

01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					

RİZE
(MERKEZ)
F45-d-22-a-2-b

F45-d1 / d3c

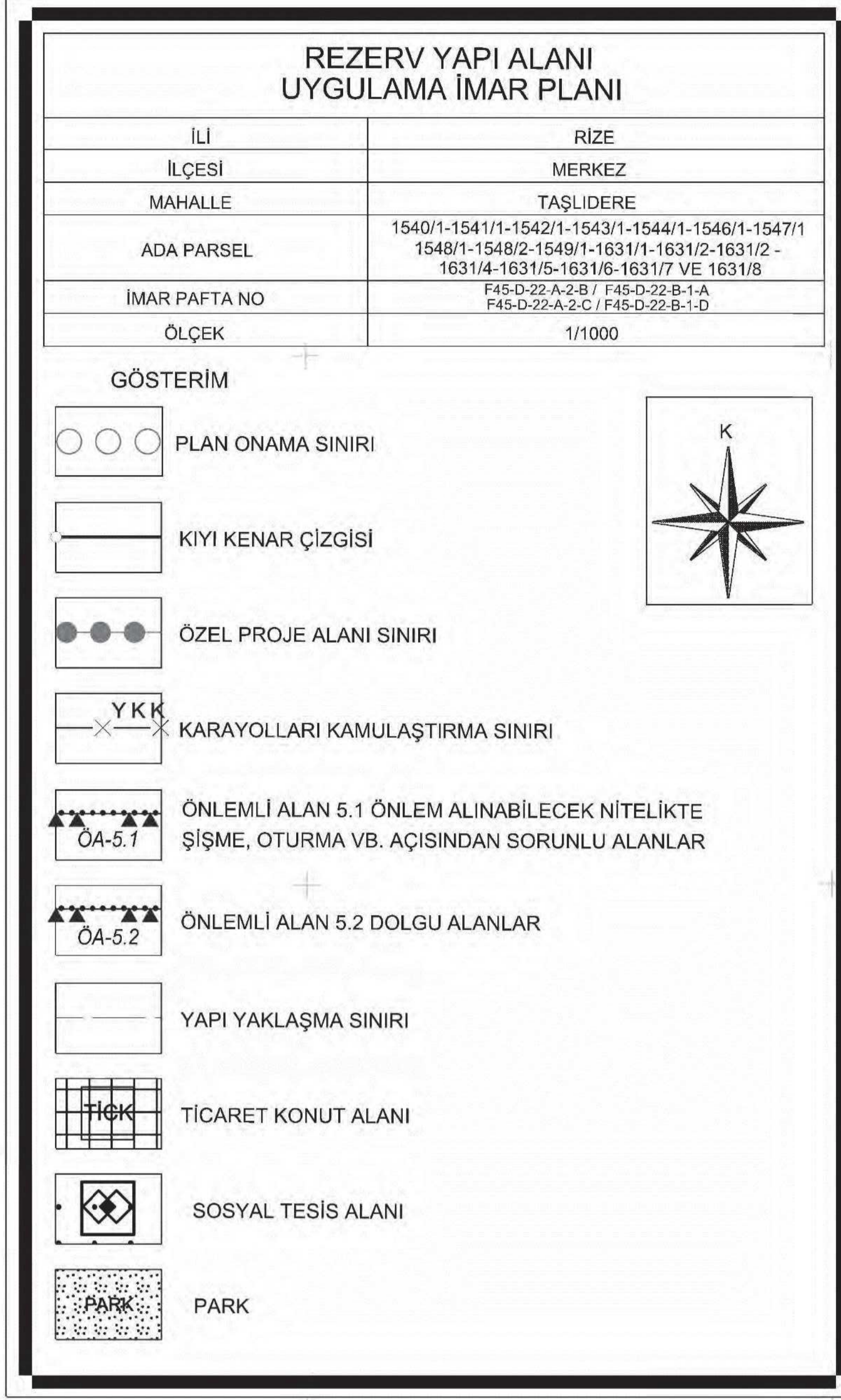
PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI, RİZE İLİ MERKEZ İLÇESİ, TAŞLIDERE MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 09.11.2019 TARİHLİ VE 204233 SAYILI OLUR İLE REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEN ALAN İÇERİSİNDE YER ALMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HiÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
4. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 33621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR. BELEDİYESİNCE 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA GEREKLİ SAHİL SERİDİ MESAFESİ AYRILACAKTIR.
- KARAYOLUNDAN CEPHELİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU", "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 5015 SAYILI "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN DİĞER KANUN, KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.
- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
5. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, BİSKİLET YOLLARI VE PARKLARI, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) ENGELLİLER İLE İLGİLİ MEVZUATA VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
6. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFİNDEN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPISIMDA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR."
8. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 13.12.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEolojik-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
9. BİNALARA KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
11. DERE KENARLARINDA VE TASHIN RİSKLİ ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN DERE KRET KOTUNA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
12. 09.09.2006 TARİHLİ VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONUSU BAŞBAKANLIK GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
13. BİR PARSELDEKİ SOSYAL DONATI, YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI VB. ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELE İLGİLİ İNŞAATA İZİN VERİLMEZ. YAPILARIN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSEL) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
14. ÇED YÖNETMELİĞİ'NİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİNDE YER ALAN PROJELERİN PLANLANMASI DURUMUNDA, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA "ÇED OLUMLU" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANILAMAZ.
15. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA YER ALAN PROJELER İÇİN, ÇED YÖNETMELİĞİ MUAFİYETİNE İLİŞKİN BAŞVURULARIN ÇEVİRİMÇİ ÇED SÜRECİ YÖNETİM SİSTEMİ (E-ÇED) ÜZERİNDEN RİZE VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE YAPILMASI ZORUNLUDUR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENaj SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
17. KADASTRO PARSELLERİNDE; 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE İMAR PARSELİ HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN YAPI İZİNİ VERİLEMEZ.
18. İMAR ADALARINDA ENERJİ NAKİL HATLARINA AİT PİLON YERLERİNE DENK GELEN ALANLAR İFRAZ EDİLEBİLİR. BU DURUMDA İMAR YOLUNA CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
19. PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARININ YOLA CEPHELİ OLAN BÖLÜMLERİNDE İGİLİ KURUM VE KURULUŞUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TRAFİKO VE DİĞER TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. AYRILAN ALANLARDA VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZI YAPILABİLİR. ADANIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YER ALAN TRAFİKO VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ (TELEKOM, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, VB) MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
20. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25M² YI GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KÜLÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
21. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK KADASTRAL SINIRLARA GÖRE YAPILACAK OLUP PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK YOKTUR.
22. YOL ÖLÇÜSÜ VERİLMİYEN YERLERDE PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.
23. OTOPARK İHTİYACININ, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANAN ARAÇ SAYISINA UYGUN OLARAK KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

24. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT-TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. TİCARET-KONUT ALANLARINDA E=1.80; YENÇOK=Z+6 KATTIR. TİCARET-KONUT ALANLARINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM %25'İ ORANINDA TİCARİ BİRİM YAPILABİLİR.%25 ALTINDA TİCARİ BİRİM KULLANILMASI DURUMUNDA KALAN İNŞAAT ALANI KONUT ALANINA İLAVE EDİLİR.
25. TİCARET-KONUT, TURİZM-TİCARET, TUİZM-TİCARET-KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, BU KULLANIMLARDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
26. YAPI NİZAMI, BLOKLAR ARASI MESAFE, BLOK BOYLARI VB. HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
27. SOSYAL TESİS ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0.30; YENÇOK=2 KAT OLUP MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN SOSYAL TESİS ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
28. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22.04.2020 TARİH VE E.241796 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
29. RİZE VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30.01.2020 TARİH VE 358 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
30. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 19.03.2020 TARİH VE E.75448 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
31. ÇORUH ELEKTRİK 30.01.2020 TARİH VE 144 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
32. BOTAŞ (BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.) DOĞAL GAZ İŞLETME VE PİYASA İŞLEMLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.02.2020 TARİH VE E.2190237/5710 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.



1000 / 1000
09 / 11 2020



İL MÜHÜRÜ
RİZE İL MÜHÜRÜ

28992004 tarihinde onaylanan K.21-K.23 nolu kararın gereği olarak RİZE 218-İ nolu paftadan alınan alanın planlama çalışmaları başlatılmıştır.

M. Hakan AYBER
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

AKTARMA İŞLEMİ
UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
31.10.2020
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
İl Karar ve Planlama
Genel Müdürlüğü

M. Hakan AYBER
Daire Başkanı

1/1000

RİZE
(MERKEZ)
F45-d-22-a-2-b