞLANAMAYAN, AÇIK OTOPARK YAPILABİLMESİ İÇİN PARSEL/ADA BÜNYESİNDE GEREKLİ ASGARİ MESAFELER BULUNMAYAN PARSELLERDE, PARSELİN YER ALDIĞI KONUMA GÖRE BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN BELİRLENEN OTOPARK HARÇ ÜCRETLERİ UYGULANIR.

1.33. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FAZLA İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.34. YAYA YOLU OLARAK PLANLANAN YOLLAR OTOPARK GİRİŞİ VB. AMAÇLARLA SERVİS YOLU OLARAK TRAFİĞE AÇILABİLİR. TRAFİĞE AÇILMA(SERVİS) SAATLERİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.35. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK DÜZENLEME ALANLARI ŞEMATİK OLUP, SİNOP BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK OLAN UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.36. İMAR UYGULAMALARINDA YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 2 (iki) METREYE KADAR İHDAS VEYA YENİ TERK ALANI OLUŞTURULMADAN DÜZENLEME YAPMAYA SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

1.37. PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 (iki) METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.38. PARSELDE HAFRİYAT VEYA DOLGU YAPILABİLMESİ İÇİN BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİNDEN "YOL KOTU BELGESİ (PLANKOTE)" VE "RUHSAT" ALINMASI VE HAFRİYAT ESNASINDA YAN PARSELDEKİ YAPILAR VE TOPRAK KAYMALARıyla İLGİLİ ÖNLEMLERİN YÜKLENİCİSİ TARAFINDAN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.39. YERLEŞMENİN GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEN HER TÜRLÜ TABELA, AFİŞ, REKLAM PANOSU GİBİ ELEMANLARIN KALDIRILMASINA YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

1.40. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN BELEDİYE, MAHALLİNDE VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK, GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMACIYLA DIŞ CEPHENİN BOYA VE KAPLAMALARI İLE ÇATININ ÖRTÜ MALZEMESİNİ VE RENGİNİ TAYİN ETMEYE, MEVCUT VEYA YENİ YAPILARDA RENK, CEPHE, PEYZAJ VB. KONULARDA DÜZENLEME YAPMAYA/YAPTIRMAYA/DENETLEMeye SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. EVVELCE YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İÇİN DE BU YETKİ KULLANILABİLİR.

1.41. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA/YAPTIRMAYA SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

1.42. MESKÛN DOKU İÇİNDE EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ, KENT SOSYAL VE KÜLTÜREL YAŞAMI İÇİN RİSK OLUŞTURAN, GÖRSEL KİRLİLİK ARZEDEN, VB OLUMSUZLUKLAR SERGİLEYEN KONUT VEYA TİCARET ADALARINDA KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ UYGULAMAK AMACIYLA KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI SİNOP BELEDİYESİNCE BELİRLENEBİLİR.

1.43. KORUMA ALANLARI, SİT ALANLARI VE TESCİLLİ YAPILARLA İLGİLİ 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" İLE BU KANUNA DAYALI YÖNETMELİKLER, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURUL İLE İLKE KARARLARI VE SAMSUN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLAN PLAN UYGULAMALARI VE HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ESNASINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.44. TESCİLLİ YAPILARIN PARSELİYLE BİRLİKTE KORUNMASI ESASTIR.

1.45. TESCİLLİ MEZARLIK ALANINDAN TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINAMAZ. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ. BU ALANA TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI DÖKÜLEMEZ.

1.46. TESCİLLİ PARSELLERDE, BU PARSELE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLER İLE KORUMA ALAN SINIRI İÇİNDE KALAN PARSELLER İÇİN KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI OLMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.47. E.N.H. (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" GEÇERLİDİR. MEVCUT İMAR PLANINA UYGUN OLARAK İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ ANCAK ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.48. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" VE "15 ARALIK 2005 TARİH VE 26024 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TARIMSAL ALANDA KALAN VE TEKNİK OLARAK BURADA YAPILMASI ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İLGİLİ KANUNUN VE UYGULAMA HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKLİ İZİNLER ALINMAK KOŞULUYLA UYGULAMA YAPILIR.

1.49. 9 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ GEREĞİ DERE YATAKLARI VE TAŞKIN ALANLARINDA HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA TAŞRA TEŞKİLATININ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.50. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DSİ 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAZIRLAMIS OLDUĞU "SİNOP İL MERKEZİNİN İMAR PLANININ HAZIRLANMASINDA DİKKATE ALINMASI GEREKLİ TAŞKIN DURUMU RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.51. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DSİ 7. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.09.2017 TARİH VE 68826817-754-630228 SAYILI GÖRÜŞ EKİ PAFTADA "MODELLEME YAPILACAK ALAN" OLARAK GÖSTERİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE DSİ NİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.52. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN; TAŞKIN ALAN VE KANAL KESİTLERİ DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN DERELERİN TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KESİMLERİNDE; DSİ GÖRÜŞÜ VE EKİ RAPORUNDA BELİRLENEN KANAL TESİSLERİNİN YAPILMASINDAN SONRA İSKÂN İZİNİ VERİLECEKTİR.

1.53. SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.54. GELİŞME ALANLARINDA ATIK SU SİSTEMİ YOKSA VERİLECEK RUHSATLARDA, 19/03/1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "LA'ĞİM MECRASİ İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİSSU ÇUKURLARI YAPILACAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİSSU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ.

1.55. KAT MÜLKİYETİ VEYA KAT İRTİFAKI TESİS EDİLİRKEN OTOPARK OLARAK AYRILAN ALANLARIN, İLGİLİLERİN TALEPLERİ HALİNDE EKLENTİ OLARAK İLGİLİ BAĞIMSIZ BÖLÜME TAPUDA TAHSİSİNİN GERÇEKLEŞTİRİLEBİLMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

1.56. TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN YAPI ADALARINDA YER ALAN PARSELLERİN OTOPARK İHTİYAÇLARI TALEP EDİLMESİ HALİNDE YOL CEPHELERİ AÇIĞA ÇIKMAK VE 0.00 KOTUNUN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILAN GÖMÜLÜ OTOPARK ALANLARINDA KOMŞU PARSELLERDEN MİNİMUM 2 METRE MESAFESİ ŞARTI ARANIR. BU OTOPARKLAR ZORUNLU OTOPARK İHTİYACI İÇİN BELİRLENEN METREKAREDEN FAZLA OLAMAZ VE TAKS'A DAHİL EDİLEMEZ.

1.57. BİNALARDA; BİNA GİRİŞ HOLÜ, KONUTLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE ULAŞIM SAĞLAYAN KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, UMUMİ BİNALARDA PİYESLERİ BİRBİRİNE VE MERDİVENE BAĞLAYAN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ ARA DOLAŞIM YOLLARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEKSİZİN %30 HESABI İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

1.58. BODRUM KATLARDA BULUNAN ZORUNLU TEKNİK HACİMLERİN, ORTAK ALANLARIN VE MÜŞTEMİLATLARIN BAĞLANTILARINI SAĞLAYAN KAT HOLLERİ %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

1.59. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUT ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE

KALMAK KOŞULUYLA, BAHÇE ALANININ % 20'SİNİ GEÇMEYEN AÇIK YÜZME HAVUZLARI TAKS VE %30 HESABINA DÂHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. ANCAK GÖMÜLÜ / KISMEN VEYA TAMAMEN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA KAPALI HAVUZ YAPILMASI DURUMUNDA BU ALANLAR %30 HESABI İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.

1.60. ZEMİN VEYA BODRUM KATLARDA, BAĞLI BULUNDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANININ %10'UNU AŞMAYAN ZEMİN TERASLARI, AÇIK / KAPALI ÇIKMA ALTINDA VEYA ÜSTÜ AÇIK SÖKÜLÜR – TAKILIR HAFİF MALZEME İLE ÖRTÜLÜ OLSA DAHİ TAKS VE KAKS HESABINA DÂHİL EDİLMESİZİN %30 HESABI İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLİR.

1.61. ASANSÖR ZORUNLULUĞU BULUNAN BİNALARIN BODRUM KATLARINDA İSKÂN EDİLEN ALAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA OTOPARK BULUNMASI HALİNDE ASANSÖR BU KATLARA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.

1.62. ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ (5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA) İÇERİSİNDE HER BİNA OTOPARK İHTİYACINI KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDE KARŞILAYABİLECEKTİR.

1.63. EN AZ BİR DIŞ CEPHESİ AÇIK, BAĞLI OLDUKLARI ODA VE/VEYA MUTFAK PİYESİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYAN VE BU MEKÂNDAN BÖLME ELEMANLARI İLE AYRILMIŞ, ÜSTÜ AÇIK VEYA KAPALI ALANLAR BALKON OLARAK NİTELİNDİRİLİR VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. MADDESİNİN 8. FIKRASI KAPSAMINDA %30 HESABI İÇERİSİNDE DEĞERLENDİRİLİR.

1.64. SON KATIN ÜZERİNDE HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU EDİLMİYEN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ TERAS ÇATILAR İLE ÇATI KATINDA BULUNAN ZORUNLU TEKNİK HACİMLERDEN 15M² Yİ GEÇMEYEN SU DEPOSU İLE ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ ASANSÖR MAKİNE DAİRELERİ VE BU ALANLARA ULAŞIM SAĞLAYAN MERDİVEN KULELERİ İLE TEKNİK HOLLER PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5. MADDESİNİN 8. FIKRASI KAPSAMINDA %30 HESABINDA OLMASIZIN EMSAL HARİCİDİR.

1.65. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT BİNALARIN YENİ YAPILACAK VEYA HÂLİHAZIRDA MEVCUT OLAN AÇIK TERASLARINDA; TERAS ÇATI DÖŞEMESİNDEN İTİBAREN EN YÜKSEK NOKTASININ MAKSİMUM 3.5 METRE OLMASI, OLUŞTURULAN ÜST ÖRTÜNÜN MEVCUT ÇATI MALZEMESİ İLE UYUMLU OLMASI, DIŞARIYA MEYİLLİ OLMASI VE YAPILACAK OLAN İMALATIN SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE DENETİMİNİN YAPILMASI, ŞEKLİNİN AÇIKÇA GÖSTERİLDİĞİ MİMARİ PROJENİN İDAREYE SUNULMASI VE YAPILAN UYGULAMANIN STATİK AÇIDAN BİR SORUN YARATMADIĞINA DAİR İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN VERİLMİŞ STATİK YETERLİLİK RAPORU DOĞRULTUSUNDA, HER TÜRLÜ CAN VE MAL GÜVENLİĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN SAĞLANMAK ÜZERE, GEREKTİĞİNDE KALDIRMA YETKİSİ İLGİLİ İDARESİNDE OLMAK ŞARTIYLA, HAFİF SÖKÜLÜR – TAKILIR MALZEME İLE SUNDURMA VE KATLANIR CAM PANELLER VEYA DOĞRAMA İLE KAPAMA YAPILMASINA İZİN VERİLEBİLİR.

2. KENTSEL KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI İÇERİSİNDE KALAN TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI ARANMAZ. BU ALANLARDA "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.2. UYGULAMA İMAR PLANINDA TİCARET ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA ZEMİN VE ÜST KATLARIN TAMAMI TİCARET OLARAK YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA;

- İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ,
- SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER,
- İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ,
- İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ,

GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNCE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3. TİCARET, TİCARET+TURİZM+KONUT, TİCARET+KONUT VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ, SHOW-ROOMLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, BÜYÜK MARKETLER, YAPI MARKETLER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BÜRO, OFİS, SERGİ SATIŞ, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, SİNEMA, TİYATRO SALONU, APART DAİRE, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, EĞLENCE TESİSİ, YÖNETİM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ İLE DİĞER TİCARİ AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR.

2.4. TİCK (TİCARET+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT VE TİCARET KULLANIMLARINDAN HER İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA ZEMİN VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN EMSALE DAHİL BODRUM KATLARIN TİCARET KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. ZEMİN ÜZERİNDE YER ALAN KATLARIN RUHSAT PROJESİ VE KAT İRTİFAK LİSTESİNDE TİCARİ KULLANIM AMACI OFİS OLARAK BELİRTİLMESİ DURUMUNDA, YAPININ YATAY/DÜŞEY SİRKÜLASYON ALANLARI ORTAK OLARAK KULLANILABİLİR. BU DOĞRULTUDA ALANIN TAMAMI TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. PARSELASYON PLANLARI TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNDEN KAYNAKLI MİNİMUM % 20 KONUT DIŞI KULLANIM ORANININ SAĞLANAMADIĞI YAPI ADALARINDA ZEMİN VE/VEYA BODRUM KATTA SINIRLI KALMAK KAYDIYLA % 20 TİCARET KULLANIM ORANININ (KULLANILAN EMSAL ALANI ORANININ) DEĞİŞTİRİLEBİLECEĞİ YÖNÜNDE İLGİLİ İDARESİNCE UYGULAMA KARARI VERİLEBİLİR. BU FONKSİYONA HAİZ PARSELLERDE BİR DEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA TİCARET AMAÇLI KULLANIM ORANININ YETERLİ SAYIDA BLOKTA KARŞILANMASI DURUMUNDA DİĞER BLOKLARDA ZEMİN VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU DEĞİLDİR. BU TÜR DÜZENLEMELERİN YAPILDIĞI PARSELLERDE İFRAZ UYGULANAMAZ. TİCK (TİCARET+KONUT) KARMA

KULLANIM ALANLARINDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

2.5. TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARI KONUT, TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARINDAN İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA ZEMİN VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN EMSALE DAHİL BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA TURİZM KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. ZEMİN ÜZERİNDE YER ALAN KATLARIN RUHSAT PROJESİ VE KAT İRTİFAK LİSTESİNDE TİCARİ KULLANIM AMACI OFİS OLARAK BELİRTİLMESİ DURUMUNDA, YAPININ YATAY/DÜŞEY SİRKÜLASYON ALANLARI ORTAK OLARAK KULLANILABİLİR. BU DOĞRULTUDA ALANIN TAMAMI TURİZM VE/VEYA TİCARET OLARAK DA KULLANILABİLİR. PARSELASYON PLANLARI TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNDEN KAYNAKLI MİNİMUM % 20 KONUT DIŞI KULLANIM ORANININ SAĞLANAMADIĞI YAPI ADALARINDA ZEMİN VE/VEYA BODRUM KATTA SINIRLI KALMAK KAYDIYLA % 20 TİCARET VE/VEYA TURİZM KULLANIM ORANININ (KULLANILAN EMSAL ALANI ORANININ) DEĞİŞTİRİLEBİLECEĞİ YÖNÜNDE İLGİLİ İDARESİNCE UYGULAMA KARARI VERİLEBİLİR. BU FONKSİYONA HAİZ PARSELLERDE BİR DEN FAZLA BLOK YAPILMASI DURUMUNDA TİCARET VE/VEYA TURİZM AMAÇLI KULLANIM ORANININ YETERLİ SAYIDA BLOKTA KARŞILANMASI DURUMUNDA DİĞER BLOKLARDA ZEMİN VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA TURİZM VE/VEYA TİCARET KULLANIMI ZORUNLU DEĞİLDİR. BU TÜR DÜZENLEMELERİN YAPILDIĞI PARSELLERDE İFRAZ UYGULANAMAZ. TİCTK (TİCARET+TURİZM+KONUT) KARMA KULLANIM ALANLARINDA PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

2.6. (A) NOTASYONU İLE GÖSTERİLEN TİCARET-KONUT (TİCK) ADALARINDA EMSAL=0,50, YENÇOK=6.50 M OLUP, EMSALIN MAKSİMUM %40'INDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

2.7. KONUT ADALARINDA ÇEVRENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACI İLE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR OLMAMAK KOŞULLARI İLE ZEMİN VE/VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. BU DURUMDA TİCARET BÖLGELERİNDE UYGULANAN YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAĞI GİBİ BU ŞEKİLDE TİCARİ KULLANILAN ZEMİN KATLAR İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN TİCARİ KULLANIMLARLA İLGİLİ MADDELERİ GEÇERLİDİR.

2.7.1. İPTAL

BU PLAN BÜTÜNÜNDE, KONUT VE/VEYA GELİŞME KONUT FONKSİYONU VERİLEN YAPI ADALARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS-KAKS-KAT YÜKSEKLİĞİ) DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ ASGARİ MİMARİ VE FİZİKSEL STANDARTLARI SAĞLAMASI DURUMUNDA PANSİYON OLARAK RUHSATLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.8. GELİŞME KONUT ADALARINDA İFRAZ HATTI ŞEMATİK OLUP YAPININ MAHREÇ ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERMEKTEDİR.

2.9. UYGULAMA GÖRMEMİŞ GELİŞME KONUT ADALARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

2.10. PLAN ÜZERİNDE E=0,20 YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİP GELİŞME KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000M² DİR.

2.11. MESKÛN YAPI ALANLARINA MAHREÇ ALMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.12. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEYEN İMAR PARSELLERİNDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 METREDİR. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMALARA GÖRE TEŞEKKÛL ETMİŞ BÖLGELERDE ÖN CEPHE HATTI 5.00 METRE ÇEKMEYE OLANAK SAĞLAMİYORSA CEPHE HATTINI BELİRLEMeye SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR. TEŞEKKÛL ETMİŞ BÖLGE ŞARTI HER YAPI ADASI İÇİN AYRI DEĞERLENDİRİLİR.

2.13. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÛTÛN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

2.14. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ ÜZERİNDEN BODRUM KATTAN İTİBAREN UYGULANMASI ZORUNLUDUR. AÇIĞA ÇIKAN HER BODRUM KAT İÇİN BAHÇE MESAFESİ 0.50 METRE ARTTIRILIR.

2.15. AYRIK BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLI YAPI ADALARINDA MİNİMUM BİNA ÖN CEPHESİ 4 KATA KADAR 6 M, 9 KATA KADAR 9 METRE,10 KAT VE ÜZERİNDE İSE 12 M DEN AZ OLAMAZ

2.16. AYRIK YAPI NİZAMLI ADALARDA İKİZ BİNA YAPILABİLİR. BOŞ BİR PARSELE İKİZ BİNA TEŞEKKÛLÛNE GÖRE ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIP, YAPI İZİNİ VERİLDİĞİNDE YAN PARSELİN ÇEKME MESAFELERİ DE BUNA GÖRE DÜZENLENİR VE İKİZ TEŞEKKÛL SAĞLANIR. PARSELLERDEN BİRİ ÜZERİNDE İKİZ YAPI TEŞEKKÛLÛNE GÖRE OLUŞMUŞ BİR YAPI VAR İSE BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELE YAPILACAK YAPININ DA BUNA UYMASI ZORUNLUDUR

2.17. YAPININ SUBAŞMAN KOTUNU BELİRLEMeye SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.18. TAKS VE KAKS VERİLMİŞ KONUT ADALARINDA EMSAL VE KAT ADEDİ AŞILMADAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.

2.19. EĞİMDEN YARARLANILARAK KAZANILAN KATLAR YAPI İNŞAAT ALANI HESABINA DAHİLDİR.

2.20. PLANDA BELİRLENMİŞ EMSAL VE KAT DEĞERLERİNİ AŞMAMAK, YÖNETMELİKTE BELİRLENMİŞ İKİ BİNA ARASINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

2.21. BİTİŞİK YAPI NİZAMI VERİLMİŞ OLAN YAPI ADALARINDA ARKA ÇEKME MESAFESİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE BELİRLENİR. ANCAK HİÇBİR ŞARTTA 3M NİN ALTINA DÜŞÜRÜLEMEZ.

2.22. PLAN ÜZERİNDE YAZILI EMSAL UYGULAMALARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

2.22.1. EMSALE GÖRE RUHSAT ALIP İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAN PARSEL TEKRAR İFRAZ EDİLEMEZ.

2.22.2. KISMEN YAPILAŞMAMIŞ ADALARDA, YENİ YAPILACAK BİNALARIN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE YAPILACAK ÇIKMALAR, MEVCUTTA OLUŞAN TEŞEKKÜLATA UYULARAK İSTİKAMET BELİRLEMeye SİNOP BELEDİYESİ YETKİLDİR.

2.22.3. AÇIK YÜZME HAVUZLARI, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN % 30 HESABINA DAHİLDİR.

2.23. YAPI NİZAMLI UYGULAMALARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

2.23.1. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS % 40' GEÇEMEZ. ANCAK ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE TAKS % 60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

2.23.2. AYRIK NİZAM YAPILANMA KOŞULU VERİLEN YAPI ADALARINDA AYRIK NİZAM ESASTIR. ANCAK MEVCUT TEŞEKKÜLDE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA BLOK NİZAM TEŞEKKÜL ETMİŞ İSE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 2. MADDESİ GEREĞİNCE BLOK NİZAM YAPILANMAYA İZİN VERMEYE SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.23.3. BİTİŞİK NİZAMLI PARSELLERDE EMSAL HESABI, İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİ BIRAKILDIKTAN SONRA KALAN ALAN İLE (TAKS) İMAR DURUM BELGESİNDE BELİRTİLEN KAT ADEDİNİN ÇARPILMASI İLE HESAPLANIR.

2.23.4. AYRIK VE BLOK NİZAM PARSELLERDE, BİRBİRİNE BİTİŞİK OLARAK VE AYRI GİRİŞLERİ BULUNAN BLOK YAPILMASI DURUMUNDA, PARSELİN TOPLAM TABAN ALANI VE EMSAL HAKKINI AŞMAMAK KAYDI İLE BLOKLAR ARASI YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPTIRMAYA BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ YETKİLİDİR.

2.23.5. BİTİŞİK VEYA BLOK YAPI NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜL GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK BİNA CEPHE HATTINI GEÇMEYEN VE PARSEL SINIRLARINI AŞMAYAN ÇIKMALARIN/BALKONLARIN KOMŞU PARSEL SINIRINA OLAN MESAFESİNİ BELİRLEMEDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

2.24. YOLDAN KOTLANDIRMA;

2.24.1. BİNALARA KOT VERİLİRKEN PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNDEN BİNA KÖŞE HİZASINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİ RÖPER KABUL EDİLİR.

2.24.2. PARSELİN KOT ALDIĞI YOLUN EĞİMİNDEN DOLAYI ZEMİN KAT KOTUNUN KOT ALINAN NOKTAYA GÖRE EN FAZLA 3.50 METRE YÜKSELDİĞİ NOKTALARDA BİNALARDA KADEME YAPILMASI MECBURİDİR. HER KADEMENİN KENDİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK BORDÜR KOTUNDAN İTİBAREN YÜKSELDİĞİ EN ÇOK 3.50 METRE OLMAK ZORUNDADIR. KADEMELENDİRME, KOT ALDIĞI NOKTAYA GÖRE OLMASI GEREKLİ SAÇAK SEVİYESİ DİKKATE ALINARAK ÜST KATLARDA DA YAPILIR.

2.24.3. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME, YOL CEPHESİ BOYUNCA 6.00 METREDEN, BİNA DERİNLİĞİ BOYUNCA 7.50 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ. SON KADEMENİN BU

ÖLÇÜLERDEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. ATRICA HER KADEMEDEKİ BİNA YÜKSEKLİĞİ İMAR PLANI İLE BELİRLENEN SAÇAK SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

- 2.24.4.** YOLDAN KOTLANDIRILAN BİNALARDA, YOLDAN DÜŞÜK OLAN PARSELLERİN ARKA KÖŞE NOKTALARININ EN DÜŞÜK YOL KOTUNDAN 3.50 METREDEN DAHA FAZLA KOT FARKI OLMASI DURUMUNDA, BİNA DERİNLİĞİ BOYUNCA 2.29.2. VE 2.29.3. MADDELERDEKİ KADEMELENDİRME ESASLARINA GÖRE KADEMELENDİRİLİR.
- 2.24.5.** ÇİFT YÖNLÜ KADEME ÇIKAN YERLERDE SOKAK SİLÜETİ ESAS ALINARAK TEK TARAF KADEME YAPILMAK SURETİYLE İKİNCİ TARAF KADEME YAPILMASI GEREKMEZ.
- 2.24.6.** YAPILAŞMASI KISMEN TAMAMLANMIŞ OLAN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA AYNI GÜZERGAHTAKİ MEVCUT TEŞEKKÜLDEKİ KOMŞU PARSELLERİN ÇEKME MESAFELERİNE UYULARAK EMSAL BELİRLENİR VE BU PARSELLERDE KADEME ŞARTI ARANMAZ.
- 2.24.7.** İKİLİ BLOK YAPILACAK PARSELLERDE SOKAK SİLÜETİ ESAS ALINARAK HER BİNANIN YOL HİZASINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM SEVİYESİNE KADAR KOTLANDIRMA YAPILABİLİR.
- 2.24.8.** YAPILAŞMASI KISMEN TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDA, AYNI YOLDAN YÜZ ALAN PARSELLERİN BU MADDENİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE YOLUN ORTA NOKTASINDAN KOTLANDIRILDIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, YENİ YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA SİLÜETİ ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE YOLUN ORTA NOKTASINDAN KOT VERİLMESİNE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- 2.25. 2.30. TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA;**
- 2.25.1.** TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA, BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİNCE, YAPI ADASININ TAMAMININ ETÜDÜ VE İLGİLİ YAPI ADASINI ÇEVRELEYEN TÜM YOLLARIN KIRMIZI KOTUNUN BELİRLENİP, BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE UYGULANIR.
- 2.25.2.** TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMADA ± 0.00 KOTU, BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR.
- 2.25.3.** İLGİLİ BİRİM TARAFINDAN BELİRLENECEK ADALARDA ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA, PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00METRE VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE BIRAKILAN ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 METRE VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLİR.
- 2.25.4.** BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK OLMASI DURUMUNDA, TABİİ ZEMİN KOTU, İLGİLİ BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENİR.

- 2.25.5.** YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK OLAN BİR VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN VE ÜZERİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN PARSELLERDE KOT YOLA GÖRE YÜKSEK OLAN BİNALARDA HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI BULUNARAK YOLA GÖRE DÜŞÜK OLAN BİNALAR İÇİN HER BİNANIN KÖŞE HİZALARINDAKİ EN YÜKSEK TRETUVAR ÜST KOTUNDAN VERİLİR.
- 2.25.6.** ARKA BAHÇE İSTİNAT DUVARI BİNA SAÇAK SEVİYESİNDE YA DA ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE KOTLANDIRMA, TABİ ZEMİNE GÖRE YUKARIDAKİ MADDELERE GÖRE YAPILIR.
- 2.25.7.** TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE ± 0.00 KOTUNUN ALTINDA KALMAK KAYDI İLE EN ALT BODRUM KATTA BİR CEPHESİ TAMAMEN GÖMÜDE KALMAK ŞARTI İLE KAPALI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. BU OTOPARKLAR YOL SEVİYESİNE GÖRE AÇIĞA ÇIKABİLİR. BU HUSUSTA BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ YETKİLİDİR.
- 2.26. KAT YÜKSEKLİKLERİ;**
- 2.26.1.** KAT YÜKSEKLİKLERİ VEYA BİNA YÜKSEKLİKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEMİŞ YERLERDE SAÇAK SEVİYESİ, KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 METRE VE SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ 1.20 METRE ALINARAK HESAP YAPILIR.
- 2.27. ÇATILAR;**
- 2.27.1.** ÇATILARIN CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ŞARTTIR.
- 2.27.2.** ÇATI KIRMALARI AYRIK NİZAM BİNALARDA KIRMA ÇATI, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK KIRMA ÇATI, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI OLACAK ŞEKİLDE TASARLANIR.
- 2.27.3.** ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATI PİYESLERİ YAPILABİLİR. YAPILACAK OLAN ÇATI PİYESLERİNİN EN DÜŞÜK YERDE TEMİZ YÜKSEKLİĞİ 1.50 METREDEN AZ OLAMAZ.
- 2.27.4.** ÇATI PİYESLERİNDE BULUNAN ISLAK HACİMLER (WC- BANYO- MUTFAK- BALKON - TERAS) AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI AŞAMAZ.
- 2.27.5.** EN YÜKSEK MAHYA KOTUNU AŞMAMAK KAYDIYLA ÇATI EĞİMİ %33- %40 ARASINDA YAPILABİLİR.
- 2.27.6.** EN YÜKSEK MAHYA KOTU BİNANIN CEPHESİNE SAÇAKLAR İLAVE EDİLEREK HESAPLANIR VE EN YÜKSEK MAHYA KOTU PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE 5.00 METREYİ GEÇEMEZ.
- 2.27.7.** EN YÜKSEK MAHYA KOTUNU GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇATI KATINDA DÜZENLENEN PİYESLERE AYDINLIK VE HAVA SİRKÜLASYONU SAĞLAMAK AMACIYLA ÇATI FENERLERİ YAPILABİLİR.

2.27.8. ÇATI FENERLERİ YALNIZCA ÇATI PİYESİ OLARAK YAPILAN MEKANLARIN ÜZERİNDE DÜZENLENEBİLİR.

2.27.9. İMAR DURUM BELGESİNDE KAT ADETİ 3 VE DAHA AZ OLARAK BELİRTİLEN VE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK PROJELENDİRİLEN BİNALARIN ÇATILARINDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR. BU TİP BİNALARDA ÇATI EĞİMİ, EN YÜKSEK MAHYA KOTUNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE %40'İ AŞABİLİR VE ÇATI KIRMALARI EN AZ İKİ YÖNE OLMAK KOŞULU İLE TONOZ ÇATI HARIÇ ESTETİK ANLAYIŞINI ÖN PLANA ÇIKARAN ÇATILAR TASARLANABİLİR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK KAYDI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ YIRTIYARAK MİMARİ DETAYLAR KULLANILABİLİR.

2.27.10. ÇATILARDA MEVCUT VEYA YENİ YAPILACAK OLAN VE DUBLEKS DAİRELERE AİT OLUŞTURULMUŞ AÇIK TERASLAR, ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ HİÇBİR KOŞULDA AŞMAMAK, TERAS DÖŞEMESİNDEN MAKSİMUM 2.50 METRE YÜKSELTMEK VE OLUŞTURULAN ÜST ÖRTÜNÜN ÇATI MALZEMESİ İLE UYUMLU OLMASI, DIŞARIYA MEYİLLİ OLMASI VE YAPILACAK OLAN İMALATIN SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE DENETİMİNİN YAPILMASI, ŞEKLİNİN AÇIKÇA GÖSTERİLDİĞİ MİMARİ PROJENİN İDAREYE SUNULMASI VE YAPILAN UYGULAMANIN STATİK AÇIDAN BİR SORUN YARATMADIĞINA DAİR İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN VERİLMİŞ STATİK YETERLİLİK RAPORU DOĞRULTUSUNDA, HER TÜRLÜ CAN VE MAL GÜVENLİĞİ MAL SAHİBİ TARAFINDAN SAĞLANMAK ÜZERE, GEREKTİĞİNDE KALDIRMA YETKİSİ İLGİLİ İDARESİNDE OLMAK ŞARTIYLA, HAFİF SÖKÜLÜR – TAKILIR MALZEME İLE SUNDURMA VE KATLANIR CAM PANELLERLE KAPLAMA YAPILMASINA SADECE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ YAPILARDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE KENDİ İZ DÜŞÜMÜNDE KALMAK KAYDIYLA İZİN VERİLEBİLİR.

2.27.11. DOĞAL MANİA VE (X) NOTASYONU VERİLEN YAPI ADALARINDA İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ÇATI EĞİMİ BELİRLENEN MANİA KOTUNU GEÇMEMEK ŞARTI İLE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENİR.

2.28. SAÇAKLAR;

2.28.1. AYRIK VE BLOK NİZAM YAPILAŞMA ALANLARINDA SAÇAK GENİŞLİĞİ YAPIYA AİT KAPALI VEYA AÇIK ÇIKMALARIN BİTİMİNDEN İTİBAREN EN FAZLA 1.00 METRE ÇIKMA YAPACAK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR.

2.29. BODRUMLAR;

2.29.1. TOPRAĞA DAYALI BODRUM KATLARDA BULUNAN KONUTLARDA OTURMA ODASI VE BİR YATAK ODASININ TABAN DÖŞEMESİNİN ÜST SEVİYESİNİN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNE TAMAMININ GÖMÜLÜ OLMAMASI, DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMASININ EN AZ 100 CM PENCERE AÇILMAK SURETİYLE SAĞLANMASI, SEL, TAŞKIN VE SU BASKINLARINA KARŞI TEDBİRLERİN ALINMIŞ OLMASI ZORUNLUDUR.BU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KISMEN TABİİ VE

TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALAN DUVARLARINDA AÇILACAK PENCERELERİN TABİİ VEYA TESVİYE ZEMİN SEVİYESİNDEN AN AZ 0.20 METRE YUKARIDAN BAŞLAMASI ZORUNLUDUR.

2.30. BİNA GİRİŞLERİ;

2.30.1. BİNA GİRİŞ MERDİVENLERİ, SAHANLIKLARI VE ENGELLİ RAMPALARI BİNANIN KATLARA HİZMET VEREN MERDİVENİNİN BİR PARÇASI OLMAMAK, KAPALI ALAN YARATMAMAK VE PARSEL SINIRLARINA 1 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE TERTİPLENEBİLİR.

2.30.2. BİNALARDA VE GİRİŞLERİNDE ENGELLİLERİN ERİŞİMİNE YÖNELİK TS 911 STANDARDINA UYGUN RAMPA VEYA MEKANİK PLATFORM YAPILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK İMAR PLANINDA 2 (İKİ) VEYA DAHA AZ KATLI VE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK PROJELENDİRİLEN BİNALARDA ENGELLİ RAMPASI VEYA MEKANİK PLATFORM YAPILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR.

2.30.3. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ MÜSTAKİL KONUT PROJELERİNDE, ARAZİNİN TABİİ EĞİMİNDEN DOLAYI BODRUM KAT VEYA KATLAR AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA, TALEP EDİLMESİ HALİNDE ANA MERDİVENİN BU BODRUM KATLARA İNMESİ ZORUNLU DEĞİLDİR.

2.30.4. TİCARET FONKSİYONLU YAPI PARSELLERİNDE, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK PROJELENDİRİLEN TİCARET YAPILARINDA DÜŞEY SİRKLYAYONU SAĞLAYACAK ANA MERDİVEN/MERDİVENLER 110 CM. DEN AZ OLAMAZ.

2.31. TESVİYELER;

2.31.1. İKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, YOLLAR ARASINDA KOT FARKI FAZLA OLDUĞU DURUMLARDA, KOT ALDIĞI YOL CEPHESİ ALT KATTA KALMAK ŞARTIYLA ZEMİN KAT VE NORMAL KATLAR ALT KATTA KALİYOR İSE, BU CEPHELERİ AÇIĞA ÇIKARMAK AMACIYLA YOL CEPHESİNDE, BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN ZEMİN KAT DÖŞEME KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR.

2.31.2. ARKA VE YAN BAHÇELER PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 17. VE 18. MADDELERİNE GÖRE TESVİYE YAPILACAKTIR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTUNA GÖRE DÜŞÜK OLAN PARSELLERDE YAN VE ARKA BAHÇELER, PARSEL ARKA KÖŞELERİNDE VEYA ARKA ÇEKME MESAFELERİ HİZASINDAKİ BİNA ARKA KÖŞELERİNDE BULUNANA EN DÜŞÜK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE TESVİYE EDİLEBİLİR.

2.31.3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA ARKA BAHÇE TESVİYESİ, HER BLOĞUN ARKA ÇEKME MESAFESİ HİZASINDAKİ EN DÜŞÜK ARKA CEPHESİ KOTUNA GÖRE TESVİYE YAPILABİLİR. GEREKTİĞİ DURUMLARDA BLOKLAR ARASINDA KADEMELER YAPILARAK, KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR. BU HUSUSTA SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.31.4. BİNALARIN YAN VE ARKA BAHÇELERİNDE KAZI, TESVİYE GİBİ UYGULAMALARIN YAPILMASI HALLERİNDE BİNALARDA VE KOMŞU PARSELLERDE YER ALAN BİNALARDA HERHANGİ BİR ZARAR OLUŞMAMASI BAKIMINDAN PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİNAT DUVARI DÂHİL TÜM ÖNEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.32. BAHÇE DUVARLARI;

2.32.1. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN İTİBAREN BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ CEPHE HATLARININ ÖNÜNDE 0.50 METREYİ, GERİSİNDE İSE 2.00 METREYİ GEÇEMEZ. AYRICA ÜZERLERİNE YÜKSEKLİĞİ 1.00 METREYİ AŞMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR.

2.32.2. FAZLA MEYİLLİ VE TEHLİKE ARZ EDEN YERLERDE İSE TOPOĞRAFYAYA VE STATİK PROJE HESAPLARINA GÖRE UYGULANACAK İSTİNAT DUVARI VE DOLGU MİKTARLARININ BELİRLENMESİNE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

2.33. SU DEPOLARI;

2.33.1. YAPININ İHTİYACI İÇİN BELİRLENEN SU DEPOSU, MİMARİ PROJEDE YERİ GÖSTERİLMEK ŞARTIYLA YAN VE ARKA BAHÇEDE, YER ALTINDA VEYA YER ÜSTÜNDE KONUMLANDIRILABİLİR.

2.34. PEYZAJ PROJELERİ;

2.34.1. BİNA KULLANIMINDAN ARTA KALAN BAHÇE ALANI, BİNA TABAN ALANINDAN BÜYÜK OLAN HER PARSEL İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENMESİ AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ İSTENİLMESİ ANA İLKE KABUL EDİLEREK KULLANIM AMACINA BAKILMAKSIZIN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.000M²YE KADAR OLAN HER PARSEL İÇİN PEYZAJ PROJELERİ;

- 1/100 – 1/200 – 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI
- 1/50 – 1/100 – 1/200 – 1/500 ÖLÇEKLİ YAPISAL UYGULAMA PLANI
- 1/50 – 1/100 – 1/200 – 1/500 ÖLÇEKLİ BİTKİSEL UYGULAMA PLANI

OLMAK ÜZERE 3 PAFTA HALİNDE,

KULLANIM AMACINA BAKILMAKSIZIN 1.000M²'DEN BÜYÜK PARSELLER İÇİN İSE YUKARIDA YAZILANLARA EK OLARAK;

- 1/50 – 1/100 – 1/200 ÖLÇEKLİ SULAMA DRENAJ PLANI
- 1/1 – 1/5 – 1/10 – 1/20 – 1/50 ÖLÇEKLERDE DETAY PROJELERİ
- EN AZ 2 KESİT
- EN AZ 2 GÖRÜNÜŞ
- MAHAL LİSTESİ, TOPRAK HESABI, BİTKİ HESABI, GÜBRE HESABI, ÇİM HESABI, LEJANTLAR VE PROJE AÇIKLAMA RAPORUNDAN PROJE NİTELİĞİNE GÖRE GEREKLİ OLANLARIN VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.35. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI (K.S.S.);

2.35.1. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, İMAR PLANLARINDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPILAŞABİLİR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) SANAYİNİN TÜRÜNE VE YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE VE MÂNİA PLANI KRİTERLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.36. DEPOLAMA ALANLARI;

2.36.1. İMAR PLANLARINDA HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA ALANLARI, YÜKLEME-BOŞALTMA-NAKLIYE TESİSLERİ İLE DEPOLAMA TESİSLERİNE AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU BÖLGELER İÇERSİNDE AMACA UYGUN HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER DE YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E= 0,50 Y ENÇOK =10,50 M VEYA 3 KAT DIR.

2.37. ASKERİ ALANLARDA; 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.38. TURİZM TESİS ALANLARI

2.38.1. BU ALANLARDA, 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TURİZM TESİS ALANLARINDA OTEL, MOTEL, HOTEL, BUTİK OTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL GİBİ KONAKLAMA AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

2.38.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDAYEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKANLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA (GECELEME) YAPILMAYAN TESİSLER YER ALABİLİR. MİNİMUM İFRAZ 2000 M², E= 0.05 Y ENÇOK = 5,50 M (1 KAT) DİR.

2.38.3. KAMPİNG ALANLARINDA KONAKLAMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE, ÇADIR, KARAVAN V.B. GİBİ TAŞINABİLİR ÜNİTELER VE EMSAL DÂHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIRHANE, MUTFAK, DEPO, SERVİS VE RESEPSİYON GİBİ YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=0,05, YENÇOK=4,5 M VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 100 M²'DİR.

2.38.4. TURİZM TESİSLERİNDE, TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER TOPLAM İNŞAAT ALANININ % 5 İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA 750 M² Yİ GEÇMEYEN KISIMLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

2.38.5. BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE VE BELİRLENEN EMSALİ AŞMAMAK, GEREKLİ BAHÇE MESAFELERİNİN BIRAKILMASI KAYDIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI CEPHESİ, YAPI DERİNLİĞİ, BLOK BOYU ŞARTI VE KADEME ŞARTI, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HARİCİNDE HERHANGİ BİR ÖLÇÜYLE SINIRLI DEĞİLDİR.

2.38.6. MÜLKİYET SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARASINDA KALAN BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE ANITSAL ANA GİRİŞ KAPILARI, ANITSAL YAPILAR, GİRİŞ KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR.

2.38.7. ENGELLİLER İÇİN HER TÜRLÜ ÇEVRE DÜZENLEME KARARI VE YAPIDA GEREKLİ TEDBİRLERİNİN İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

2.38.8. BELGELİ TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YER ALAN BAR, GECE KULÜBÜ, DİSKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU, JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, DEPO, ÇAMAŞIRHANE, KURU TEMİZLEME, SOĞUK HAVA DEPOLARI, PERSONELE AİT BÜRO, SOYUNMA ODALARI, DUŞ, WC, İBADETHANE GİBİ TESİSLERİN BAKIM VE İŞLETME İHTİYACINI KARŞILAYACAK ALANLAR YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR % 30 HESABINA DAHİL EDİLMESİNİN EMSAL HARİCİDİR.

2.38.9. TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARIN MAHYA KOTU 5 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA ÇATI TİPİ VE ÇATI EĞİMİ İLGİLİ BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR. EĞİM VE ÇATI TİPİ BELİRLENİRKEN EĞİM SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR.

2.38.10. TURİZM TESİSİ ALANLARINDA YAPILAN TERAS ÇATILI YAPILARDA VE 04.04.2023 TARİH VE 63 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN “2.7.1 BU PLAN BÜTÜNÜNDE KONUT VE/VEYA GELİŞME KONUT FONKSİYONU VERİLEN YAPI ADALARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS-KAKS-KAT YÜKSEKLİĞİ DEĞİŞTİRİLMESİNİN, UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKTEKİ ASGARİ MİMARİ VE FİZİKSEL STANDARTLARI SAĞLAMASI DURUMUNDA PANSİYON OLARAK RUHSATLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.” HÜKMÜ GEREĞİ KONUT VE/VEYA GELİŞME KONUT ADALARINDA YAPILAN TERAS ÇATILI PANSİYON BİNALARINDA AÇIK TERASLAR, TERAS DÖŞEMESİ ORTASINDA MAHYA YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 3.00 METRE YÜKSELTMEK VE OLUŞTURULAN ÜST ÖRTÜNÜN ÇEVRE YAPILAR İLE UYUMLU OLMASI, DIŞARIYA MEYİLLİ OLMASI VE YAPILACAK OLAN İMALATIN SİNOP BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ’NCE DENETİMİNİN YAPILMASI, ŞEKLİNİN AÇIKÇA GÖSTERİLDİĞİ MİMARİ PROJENİN İDAREYE SUNULMASI VE YAPILAN UYGULAMANIN STATİK AÇIDAN BİR SORUN YARATMADIĞINA DAİR İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN VERİLMİŞ STATİK YETERLİLİK RAPORU DOĞRULTUSUNDA, HER TÜRLÜ CAN VE MAL GÜVENLİĞİ MAL SAHİBİ TARAFINDAN SAĞLANMAK ÜZERE, GEREKTİĞİNDE KALDIRMA YETKİSİ İLGİLİ İDARESİNDE OLMAK ŞARTIYLA, HAFİF SÖKÜLÜR-TAKILIR MALZEME İLE SUNDURMA VE KATLANIR CAM PANELLERLE KAPLAMA YAPILMASINA KENDİ İZ DÜŞÜMÜNDE KALMAK KAYDIYLA İZİN VERİLEBİLİR.

2.39. BAKIM VE AKARYAKIT-LPG İKMAL İSTASYONLARI

- 2.39.1.** PLANDA AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA; AKARYAKIT İSTASYONU, SERVİS ALANLARI, DİNLENME TESİSLERİ İLE BUNLARLA BAĞLANTILI TİCARİ BİRİMLER; LOKANTA, CAFE, SHOWROOM VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE İLGİLİ TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE SINIRLANDIRMALAR İLE TSE 11939 VE TSE 12820 STANDARTLARINA UYULACAKTIR. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENEN TESİSLERDE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.
- 2.39.2.** AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU'NA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURULU'NDAN (EPDK) GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 2.39.3.** AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İÇİNDE KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.
- 2.39.4.** BAKIM AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI, GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE TABİİ ALANLAR OLUP, İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINDIKTAN VE AVAN PROJESİ SİNOP BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 2.40.** KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- 2.40.1.** RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT KENTSEL DONATI ALANLARI (RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI VB.) VE SOSYAL DONATI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS VB.) YAPILACAK BİNALARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİNE VE KULLANIM AMACINA UYGUN OLARAK ALAN KULLANIMINI, KAT YÜKSEKLİĞİNİ VE BİNA GABARİSİNİ BELİRLEMeye AVAN PROJESİNE GÖRE SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BU ALANLARDA;

- İLGİLİ KURUMLARA YAPILAN KİRALAMALAR VE MALİYE BAKANLIĞI TARAFINDAN YAPILAN TAHSİSLER ÇERÇEVESİNDE VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE HERHANGİ BİR PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN İFRAZ YAPILABİLİR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE YER ALACAK YAPILAR VAZİYET PLANINDAKİ İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALABİLİR.
- İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE YAN PARSELLERDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİNİ 3m'DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA BELİRLEMeye SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ DIŞINDA, PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK SURETİYLE YALNIZCA GİRİŞ ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADıyla GÜVENLİK KONTROL NOKTALARI VE GİRİŞ TAKI YAPILABİLİR.

- PLAN ÜZERİNDE (R-1) RUMUZU İLE GÖSTERİLEN RESMİ KURUM ALANLARINDA, ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE GÜVENLİK YAPILARI, TRAFİKO, JENERATÖR, SUNDURMALI OTOYARK VB. YAPILAR YAPILABİLİR.
 - BU ALANLARDA TABİ ZEMİNDEN KATLANDIRMALARDA +-0.00 KOTU BİNANIN KÖŞE NOKTALARININ ORTALMASININ ALINMASI SURETİYLE BELİRLENECEKTİR.
 - BU ALANLARDA TRAFİKO, TELEKOM SANTRAL YAPILARI, SU DEPOSU, ARITMA TESİSİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ADALARIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILMASI GEREKLİ GÖRÜLEN TEKNİK ALTYAPI VEYA ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
 - AYRICA ENGELLİLER HAKINDAKİ KANUN, YANGIN, DEPREM, OTOYARK VB. KANUNLARA ATIFTA BULUNARAK GENEL PLAN HÜKÜMLERİ OLUŞTURULABİLİR.
- 2.40.2.** ÖZEL REJİME TABİ OLAN VE ÖZEL MÜLKİYETE AİT OLAN ALANLARDA (ÖZEL YURT, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ VB.) YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN 40 METRE BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ.
- 2.40.3.** BÜYÜK ÖLÇEKTE KENTSEL VE AÇIK ALAN DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLARDA; REKREATİF AMAÇLI AÇIK ALANLAR, KENTSEL MOBİLYAYA YÖNELİK DÜZENLEMELER BELEDİYECE PROJELENDİRİLECEKTİR. AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE SATIŞ ÜNİTELERİ, ÇAY BAHÇELERİ, LOKANTA, BÜFELER, HAYVANAT BAHÇESİ, AÇIK SPOR TESİSİ, KAPALI HALI SAHA VB. KULLANIMLARA YÖNELİK GEREKLİ YAPILAR YER ALABİLİR. ÖZEL MÜLKİYET ELİNDE BULUNAN ALANLARDA ÖZEL REKREASYON ALANI YAPILABİLİR.
- 2.41.** İBADET YERLERİ
- 2.41.1.** BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.
- 2.42.** KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- 2.42.1.** TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YER ALABİLİR.
- 2.42.2.** İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAKSIZIN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN, DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUN MUVAFAKATI/UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLİR.
- 2.42.3.** KATLI OTOYARK ALANLARINDA UYGULAMA, SİNOP BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, TİCARET ALANLARINDA

DA BU ALANLAR İÇİN VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA KATLI OTOYARK YAPILABİLİR.

2.43. TERMİNAL ALANI;

2.43.1. ULAŞIMA DÖNÜK TESİS VE YAPILARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE KAMUYA AÇIK SOSYAL AMAÇLI KULLANIMLAR, LOKANTA, CAFE, BAR, ÇAY BAHÇESİ, SERGİ, SATIŞ, KONAKLAMA GİBİ TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİĞİ VE PROJESİ DE DİKKATE ALINARAK YAPININ CEPHESİ, DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ MANİA KRİTERLERİNİ DE DİKKATE ALARAK BELİRLEMESİ SİNOP BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.44. REKREASYON ALANLARINDA;

2.44.1. KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, GÜNÜBİRLİK KULLANIM AMACI İLE BELİRLENMİŞ EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOYARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL: 0,05, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ: 4,50 METRE VE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 METREKARE OLACAKTIR.

3. DİĞER ALAN KULLANIMLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1. ORMAN ALANLARINDA 6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.2. BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA, ORMAN STATÜSÜ DIŞINDA KALIP, ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLAN PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTI İLE SADECE KONUT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU; EMSAL:0.05, MİNİMUM İFRAZ:5.000 METREKARE, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI:250 METREKARE, MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 METRE OLACAKTIR. BU HÜKÜM DÖRT TARAFI ORMAN ALANI İLE ÇEVİRİLİ OLAN PARSELLER İÇİN GEÇERLİ OLMAYIP, BU TÜR PARSELLERDE YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEMEZ.

3.3. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR: KAYALIK-TAŞLIK, MAKİLİK-FUNDALIK-ÇALILIK, PLAJ-KUMSAL, SAZLIK-BATAKLIK VE BENZERİ DOĞAL, EKOLJİK, TOPOĞRAFİK, JEOLJİK, YEREL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE SİLÜET GİBİ ÖZELLİKLERE, TARIMSAL DEĞERLERE SAHİP OLAN YA DA BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİ İLE NÜFUS KABULLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANLA YAPILAŞMAYA KAPATILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEKTİR. TARIMSAL DEĞERLERE SAHİP OLAN ALANLARDA İSE TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILMAMASI KOŞULUYLA TARIMSAL FAALİYETLER YAPILABİLİR. ZORUNLU OLAN TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ UYGULAMALARI DIŞINDA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOGRAFYA VE SİLÜET ETKİSİNİ BOZACAK YA DA ÇEVRE TAHRİBATINA SEBEP OLACAK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLAR YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ.

4. HAVA MÂNİA ALANI VE DOĞAL MÂNİA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

4.1. HAVA MÂNİA PLANINA GÖRE GÖSTERİLEN GÜVENLİK BÖLGESİ YAPI YÜKSEKLİĞİ KISITLI ALANLAR VE AŞILAMAYACAK KOT SINIRLARINA UYULACAKTIR. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN TEKRAR GÖRÜŞ GELMESİ HALİNDE, YENİ GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.2. ÖZEL GÜVENLİK TESİS ALANINDA ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ OLARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ SİNOP HAVALİMANI MÜDÜRLÜĞÜNDEN PARSEL BAZINDA GÖRÜŞ ALMAK KOŞULU İLE PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.3. MÂNİA PLANI İNİŞ-KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI, ALÇALMA-TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEMELER KULLANILMALI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDA ANNEX-14 PART 6 GEREĞİNCE MÂNİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE IŞIKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

4.4. HAVAALANI MÂNİA SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILARDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN 24/07/2012 TARİH VE 1421 SAYILI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.5. PLANLAMA ALANINDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK DEĞERİ; ÇATI, BACA, ANTEN VB. DÂHİL OLMAK ÜZERE, SİNOP HAVA ALANI MÂNİA PLANI KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFA SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

4.6. (X) NOTASYONU İLE İŞARETLİ YAPI ADALARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA YAPININ CEPHE ALACAĞI YOL KOTUNA VE ALANDAKİ MÂNİA KOTLARINA GÖRE BİNA YÜKSEKLİĞİ PLAN ÜZERİNDEKİ DEĞERİ AŞMAMAK ÜZERE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

5. JEOLJİK ETÜTLER UYARINCA UYULMASI GEREKEN HÜKÜMLER

5.1. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN HAZIRLATILAN, MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 28.03.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "SİNOP (MERKEZ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.1.1. ÖNLEMLİ ALAN-2.1: ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA:

- YAPILACAK KAZILAR VE PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ DE HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI STABİLİTESİ SAĞLANACAK OLAN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE MEVCUT STABİL YAPIYI BOZMADAN EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR (KADEMELENDİRME, TERASLAMA, ŞEV YATIRMA VB.).

- PARSEL BAZI ZEMİN-TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA, TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE YAMAÇ BOYUNDA DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK STABİLİTE ANALİZLERİ DE YAPILARAK, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR. STABİLİTEYİ BOZACAK DERİN VE KONTROLSÜZ KAZILARDAN KESİNLİKLE KAÇINILMALIDIR.
- ÇEVRE, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- BU ALANLARDA JEOLJİK OLARAK ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ SİNOP FORMASYONU REZİDÜELİ, SARIKUM FORMASYONU REZİDÜELİ, KALE FORMASYONU REZİDÜELİ İLE HAMSAROS FORMASYONU KAYA BİRİMLERİ VE BUNLARIN AYRIŞMIŞ SEVİYELERİ YÜZEYLEDİĞİNDEN, YAPILACAK BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN YAPI TEMELLERİNİN AYNI BİRİMLERİN AYNI LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ SEVİYELER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLER ÜZERİNE OTURACAK TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLMELİDİR. BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY YÖNDE DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİNDEN YAPILARIN FARKLI OTURMALARINA SEBEBİYET VERMEMEK İÇİN HOMOJEN SEVİYELER OLUŞTURULMALIDIR.
- BU ALANLAR İÇERİSİNDE DİK YAMAÇ ETEKLERİNDE YER ALAN HAMSAROS FORMASYONU KAYA BİRİMLERİNDE, KAZI ESNASINDA AÇIĞA ÇIKAN KIRIKLI, ÇATLAKLI KAYA BLOKLARI DÜŞME TEHLİKESİ GÖSTEREBİLECEĞİNDEN HER TÜRLÜ KAZININ DİKKATLİ YAPILMASI, KAZI ESNASINDA DÜŞEBİLECEK BLOKLARIN KIRILARAK YERİNDE İMHA EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE VARSA ÇEVREDEKİ MÜHENDİSLİK YAPILARI (YOL, KÖPRÜ VB.) İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

5.1.2. ÖNLEMLİ ALAN-5.1A (ÖA-5.1A): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:

- BELİRLENEN ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNLARINA YÖNELİK MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI VE GEREKMEŞİ DURUMUNDA YAPILMASI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON VE PEKİŞMEMİŞ-REZİDÜEL ZEMİNLERİ HETEROJEN ÖZELLİKTE BİRİMLER OLDUĞUNDAN BU ZEMİNLER YANAL VE DÜŞEY LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK YÖNDE DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİNDEN, BU ALANLARDA YAPILACAK

YAPILARIN FARKLI OTURMALARI HESAP EDİLEREK ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.

- HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMAMASI İÇİN ENGELLEYİCİ DRENAJ SİSTEMİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- ALÜVYON VE REZİDÜEL ZEMİNLERİN BÜYÜK BİR KISMI ORTA-YÜKSEK-AŞIN YÜKSEK PLASTİK "CL VE CH" KİLLERİNDEN OLUŞTUĞUNDAN, LİKİT LİMİT VE PLATİSİTE İNDİSİ' NE GÖRE ŞİŞME DERESESİDE GENELLİKLE "ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK YAPILARDA ŞİŞME'YE KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE VARSA MÜHENDİSLİK YAPILARI (YOL, KÖPRÜ VB.) İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDAKİ ALÜVYON BİRİMLERİ GENELLİKLE ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK PLASTİSİTELİ KİLLERDEN OLUŞTUĞUNDAN SIVILAŞMA PROBLEMİ BEKLENMEMEKTE BİRLİKTE, BU ZEMİNLERİN DÜŞEY VE YANAL YÖNDE HETEROJEN ÖZELLİKTE OLMASI NEDENİYLE, YERALTI SUYUNUN BULUNDUĞU KUMLU SEVİYELERDE SIVILAŞMA PROBLEMİ GELİŞEBİLECEĞİNDEN, ZEMİN-TEMEL ETÜDLERİNDE ARAŞTIRILMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTI SUYU GENELLİKLE YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜDLERİNDE YERALTI SUYUNUN DERİNLİĞİ BELİRLENEREK, YERALTI SUYUNUN TEMELE OLAN OLUMSUZ ETKİSİNİ BERTARAF ETMEK İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- PLANLAMA ÖNCESİNDE BU ALANLAR İÇİNDE BULUNAN TÜM DERELER İLE İLGİLİ TAŞKIN VE YÜZEY SELLENMESİ YÖNÜNDEN DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINARAK PLANLAMALARIN BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA VE TAŞIMA GÜCÜ) İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK İRDELENEREK GEREKMESESİ HALİNDE ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

5.1.3. ÖNLEMLİ ALAN-5.1B (ÖA-5.1B): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:

- ALÜVYON BİRİMLER ÜZERİNDE YAPILAN SPT DENEY SONUÇLARININ DİĞER ZEMİN BİRİMLERİNE GÖRE DAHA DÜŞÜK SONUÇLAR VERMESİ NETİCESİNDE BU BİRİMLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAŞMALARDA ÖNCE ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA V.B. SORUNLARIN ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI

OLARAK ARAŞTIRILMALI VE GEREKMEŞİ DURUMUNDA YAPILMASI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

- BU ALANLARDA YAPILAN HESAPLAMALARDA ŞİŞME-TAŞIMA GÜCÜ VE OTURMA PROBLEMİYLE KARŞILAŞILABİLECEĞİ BELİRLENMİŞTİR.
- ALÜVYON ZEMİNLERİ HETEROJEN ÖZELLİKTE BİRİMLER OLDUĞUNDAN BU ZEMİNLER YANAL VE DÜŞEY LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK YÖNDE DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİNDEN, BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN FARKLI OTURMALARI HESAP EDİLEREK ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMAMASI İÇİN ENGELLEYİCİ DRENAJ SİSTEMİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- ALÜVYON ZEMİNLERİ ORTA-YÜKSEK-AŞIN YÜKSEK PLASTİK "CL VE CH" KİLLERİNDEN OLUŞTUĞUNDAN, LİKİT LİMİT VE PLATİSİTE İNDİSİ' NE GÖRE ŞİŞME DERESESİDE GENELLİKLE "ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK YAPILARDA ŞİŞME'YE KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE VARSA MÜHENDİSLİK YAPILARI (YOL, KÖPRÜ VB.) İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDAKİ ALÜVYON BİRİMLERİ GENELLİKLE ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK PLASTİSİTELİ KİLLERDEN OLUŞTUĞUNDAN SIVILAŞMA PROBLEMİ BEKLENMEMEKTE BİRLİKTE, BU ZEMİNLERİN DÜŞEY VE YANAL YÖNDE HETEROJEN ÖZELLİKTE OLMASI NEDENİYLE, YERALTI SUYUNUN BULUNDUĞU KUMLU SEVİYELERDE SIVILAŞMA PROBLEMİ GELİŞEBİLECEĞİNDEN, ZEMİN-TEMEL ETÜDLERİNDE ARAŞTIRILMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTI SUYU GENELLİKLE YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜDLERİNDE YERALTI SUYUNUN DERİNLİĞİ BELİRLENEREK, YERALTI SUYUNUN TEMELE OLAN OLUMSUZ ETKİSİNİ BERTARAF ETMEK İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- PLANLAMA ÖNCESİNDE BU ALANLAR İÇİNDE BULUNAN TÜM DERELER İLE İLGİLİ TAŞKIN VE YÜZEY SELLENMESİ YÖNÜNDEN DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINARAK PLANLAMALARIN BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA VE TAŞIMA GÜCÜ) İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK

İRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

5.1.4. UYGUN OLMAYAN ALAN 2.1 (UOA-2.1): HEYELAN RİSKLİ ALANLAR:

- HEYELAN AKTİVİTESİNİN DEVAM EDECEĞİ KANAATİNE VARILDIĞINDAN YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "UYGUN OLMAYAN ALAN 2.1: HEYELAN RİSKLİ ALANLAR" OLARAK BELİRLENEN BU ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

5.1.5. AFETE MARUZ BÖLGE KARARI ALINMIŞ ALANLAR (AMB):

- SİNOP İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İSTENEN VERİLER DOĞRULTUSUNDA İNCELEME ALANI İÇERİSİNDEKİ AFETE MARUZ BÖLGE SINIRLARI "AMB" SİMGESİ İLE GÖSTERİLMİŞTİR. MEYDANA GELEN HEYELAN SEBEBİYLE AFETE MARUZ BÖLGE KARARI ALINAN VE "AMB" SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

5.2. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN HAZIRLATILAN, MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 20.06.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN "SİNOP (MERKEZ) BOSTANCILI KÖYÜ VE GELİNCİK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE AFET ALANLARINDAN ÇIKARILAN 145 HEKTAR ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.2.1. ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA-5.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. SORUNLU ALANLAR:

- BELİRLENEN ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ VB. SORUNLARINA YÖNELİK MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI VE GEREKMEŞİ DURUMUNDA YAPILMASI GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- ALÜVYON VE PEKİŞMEMİŞ-REZİDÜEL ZEMİNLERİ HETEROJEN ÖZELLİKTE BİRİMLER OLDUĞUNDAN BU ZEMİNLER YANAL VE DÜŞEY LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK YÖNDE DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİNDEN, BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN FARKLI OTURMALARI ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA HESAP EDİLEREK ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- YÜZEY SULARI VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMAMASI İÇİN ENGELLEYİCİ DRENAJ SİSTEMİ MUTLAKA UYGULANMALIDIR.
- ALÜVYON VE REZİDÜEL ZEMİNLERİN BÜYÜK BİR KISMI ORTA-YÜKSEK-AŞIN YÜKSEK PLASTİK "CL VE CH" KİLLERİNDEN OLUŞTUĞUNDAN, LİKİT LİMİT VE PLATİSİTE İNDİSİ'NE GÖRE ŞİŞME DERESESİNDE GENELLİKLE "ORTA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK YAPILARDA ŞİŞME'YE KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR

- HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE VARSA MÜHENDİSLİK YAPILARI (YOL, KÖPRÜ VB.) İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDAKİ ALÜVYON BİRİMLERİ GENELLİKLE OİİA-YÜKSEK-ÇOK YÜKSEK PLASTİSİTELİ KİLLERDEN OLUŞTUĞUNDAN SIVILAŞMA PROBLEMİ BEKLENMEMEKTE BİRLİKTE, BU ZEMİNLERİN DÜŞEY VE YANAL YÖNDE HETEROJEN ÖZELLİKTE OLMASI NEDENİYLE, YERALTI SUYUNUN BULUNDUĞU KUMLU SEVİYELERDE SIVILAŞMA PROBLEMİ GELİŞEBİLECEĞİNDEN, ZEMİN-TEMEL ETÜDLERİNDE ARAŞTIRILMALIDIR.
- ALÜVYON BİRİMLERDE YERALTI SUYU GENELLİKLE YÜZEYE YAKIN OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜDLERİNDE YERALTI SUYUNUN DERİNLİĞİ BELİRLENEREK, YERALTI SUYUNUN TEMELE OLAN OLUMSUZ ETKİSİNİ BERTARAF ETMEK İÇİN GEREKLİ DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.
- PLANLAMA ÖNCESİNDE BU ALANLAR İÇİNDE BULUNAN TÜM DERELER İLE İLGİLİ TAŞKIN VE YÜZEY SELLENMESİ YÖNÜNDEN DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINARAK PLANLAMALARIN BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ, PERİYOT VE BÜYÜTME HESAPLARI) İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ PARSEL BAZLI ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK İRDELENEREK GEREKMESİ HALİNDE ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

5.2.2. ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR:

- YAPILACAK KAZILAR VE PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ DE HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTE PROBLEMLERİNE KARŞI STABİLİTESİ SAĞLANACAK OLAN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE MEVCUT STABİL YAPIYI BOZMADAN EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR (KADEMELENDİRME, TERASLAMA, ŞEV YATIIMA VB.).
- HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR. STABİLİTEYİ BOZACAK DERİN VE KONTROLSÜZ KAZILARDAN KESİNLİKLE KAÇINILMALIDIR.
- PARSEL BAZI ZEMİN-TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA, TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE YAMAÇ BOYUNCA DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK STABİLİTE ANALİZLERİDE YAPILARAK, ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- ÇEVRE, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK DRENAJ

SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.

- BU ALANLARDA JEOLJİK OLARAK ZEMİN NİTELİĞİNDEKİ SİNOP FORMASYONU REZİDÜELİ İLE SARIKUM FORMASYONU REZİDÜELİ BİRİMLERİ YÜZELEDİĞİNDEN, YAPILACAK BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN YAPI TEMELLERİNİN AYNI BİRİMLERİN AYNI LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ SEVİYELER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. BİRİMLER YANAL VE DÜŞEY YÖNDE DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİNDEN YAPILARIN FARKLI OTURMALARINA SEBEBİYET VERMEMEK İÇİN HOMOJEN SEVİYELER OLUŞTURULMALIDI.
- HER TÜRLÜ KAZI ÖNCESİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLER İLE VARSA ÇEVREDEKİ MÜHENDİSLİK YAPILARI (YOL, KÖPRÜ VB.) İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

5.3. 14.03.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN SİNOP İLİ, MERKEZ İLÇE, GELİNCİK MAHALLESİ, PAFTA NO: D34-D-23-D-2-D ADA/PARSEL NO:503/1, 3, 4 VE 271/39, 40 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.3.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

- ARAZİNİN DAHA YÜKSEK EĞİMLİ (%20-25) KESİMLERİNİN EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK KADEMELENDİRME VEYA TERASLAMA YAPILMASI, ARAZİNİN BATI TARAFINDAN BAŞLAYIP, KUZEY VE GÜNEY CEPHelerini İÇEREN, DERİNLİĞİ ÜST KOTTA EN AZ 1 M. OLAN DRENAJ HATLARININ KURULMASI, KAFA HENDEKLERİ VS. İLE ALANA VE ÇEVRESİNE SU GİRİŞLERİNİN ÖNLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- BU ALANLARA MEVCUT VE KAZI AŞAMASINDA OLUŞACAK OLAN TÜM ŞEVLER İÇİN SAĞLAM BİRİME OTURAN, DERİN TEMELLİ, PROJELİ, FORE KAZIK İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENİNELERİ GEREKMEKTEDİR. ARAZİ İÇERİSİNDE DAHA ÖNCE YAPILMIŞ HAFRİYATLARDA EĞİMİ DEĞERLERİ %80-85 OLAN ŞEVLER BULUNMAKTADIR. BU ŞEVLERİN PROJELİ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- STABİLİTE ANALİZLERİNDE İNCELEME ALANI GÜVENLİ ÇIKSA DAHI İNCELEME ALANINA KOMŞU PARSELLERDE BULUNAN AKTİF HEYELANLI, HEYELAN POTANSİYELİNE SAHİP BÖLGELERDE VE İNCELEME ALANINDA MUHTEMEL KÜTLE HAREKETLERİNİ ÖNLEYİCİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİNİN ALINMASI (FORE KAZIK, İSTİNAT VB.) GEREKMEKTEDİR. ÖNLEM ALMAMASI DURUMUNDA İNCELEME ALANI VE ÇEVRESİNDE OLUŞABİLECEK KÜTLE HAREKETLERİNİN İNCELEME ALANINDA OLUMSUZ YÖNDE ETKİLENEBİLECEĞİNDEN, İNCELEME ALANI VE ÇEVRESİNDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMASI HUSUSUNDA DİKKAT EDİLMELİDİR.
- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA İNCELEME ALANINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE İNCELEME ALANI DIŞINDAKİ YÜKLERİN ETKİSİNDE HESAPLANARAK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI STABİLİTEYİ

SAĞLAYACAK ÖNLEM PROJELERİ BELİRLENEREK, UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

- BID KESİT HATTI ÜZERİNDE BULUNAN ŞEV STABİLİTESİNİN KRİTİK SEVİYEDE OLMASI İTİBARIYLA 3-4 M. DERİNLİĞİNDEKİ, HAFRİYATTAN OLUŞMUŞ ŞEV VE ZEMİNİN AŞIRI SU VE YÜK ALMASI DURUMUNDA ZEMİN ŞARTLARININ DEĞİŞEBİLECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK DRENAJ SİSTEMİ KUNILMASI, HAFRİYATLARDA 1/3 EĞİM UYGULAMASI YAPILMASI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ KAYA DOLGU VEYA MUTLAKA SAĞLAM ZEMİNE OTURAN, PROJELİ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELERİ VE KAZILARIN UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMASI, EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (KADEMELENDİRME, TERASLAMA, VB.) ÖNLEMLER ALINMASI, STABİLİTEYİ BOZACAK DERİN KAZILARDAN KAÇINILMASI, ÖNLEM PROJELERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPILACAK KAZI ÖNCESİ, YOL ALTYAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİDİR. HAFRİYATLARIN AÇIKTA BIRAKILMAMASI, MUTLAKA ÖNLEM PROJELERİYLE BERABER YAPILMASI, KAZIDAN ÇIKAN MALZEMENİN PARSEL İÇERİSİNE VEYA YAKIN ÇEVRESİNE DÖKÜLMEMESİ, DOLGU MALZEMESİ OLARAK KULLANILMAMASI GEREKİR.
- TEMELLERİN UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMASI, AYM JEOLJİK BİRİMLER ÜZERİNE OTURTULMASINA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR. FARKLI BİRİMLERE OTURACAK TEMELLER İÇİN UYGUN PROJELER GELİŞTİRİLMELİDİR.
- KİL BİRİMDE TESPİT EDİLEN OTUIMA DEĞERLERİ PROJE AÇISINDAN RİSK TEŞKİL ETMEKTEDİR. TEMEL ALANINI OLUŞTURAN KİL BİRİMİNDE ÇOK YÜKSEK-YÜKSEK DERECEDE ŞİŞME POTANSİYELİ TESPİT EDİLMİŞTİR. İNŞAAT AŞAMASI VE ÖNCESİNDE BİNA YÜKÜ VE ŞİŞME POTANSİYELİ-OTURMA ETKİLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULUP DEĞERLENDİRİLMESİ VE GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- YÜZEY, ÇEVRE SIZINTI SULARININ VE YERALTI SULARININ, ZEMİNİ ETKİLENMEMESİ İÇİN, UYGUN DRENAJ YÖNTEMLERİ KULLANILARAK DRENE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITIRILACAĞI MÜHENDİSLİK PAREMETRELEİ, STABİLİTE ANALİZLERİNİN YAPILMASI, OLASI STABİLİTE SORUNLARINA KARŞI ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.

5.4. 23.06.2017 ONAYLANAN SİNOP İLİ, MERKEZ, BOSTANCILI KÖYÜ PAFTA NO: D34-D-22-C-2-A ADA:0 PARSEL:597 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.4.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA İNCELEME ALANINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE İNCELEM ALANI DIŞINDAKİ YÜKLERİN ETKİSİ DE HESAPLANARAK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK ÖNLEM PROJELERİ BELİRLENEREK, UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR. ARAZİNİN YÜKSEK EĞİMLİ KESİMLERİNİN 1/3 EĞİM UYGULAMASI YAPILMASI, EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (KADEMELENDİRME, TERASLAMA, VB.) GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARIN ÖNCESİNDE HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINI SONUCUNDA PLANLANAN YAPILARIN SAĞLAM ZEMİNE OTUITULMASI, PARSELİN EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU KUZEY KESİMLERİNİN YAPILAŞMAYA AÇILMAMASI ÖNERİLİR.
- İNCELEME ALANININ ÇEVRE DRENAJININ SAĞLANMASI, İNCELEME ALANINI ETKİLEYECEK YÜZEY SULARI, SIZINTI SULARI, KAYNAK SULARI VE YAPILARIN ATIK SULARININ ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASI, HER TÜRLÜ VE DERİNLİKTEKİ KAZI ŞEVLERİ AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ DESTEKLEYİCİ YAPILARLA (İSTİNAT, GEREKLİ DURUMLARDA FORE KAZIK) ŞEVLERİN STABİLİTESİNİN SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- İNCELEME ALANININ KUZEYİNDE YER ALAN AKTİF HEYELANLI KAPALI ALAN İLE DENİZ ARASINA, DENİZİN KIIYIYI OYMASINI ENGELLEMELİK İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR TARAFINDAN (KAYA DOLGU, T YAPISI, VB.) ALINMASI, İLERİKİ DÖNEMLERDE İNCELEME ALANINI ETKİLEMEMESİ İÇİN BU BÖLGEDEKİ HAREKETLİLİĞİN AYRINTILI HEYELAN ETÜT ÇALIŞMALARILYLA AYRINTILI İNCELENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE HAZIRLANAN ZEMİN ETÜD PROJELERİNE UYGUN OLARAK, YAPILAŞMADAN ÖNCE KİL ZEMİNE EN AZ 25-30 CM. NEHİR KUMU SERİLİP SIKIŞTIRILMASI, ÜSTÜNE 10-20 CM. MICIR MALZEME İLE SIKIŞTIRILMASI TEMELLERİN YÜZEY SULARINDAN ARINDIRILMASI İÇİN DRENAJININ YAPILMASI MUHTEMEL OTUNNALARINI ÖNLEYECEKTİR. AYRICA TEMELLERİN UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMASI GEREKİR.

5.5. 2010 ONAY TARİHLİ SİNOP (MERKEZ) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.5.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

- YAPILAŞMA ÖNCESİNDE AYRIŞMIŞ ZONLAR KALDIRILMALI, KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ AYRINTILI OLARAK ORTAYA KONULMALIDIR.

- ŞEV DURAYLILIĞINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ) YAPILAŞMA ÖNCESİNDE DEĞERLENDİRİP SAĞLAM KAYAYA SOKETLENMİŞ KAZIKLAR, BETONARME İSTİNAT DUVARLARI VE BU YAPILARIN ANKRAJLI-DESTEK KİRİŞLERİ İLE DESTEKLEMELER GİBİ ÖNLEMLERİN BİR VEYA BİRKAÇININ ALINMASI GEREKLİDİR.

5.5.2. ÖNLEMLİ ALAN 2.3 (ÖA-2.3): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN SORUNLU ALANLAR

- ÇALIŞMA ALANINDAKİ SINIRLARI BELİRLENMİŞ HEYELAN ALANLARININ İYİLEŞTİRİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLMESİ İÇİN İLGİLİ ALAN İÇİN ÖNCELİKLE BU KONUDAKİ UZMANLARA HEYELAN ISLAH PROJESİ HAZIRLATILMALIDIR. BU ÇALIŞMADA HEYELAN KAYMA YÜZEYİ TESPİT EDİLMELİ, YERALTISUYUNUN ETKİSİ, DEĞİŞEN DRENAJ YOLLARININ ETKİLERİ, OLUŞAN HEYELAN GÖLCÜKLERİNİN ETKİLERİ, HEYELANIN ŞEKLİ, OLUŞUM MEKANİZMASI, TEHLİKE DÜZEYİ, ÇEVREYE ETKİSİ İLE BERABER ISLAH EDİLİP EDİLEMEYECEĞİ, ISLAH EDİLEBİCEKSE BUNU BİR PROJE İLE ORTAYA KOYAN ÇALIŞMA OLMALIDIR.

5.6. YERLEŞME ALANI TÜRKİYE DEPREM HARİTASINA GÖRE "4. DERECE DEPREM BÖLGESİ" İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR. BU NEDENLE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİN" İLGİLİ HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.