

RİZE İLİ MERKEZ İLÇE ÇARŞI MAHALLESİ
1 ADA 3-4-5-6-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22 VE 23 PARSELLER
2 ADA 15-16-17-19-20-21-22 VE 23 PARSELLER
3 ADA 8-9-18-23-26-27-28-29-30-31-32 VE 33 PARSELLER
4 ADA 3 PARSEL / 39 ADA 1 PARSEL İLE 88 ADA 3 PARSEL
RİSKLİ ALAN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ		Murat Hakan MUTLU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	ŞEHİR PLANCISI	Muhammet BÜLBÜL	
	UZMAN	Gülşah ALEMDAR	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	

Dosya No : 530132167
Plan No: : NİP-53970161
Ölçek : 1/5000
Rize İli Merkez İlçe Çarşı Mahallesi 1 ada 3-4-5-6-11-14-15-16-17-18-19-20-21-22 ve 23 parseller, 2 ada 15-16-17-19-20-21-22 ve 23 parseller, 3 ada 8-9-18-23-26-27-28-29-30-31-32 ve 33 parseller, 4 ada 3 parsel, 39 ada 1 parsel ile 88 ada 3 parsel "Riskli Alan"a ilişkin 1/5000 Ölçekli Uygulama Nazım Planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -16- sayfadır.-

.../... / 2021

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1 PLANLAMA ALANININ YERİ	3
2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	4
2.1.1. TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007).....	4
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI	10
3.1. DEMOGRAFİK YAPI	10
3.2. ARAZİ KULLANIMI	12
3.3. MÜLKİYET YAPISI VE YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLAR	13
4.PLAN TEKLİFİ	14
4.1 PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 Planlama Alanının Yeri

Planlama Alanı; Rize İli Merkez İlçesi Sınırlarında büyük bir kısmı Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde bir kısmı da Piriçelebi Mahallesi'nde Ticaret ve Park Alanı olarak planlı alanda yer almaktadır.

Planlamaya konu olan alan 2.28 hektarlık alanı kapsamaktadır. (bkz.Harita1)

Harita.1 Planlama Alanı Yakın Çevresi



Kaynak: Ofis çalışması

Planlama alanını barındıran alan Karadeniz Sahil Yolu güzergahında bu yolun güney kesiminde Rize Kent Meydanı kuzeydoğusunda haritada belirtildiği şekilde bir lokasyona sahiptir.

2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. Üst Ölçekli Planlar

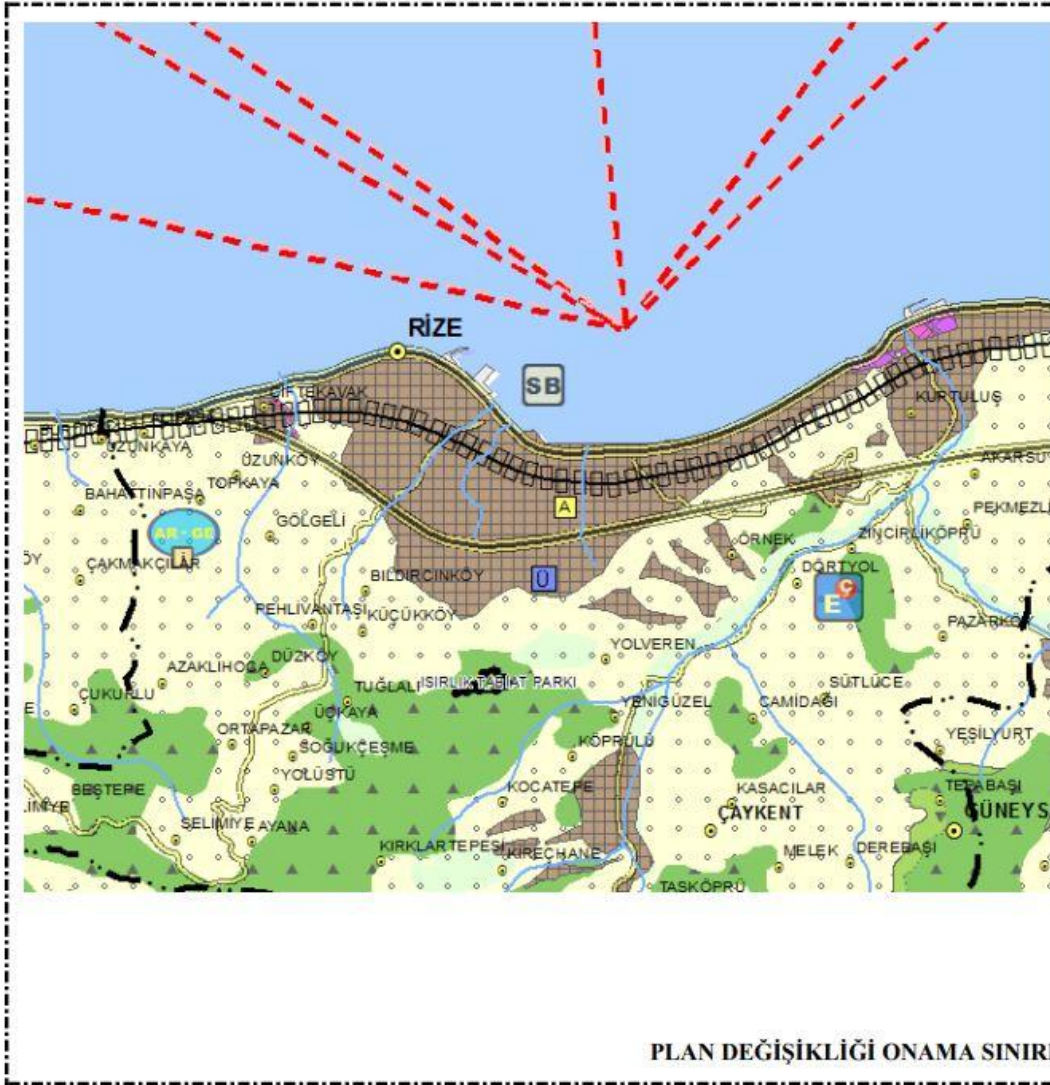
2.1.1. TR 90 (Artvin, Rize, Trabzon, Gümüşhane, Giresun, Ordu) Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2007)

Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 09.07.2007 tarihinde onaylanan Ordu-Rize-Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı; planlama bölgesinin ulusal ve uluslararası önemini arttıracak, çevre korumayı ve bölge insanının gereksinimlerini öncelik belirleyerek, bölgesel dengesizlikleri gidermeye yönelik toplumsal meşruiyeti olan bir iktisadi kalkınma modeli çerçevesinde, yerel kaynakların optimum derecede ve sürdürülebilir kullanımını sağlayıp, bilgi toplumunun gereksinimlerini karşılayabilmeyi baz alarak geleceğe yönelik arazi kullanım kararlarını, bölgesel uygulama politikaları ile birlikte geliştirmeyi amaç edinmiştir.

Çevre düzeni planı; Ordu, Trabzon, Rize, Giresun, Gümüşhane, Artvin İl sınırlarını kapsayan toplam 35.729 km²'lik bir alanı içermektedir. Planlama bölgesi dâhilinde 79 adet ilçe belediyesi, 154 belde belediyesi ve köy yerleşmeleri ve çok sayıda yayla yerleşmesi söz konusudur.

Bu plan kapsamında Rize İl Merkezi ve Planlama Alanı için plan kararları Harita - 2 de gösterilmiştir.

Harita.2 Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



SEKTÖREL KARARLAR

- Kent Bölge'yi oluşturan merkezlerden biri olarak, gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler sanayi, hizmetler ve turizm sektörleridir. Kıyı ilçesi olması dolayısıyla balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin teşvik edilmesi öngörülmüştür.
- İlçe sınırlarında yoğun alan kaplayan çay alanları, ilçenin gelişimi açısından önemli olup, bu ürünlerin artı değer getirmesi yönünde düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür. Endüstriyel değeri yüksek olan çay üretiminin yoğunlaştığı ilçede tarımsal üretimin iktisadi girdisini artırmak için çayın işlenmesi ve pazarlanması kararlaştırılmıştır.
- Katma değeri yüksek sanayi ürünleri üretimi teşvik edilecektir.
- Kivi yetiştiriciliği desteklenip, organize hale getirilerek il ekonomisine katkısı arttırılacak, ürün çeşitliliği sağlanacaktır. İl genelinde yoğunlaşan kivi üretimine yönelik, depolama, işleme tesisleri kurulacak; Etkin pazar organizasyonları gerçekleştirilecektir.
- İlçenin sahip olduğu doğal ve kültürel değerler, turizm sektörünün geliştirilmesi ile birlikte önem kazacak ve bu değerlerin bölge içinde kalan diğer yerleşmelerle birlikte bir hat oluşturulması sağlanacaktır.
- Kültürel ve doğal değerler yaşatılarak korunacaktır. Bölge iktisadi gelişimini sağlayacak ve sektörel bağlamda yerleşmenin niteliğini arttırmak için tersane yapılması öngörülmüştür.
- Kırsal alanda üretilen ve depolanan balın, ilçe merkezinde işlenerek pazara sunulması sağlanacaktır. Kırsal alanda ön işleme, süzme gibi faaliyetlerin yapılacağı sektörün paketleme, pazarlama organizasyonu üretici birliklerinin etkin katılımıyla ilçe merkezinde gerçekleştirilecektir.
- Çevre ilçelerle organizasyon içerisinde olarak ipek böcekçiliği, dut yetiştiriciliği ve geleneksel el dokumacılığı teşvik edilecek yöresel ürünlerin pazarlamasına yönelik politikalar geliştirilecektir.
- Yerel ekonomik kalkınmanın gerçekleştirilmesi, üretim ve istihdam kapasitesinin artırılması amacıyla tersane geliştirilecektir.

ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

- Kent Bölge olarak Rize Merkez'de üst ölçekli kentsel donatıların bulunması öngörülmüştür. Bu donatılar yapılacak detay analizler ve araştırmalarla kesin olarak belirlenecektir.
- İlçe merkezi olması dolayısıyla, hizmet verdiği kırsal alanın ihtiyaç duyacağı temel eğitim ve sağlık donatıları oluşturulacaktır. Alt ölçekteki plan çalışmalarında buraların yerleşimi ve yapılaşma şartları belirlenecektir.
- Üretilen ürünlerin kırsal merkezlerde toplanması için gerekli depolama alanları sağlanacaktır. Kırsal kalkınma için oldukça önemli olan bu depolama alanlarının yerleşimi ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1/100000 Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı kentsel yerleşme alanı olarak planlanmıştır. Plan notları doğrultusunda aşağıdaki plan hükümleri bulunmaktadır.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.1.1 Planlama alanının topoğrafyasına bağlı olarak yerleşik dokunun dağınık bir yapıya sahip olması nedeniyle kentsel alanlar kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanlarını kapsayacak şekilde kentsel yerleşme alanları olarak gösterilmiştir. Bu doğrultuda kentsel yerleşme alanları sınırları şematik olup alt ölçekli planlarda bu alanların tamamının yerleşime açılacağı anlamı çıkarılamaz. Bu alanlara ilişkin kesin sınırlar, bu planda belirtilen nüfus kabulleri doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yerleşme alanı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunacak alanlar (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda dikkate alınacaktır.

6.1.2 Bu planın onayından önce, ilgili idaresince onaylanmış ancak, bu planın nüfus kabullerini aşacak biçimde, gereğinden fazla nüfusun yüklendiği ve/veya gereğinden fazla gelişme alanının imara konu edildiği ve/veya bu imar planı sınırları içerisinde bulunması muhtemel korunması gerekli alanların (verimli tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, koruma alanları vb.) gelişime konu edildiği ve/veya kurum kuruluş görüşleri alınmadan onaylanmış planlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yasal, doğal ve yapay eşikler çerçevesinde revize edilecektir.

6.1.3 Mevcut imar planlarında öncelikle bu planda belirlenmiş nüfus kabullerini aşacak şekilde yerleşime açılmış alanlar varsa tespit edilerek; ilgili kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak belirlenen yasal, doğal ve yapay eşiklerin bulunduğu alanlar yerleşim alanı dışına çıkarılacaktır.

6.1.4 Revize edilecek olan onanlı imar planlarında revizyon, ilgili kurum kuruluş görüşleri ile bu planın kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda yapılarak ilgili idaresi'nce onaylanır. Söz konusu planlar onaylanmadan onanlı imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması tamamlanmış alanlar kentsel yerleşik alan olarak kabul edilir. Diğer alanlarda imar uygulaması durdurulur, ruhsatlandırma yapılamaz.

6.1.5 Kentsel yerleşme alanı içerisinde, alt ölçekli planlar doğrultusunda belirlenecek olan gelişme alanı büyüklükleri ve yoğunlukları Ek-1 ve Ek-2’de verilmiş olan nüfus büyüklüklerine ve plan açıklama raporunda verilen ilçe künyelerine uygun olarak belirlenecektir.

6.1.6 Bu plana uygun olarak yapılacak alt ölçekli planların bütüncül olarak yapılması zorunludur. Uygulama, alt ölçekli planlarda etaplar halinde yapılabilir. Bu doğrultuda kentsel gelişme alanlarının bu planda hesaplanan nüfus kabullerine ve projeksiyon dönemine göre denetimli/etaplı bir şekilde açılması esastır.

6.1.7 Kentsel yerleşme alanlarında bu planın nüfus kabullerinin gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları, alt ölçekteki planlarda (alt bölge 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) belirlenecektir.

6.1.8 Kentsel yerleşme alanlarında ve alt ölçekli planlarda bu planın nüfus kabullerine uygun olarak sınırları belirlenecek olan kentsel gelişme alanlarında; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, turizm tesisleri, küçük sanayi, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Organize sanayi bölgeleri, sanayi tesisleri ve sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz.

6.1.9 Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilemeyen ve belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda yerleşmenin mahalle olarak bağlandığı sınırlar kentsel yerleşme alanı olarak esas alınır. Bu yerleşmelerin mahalle olarak bağlandığı tarihteki nüfusları bağlandıkları belediyenin bu plan ile yapılmış nüfus kabullerine eklenir. Alt ölçekli planlarda yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarındaki alanın doğal özellikleri planlama aşamasında dikkate alınır ve koruma kararları oluşturulur.

6.1.10 Kentsel yerleşme alanlarındaki onanlı nazım ve uygulama imar planlarında yapı stoğunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre, yaşayanların katılımıyla yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilecektir.

6.1.11 Beldelerde ilişkin mekânsal karar ve stratejiler, bu planın nüfus kabulleri ve il/ilçe senaryolarına mevzuata uygun olarak ilgili idaresince belirlenecektir.

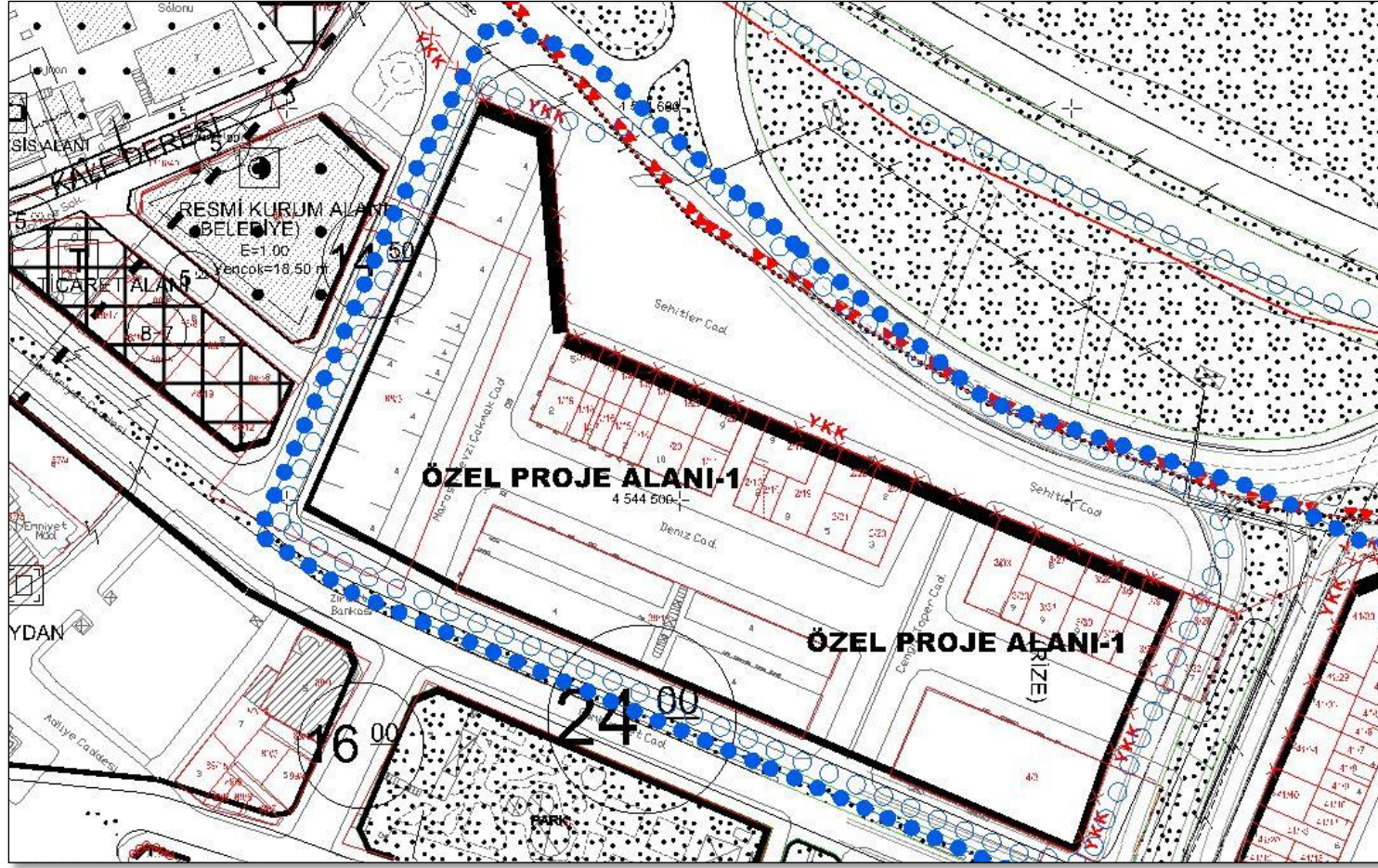
6.1.12 İmar planları, İller Bankası'nca onaylanmış ve planları aynı kurum dışında revize edilmemiş belde belediyeleri onanlı imar plan kararları doğrultusunda uygulama yapabileceklerdir.

6.1.13 Belde Belediyeleri alt ölçekli planlardaki nüfus atamalarını Ek-2 Tabloda verilen kentsel alt ve üst projeksiyon nüfusları doğrultusunda yapacaklardır.

6.1.14 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, büyükşehir statüsü kazanan iller kapsamındaki mahalleye dönüşenerek kentsel yerleşim statüsü kazanan köylerde, varsa onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

6.1.15 İmar planı bulunmayan mahalleye dönüşen köylerde ise Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar, "Kırsal Yerleşim Alanları" plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Harita.3. Planlama Alanı Mer'i Plan Durumu (1/1000 - 1/5000)



Planlamaya konu olan alan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Özel Proje Alanı -1 olarak planlanmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise planlama alanı Özel Proje Alanı olarak planlanmıştır.

3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMASI

3.1. Demografik Yapı

Rize ili merkez ilçesi 2016 yılı TÜİK verilerine göre 46 mahalleden oluşmaktadır. Akarsu mahallesi ise mücavir sınırında kalmaktadır.

2016 TÜİK verilerine göre Merkez İlçe nüfusunun %9,67'sini oluşturan Müftü Mahallesi nüfusu 11.105 olup Merkez İlçe'nin en yüksek nüfuslu mahallesidir. Müftü Mahallesi'ni İlçe nüfusunun 10.599 nüfusla % 9,23'ünü oluşturan Gülbahar Mahallesi ve 9.094 nüfusla %7,92'sini oluşturan ve kentin en eski yerleşimlerinden olan Tophane Mahallesi takip etmektedir. Merkez ilçenin en düşük nüfuslu mahallesi ise 278 kişi ile Bozkale mahallesidir.

Merkez ilçede mevcutta Belediye resmi verilerine göre 2016 yılı hane sayısı 51499dur. Boş durumdaki konutların daha çok konut stokunun konut talebinden fazla olarak değerlendirildiği ve 2012 yılından sonra Gündoğdu beldesinden Merkez İlçeye katılan Bozkale, Mezra, Dağınksu, Hamidiye, Taşlıdere mahallelerinde yer aldığı görülmektedir.

Tablo1. Nüfus Ve Hane Sayısının Mahallelere Göre Dağılımı (2017)

Mahalle	Hane Sayısı	Nüfus	Ort. Hane Büyüklüğü	Nüfusun Mah. Göre Dağılım Oranı (%)	Mahalle	Hane Sayısı	Nüfus	Ort. Hane Büyüklüğü	Nüfusun Mah. Göre Dağılım Oranı (%)
BALSU	187	326	1.74	0.28	MERMERDELERN	853	1932	2.26	1.68
BAĞDATLI	1126	3347	2.97	2.91	MEZRA	75	110	1.47	0.1
BOZKALE	191	278	1.46	0.24	MÜFTÜ	4448	11105	2.5	9.67
BOĞAZ	670	1428	2.13	1.24	PAŞAKUYU	937	2310	2.47	2.01
CAMIÖNÜ	1162	2791	2.4	2.43	PEHLİVAN	336	649	1.93	0.57
DAĞINIKSU	657	1160	1.77	1.01	PEHLİVANTAŞI	319	545	1.71	0.47
DAĞSU	407	553	1.36	0.48	PORTAKALLIK	1193	2753	2.31	2.4
DEREÜSTÜ	145	282	1.94	0.25	PİLAVDAĞI	224	446	1.99	0.39
DEĞİRMENDERE	360	665	1.85	0.58	PİRİÇELEBİ	1803	4276	2.37	3.72
EKREM ORHON	1691	3767	2.23	3.28	REŞADİYE	1279	3582	2.8	3.12
EMEKÇİLER	213	408	1.92	0.36	TAŞLIDERE	1692	3879	2.29	3.38
EMİNETTİN	886	2786	3.14	2.43	TOPHANE	4512	9094	2.02	7.92
ENGİNDERE	711	1313	1.85	1.14	YAĞLITAŞ	336	638	1.9	0.56
FATİH	166	300	1.81	0.26	YENİ MAHALLE	144	286	1.99	0.25
FENER	1958	5329	2.72	4.64	YENİKÖY	3169	6018	1.9	5.24
GÜLBAHAR	4271	10599	2.48	9.23	ÇAMLİBEL	1470	3245	2.21	2.83
HALATÇILAR	152	320	2.11	0.28	ÇARŞI	3235	6936	2.14	6.04
HAMZABEY	438	654	1.49	0.57	ÇORAPÇILAR	370	660	1.78	0.57
HAMİDİYE	921	2210	2.4	1.92	ÇİFTEKAVAK	454	770	1.7	0.67
HAYRAT	341	545	1.6	0.47	İSLAMPAŞA	2547	6403	2.51	5.58
KALE	927	2135	2.3	1.86	TOPLAM	51499	114838	2.23	100
KAMBURSIRT	217	260	1.2	0.23					

Kaynak: TÜİK/ Veri tabanları/Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, Rize Belediyesi, 2017

3.2. Arazi Kullanımı

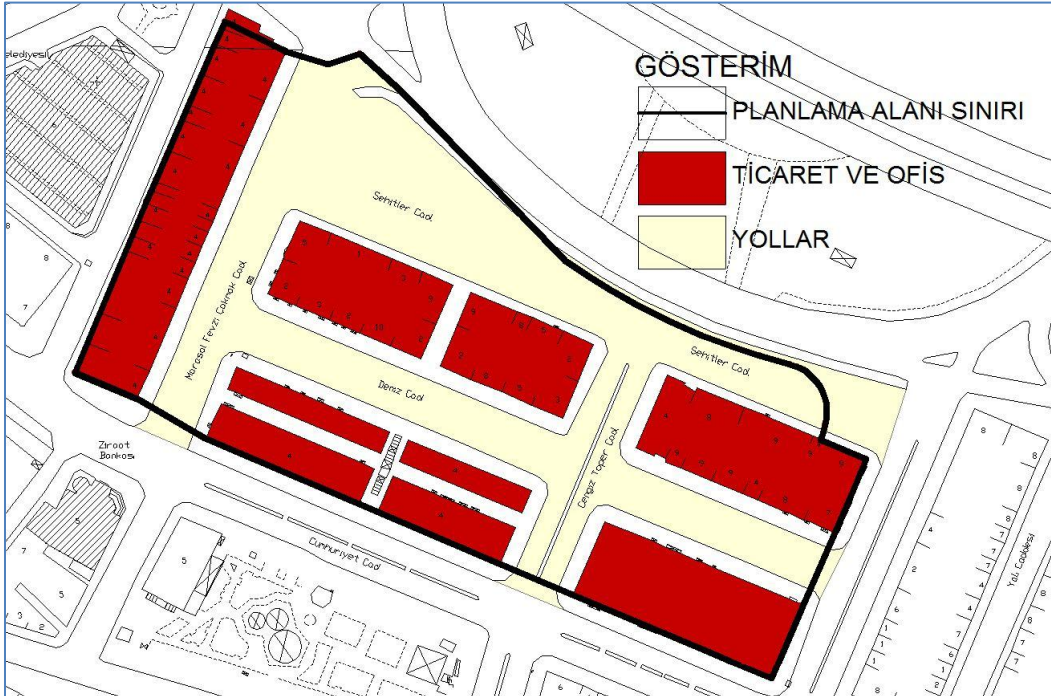
Planlama alanı Ticaret - Ofis alanlarından oluşmaktadır.

Fotoğraf.1 Alanın Arazi Kullanım Durumu



Kaynak: Arazi Çalışması

Harita 4. Planlama Alanı Arazi Kullanımı

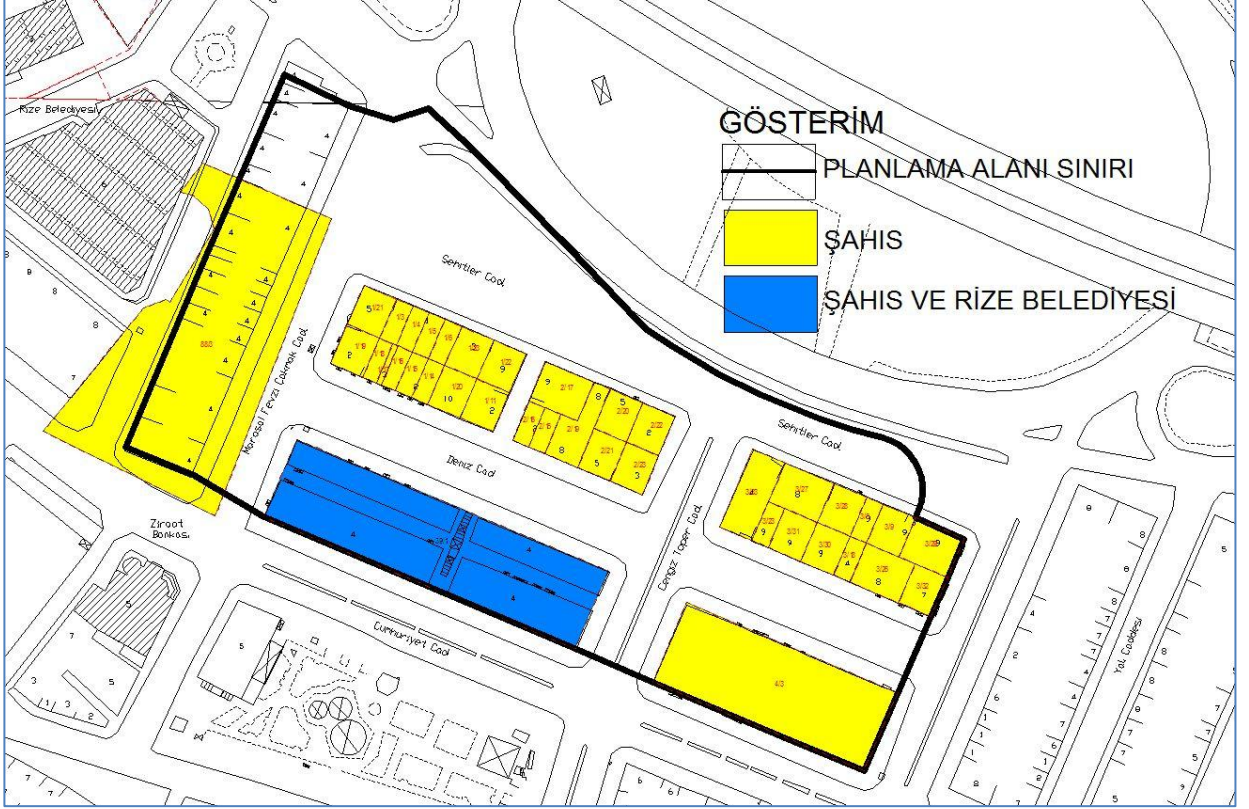


Kaynak: Ofis Çalışması

3.3. Mülkiyet Yapısı ve Yerleşme/Yapılaşma Alanlar

Planlamaya konu olan alan içerisinde mülkiyet yapısı incelendiğinde; alan içerisinde Şahıs ve Rize Belediyesi mülkiyetindeki parsellerin yer aldığı görülmektedir. Alan içerisinde şahıs mülkiyetleri çoğunluktadır.

Harita 5. Mülkiyet Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

4.PLAN TEKLİFİ

4.1 Plan Teklifinin Amacı ve Gerekçesi

Plan Teklifinin amacı; Riskli Alan olarak ilan edilen planlama alanı içerisinde kente, kentsel dönüşüm ihtiyacına yönelik modern, ticaret - konut ve ofis alanlarına sahip yöre mimarisine uygun modern yerleşim örneğinin kazandırılmasıdır.

Ordu-Rize- Trabzon-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nında Genel Hükümler 5.19 maddesi ile ; *"Bu plan kapsamındaki alanlarda, kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Kentsel yerleşik alan ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda söz konusu talepler çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir."* hükmü yer almaktadır.

6306 sayılı Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun ile riskli alan; "Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan" olarak tanımlanmaktadır. 6306 sayılı kanununun 18. maddesi 2b bendinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve (Değişik ibare:RG-27/10/2016-29870) kentsel tasarım projesi hazırlamaya yetkilidir." denilmektedir. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu Açıklama bölümünde yer alan 11. Madde dahilinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır." denilmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında belirtilen donatı standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Harita 6. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması

Yürürlükteki İmar Planı



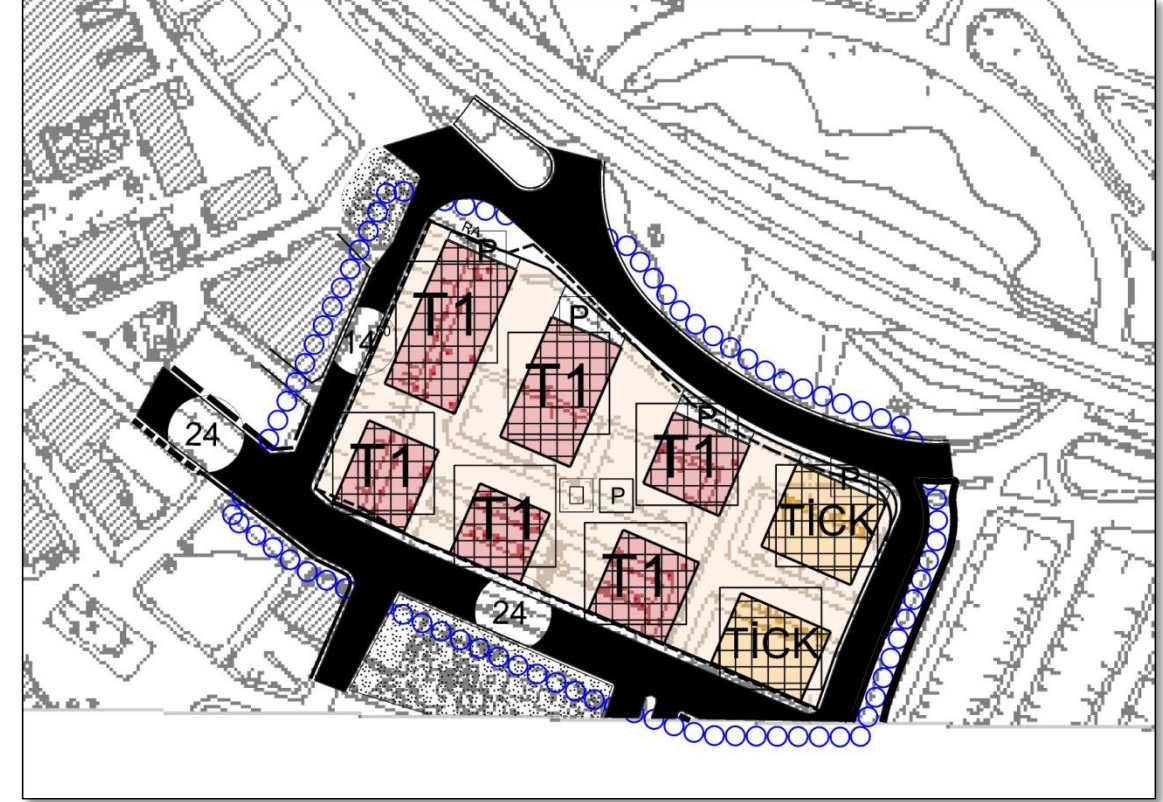
6- ÖZEL HÜKÜMLER

6.1.ÖZEL PROJE ALANLARI

6.1.1. ÖZEL PROJE ALANI-1 (ÖPA 1)

BU ALANIN SAĞLIKLAŞTIRILARAK DÖNÜŞÜMÜNE ESAS HER TÜRLÜ ARAZİ KULLANIM KARARI (TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM, TİCARET+TURİZM+KONUT) ÜRETİLEBİLİR. BU ALANDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ADALAR YA DA ADA GRUPLARI BAZINDA OLMAK ÜZERE UYGULAMA İMAR PLANINDA ETAPLARA AYRILABİLİR. ÖZEL PROJE ALANI'NDA YENİ YAPILACAK BİNALARIN KAT NİZAMI 5 KATI GEÇEMEZ. BU ALANIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN HER TÜRLÜ İDARİ ORGANİZASYON VE İŞLEYİŞTE RİZE BELEDİYE MECLİSİ YETKİLİDİR.

Plan Teklifi



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINDA BELİRLENECEKTİR.

Hazırlanan Plan İmar Planı teklifi ile yürürlükteki 1/5000 Nazım İmar Planı ve Plan Notları dikkate alınarak Özel Proje Alanı - 1 olarak planlı olan Planlama Alanı Ticaret, Ticaret-Konut Alanı, Meydan - Zemin Altı Otopark Alanı ve Genel Otopark Alanı olarak planlanmıştır.