ÇAMLIHEMŞİN
(RİZE)
(AYDER YAYLASI)
G46-a-02-c

AYDER (RİZE) 149 ADA 72 PARSEL KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TURİZM ALANI
- D3 — 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- ÖA - 2.3 — ÖNLEMLİ ALAN-2.3 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR

K

Ölçek : 1/5000

PLAN NOTLARI

1- BU PLAN HÜKÜMLERİ PLANDA OTEL ALANI OLARAK TANIMLANAN 149 ADA 72 PARSEL İÇİN GEÇERLİDİR.
2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ AYDER (RİZE) YERLEŞMESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUATA UYULACAKTIR.
3- PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19/07/2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU BAŞTA OLMAK ÜZERE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5- PLANLAMA ALANI 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR. UYGULAMA SIRASINDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.10.2019 TARİH VE E.215596 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ;

- PLANIN UYGULAMASI ESNASINDA OLUŞABİLECEK HER TÜRLÜ ATIKSUYUN ALICI ORTAMA DEŞARJ EDİLMESİ HALİNDE SU KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM YAPILMASI.
-PLANLAMANIN VE ÇEVRESEL ALTYAPI YATIRIMLARININ (KANALİZASYON SİSTEMİ, KOLLEKTÖR HATLARI, ATIKSU ARITMA TESİSİ, VB.) EŞ ZAMANLI OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
-AYRICA, YAPILACAK HER TÜRLÜ PLANLAMA ÇALIŞMALARININDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN MEVZUATA UYULMASI GEREKMEKTEDİR. HUSUSLARINA UYULACAKTIR.
7- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.03.2020 TARİH VE E.219143 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ;

"TURİZM ALANLARINDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİ 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE BU KANUNA DAYANAN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİDİR". GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

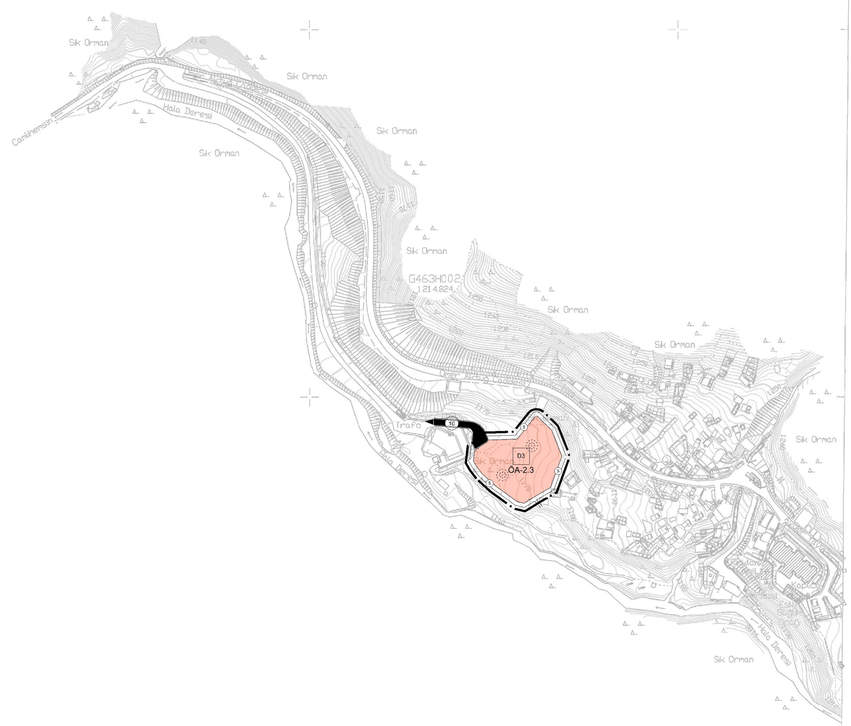
8- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAVAALANLARI DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 05.03.2020 TARİH VE E.1746 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
9- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.12.2019 TARİH VE:77819 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10-KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.10.2019 TARİH VE E.816425 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ; "YAPILACAK KAZILAR-ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI YASANIN 4. MADDESİ GEREĞİ ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜ VEYA KÖYDE MUHTARA, DİĞER YERLERDE İSE MÜLKİ İDARİ AMİRE HABER VERİLMESİ" HUSUSUNA UYULACAKTIR.
11-RİZE VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.10.20219 TARİH VE 96055067 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN ;

- ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ ORTA AMBARLIK MEVKİNDE VALİLİĞİMİZCE İŞLETME İZNİ VERİLEN KAPLICA TESİSİNİN KAYNAĞININ MADEN TEKNİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN SICAK SU SONDAJ KUYU KORUMA ALANININ BELİRLENEN MESAFELERİNİN (SONDAJDAN İTİBAREN KUZEYE 20 M, GÜNEYE 10 M BATIYA 20 M. , DOĞUYA 10 M.) KORUNMASI, BU ALANDA SUYUN ALINMASI VE DEPOLANMASI İÇİN GEREKLİ YAPILAR DIŞINDA HİÇBİR YAPIYA İZİN VERİLMEMESİ, İMARA İŞLENMESİ VE KORUNMASI.
-YAPILACAK OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA ATIK SULARIN KANALİZASYON SEBEKE- SİNE BAĞLANMASI, OLUŞAN ATIKLAR İÇİN BİYOLOJİK ATIK SU ARITMA TESİSİNİN YAPILMASI.
- BU BÖLGEDE KULLANILACAK OLAN İÇME - KULLANMA SUYU İÇİN, DOĞAL KAYNAK SUYU KULLANILACAK İSE 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İNSANI TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN KAPTAJ, İSALE HATTI VE DEPONUN İNŞAA EDİLMESİ, AYRICA KULLANILACAK SUYUN YAPTIRILACAK DENETİM İZLEME ANALİZ SONUCUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ GÖRE UYGUN ÇIKMASI.
- İLGİLİ BÖLGEDE İÇME - KULLANMA SUYU OLARAK YÜZEYSEL SU KULLANILACAK İSE, 29.06.2012 TARİH VE 28338 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İÇME SUYU ELDE EDİLEN VEYA ELDE EDİLMESİ PLANLANAN YÜZEYSEL SULARIN KALİTESİNE DAİR YÖNETİMLİKTE BELİRTİLEN ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ARITMA TESİSİNİN YAPILMASI, HUSUSLARINA UYULACAKTIR.
12-ADA İÇİ YOLLARDA KAPLAMA MALZEMESİ OLARAK DOĞAL TAŞ VEYA FIRÇALANMIŞ BETON KAPLAMA KULLANILABİLİR.
13-OTEL OLARAK GÖSTERİLEN İMAR ADASINDA EMSAL: 1.00'DİR. ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

OTEL ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA:

A- BİR PARSELDE VEYA BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA YAPI BLOĞU VARSA BELİRLENEN KOŞULLAR HER YAPI BLOĞU İÇİN AYRI AYRI GEÇERLİDİR. OTEL ALANINDA AZAMİ TABAN ALANI BÜYÜKLÜĞÜ VE TABAN ALANI KAT SAYISI SARTI ARANMAZ.
B- OTEL ALANI İÇERİSİNDE KONGRE MERKEZİ, SOSYAL TESİS, TİCARET GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
C- YAPI CEPHESİ EN FAZLA (EN) 25 M. EN AZ 4 M.DİR. YAPI DERİNLİĞİ EN FAZLA (BOY) 20 M. EN AZ 8 M.DİR. EN İLE BOY ARASINDAKİ ORAN EN AZ 1/1, 1/1,5 İLE 1/2 ARASINDA DEĞİŞEBİLİR. MAHREC ALDIĞI YOL KOTUNDAN AŞAĞIDA, TOPRAK ALTINDA KALAN YAPILARDA CEPHESİ AÇIĞA ÇIKSA BİLE, YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN CEPHELERDE BU KOŞULLAR ARANMAZ.
D- KAT ADEDİ 3 KATTIR. YAPILARDA BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK KULLANILMAMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK KULLANILABİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA GİRİŞ KOTUNUN ALTINDA KAT OLUŞTURULABİLİR. KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
E- İSTİNAT DUVARININ ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA TAŞ DUVAR ÖRÜLECEK (MAX H=1.50 M.) VE DUVAR BİTİŞ HİZASI DOĞAL ZEMİN KOTUNUN ÜZERİNE ÇIKMAYACAKTIR. EĞİMİ FAZLA OLAN ARAZİLERDE 1.50 M. LİK DUVAR YÜKSEKLİĞİ TABİİ ZEMİN ALTINDA KALACAĞINDAN ÜSTÜ BİTKİLENDİRİLİP ŞEV İLE TAMAMLANACAKTIR.
F- YAPI MALZEMESİ: BETONARME, TAŞ, AHŞAP VEYA TAŞ+AHŞAPTIR. BODRUM DUVARLARI, BETON VEYA TAŞ YAPILACAKTIR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA TUĞLA DUVAR KULLANILABİLİR. ANCAK ANA YAPI MALZEMELERİNİN ÜZERİNE CEPHE KAPLAMASI OLARAK TAŞ VE/VEYA AHŞAP, KULLANILACAKTIR. CEPHE KAPLAMALARINDA TAŞA VE AHŞABA BENZEYEN DOĞAL OLMAYAN (KÖPÜK,PLASTİK VB.) YAPAY MALZEMELER KULLANILMAYACAKTIR. AHŞABIN DOĞAL GÖRÜNÜŞ YAPISINI BOZMAYAN (İSIL İŞLEM , EMPRENYE VB.) KORUMA İŞLEMLERİ YAPILMIŞ KAPLAMA MALZEMELERİ KULLANILABİLİR. TAŞ KAPLAMALARDA MEKANİK VEYA YAPIŞTIRMA KAPLAMALAR KULLANILABİLİR. ANCAK PARKLI EBATLAMALARLA DOĞAL GÖRÜNÜMÜNÜ KAYBETMİŞ (FİLE ÜZERİ MOZAİK,BETEBE VB.) TAŞ KAPLAMALAR KULLANILAMAZ. YÖREYE ÖZGÜ DOĞAL TAŞLARIN KULLANIMI ÖNERİLMEKTEDİR.
G- YAPIM TEKNOLOJİSİ OLARAK BETONARME, YIĞMA TAŞ VEYA GELENEKSEL SİSTEM OLAN AHŞAP GEÇME VEYA AHŞAP KARKAS (ÇATMA) TEKNİKLERİ KULLANILACAKTIR. ARA DOLGULAR TAŞ, TUĞLA VEYA BENZERİ MALZEME OLABİLECEKTİR.
H- YAPILARDA AÇIK VE / VEYA KAPALI ÇIKMA İLE GÖMME BALKON CEPHE UZUNLUĞUNUN 1/3 ÜNÜ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HER CEPHEDE YAPILABİLİR. ÇATI KATI YAPILABİLİR.
I- PENCERE, KAPI DOĞRAMALARI İLE KEPENKLER AHŞAP VEYA AHŞAP GÖRÜNÜMLÜ PVC OLACAKTIR. AHŞAP GÖRÜNÜMÜ OLMAYAN HERHANGİ BİR MALZEME KULLANILMAYACAKTIR.

J- ÇATI EĞİMİ %40'DIR. ÇATI, ÜÇGEN ALINI HER CEPHEDE YAPILABİLİR OLMAK ÜZERE KIRMA ÇATI SİSTEMİ UYGULANACAKTIR.
K- YAPI CEPHELERİNDE DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/5 VEYA 2/5 OLACAKTIR. BU ORAN YÖNETİM YAPILARINDA EN COK 1/3'E ÇIKARILABİLİR.
L- PENCERELER KISA KENAR YATAY OLACAK ŞEKİLDE KONUMLANDIRILACAK. PENCERE ORANI 1/2 ORANINDA YAPILACAKTIR. SOSYAL AMAÇLI YAPILAR İLE KAMU YAPILARINDA BU KOŞUL ARANMAZ.
M- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR HARİÇ, ALANIN DOĞAL ZEMİNİYLE OYNAYARAK BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKARILAMAZ VE İSKAN AMACIYLA KULLANILAMAZ.
N- BU ALANDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK MİMARİ PROJELER VE PEYZAJ PROJELERİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.



ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOCHUNDA BHA İMAR PLN. MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 16 ADET HALİHAZIR HARİT 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7/A MADDESİNE İSTİNADEN ONANDI
21 / 06 /2017

BELEDİYE BAŞKANI
OSMAN HAŞİMOĞLU

FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ
MEHMET AKİF KUTANIS

MÜTEAHHİT : BHA İMAR PLN. MÜH. İNŞ. SAN. TİC. LTD.ŞTİ.

1/5000

ÇAMLIHEMŞİN G46-a-02-c
(RİZE)
(AYDER YAYLASI)