GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atatürk Mah. 221 Sok. TC-01 Blomer Blokları No:5 A-21
Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL
Tel: 0212 697 07 / Kabel: Fax: 0212 699 09 16
Halkalı V.D. 369 002 9539
Tic.Sic.No: 212275

G46A03D4C

PLANIN İSMİ		RİZE İLİ, ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ, KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ 146 ADA 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 PARSELLERDE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	A Sınıfı Şehir Plancısı	Rabia Gülseren ÇAKIROĞLU	
	Şehir Plancısı	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Şehir Plancısı	Bilge Nisa YILMAZ	
	Mimar	Emine Ebrar BOSTANCI	
	Peyzaj Mimarı	Tuna KAYA	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	

Erhan PALA
Y. Şehir Plancısı

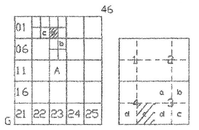
RİZE İLİ, ÇAMLIHEMŞİN İLÇESİ, KAPLICA (AYDER) MAHALLESİ 146 ADA 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 PARSELLERDE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem No: KUİP-531055595
Kurum Arşiv No: 59/2024
Ölçek: 1/1000
Rize İli, Çamlıhemşin İlçesi, Kaplıca (Ayder) Mahallesi, 146 ada 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266 parsellerde -1- paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendi. Bakanlık Makamının 17.05.2024 tarih ve 9519960 sayılı Olur'u ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onarılı.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Burhan ÖZDEMİR
2. Bölge Planlama Şube Müdürü

Sule DURUKUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı



ÇAMLIHEMŞİN
(RİZE)
(AYDER YAYLASI)
G46-a-03-d-4-c

G46-a-03-d-4-b

4 536 099.41 4 536 094.04 424 754.04 425 289.24

AYDER (RİZE) 146 ADA 259,260,261,262,263,264,265 VE 266 PARSELLERİ KAPSAYAN ALANA İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİLİĞİ ONAMA SINIRI
- D3 — 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- A4 — APART OTEL ALANI
- JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI
- BİNA KİTLE OTURUMU
- Yençok= BİNA YÜKSEKLİĞİ

K

Ölçek : 1/1000

PLAN NOTLARI

1- BU PLAN HÜKÜMLERİ PLANDA APART OTEL ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANDA 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 VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 19/07/2017 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4- KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1C. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.11.2019 TARİH VE E.299049 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN "HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLMEDEN (İNŞAATA BAŞLANMADAN) ÖNCE ONAYLI İMAR PLANLARI VE VAZİYET PLANI İLE BİRLİKTE KURUMUMUZDAN "İZİN" ALINMASI ZORUNLUDUR" HUSUSUNA UYULACAKTIR.

5- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.10.2019 TARİH VE 816427 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN: "YAPILACAK KAZILAR / ÇALIŞMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, 2863 SAYI.LI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ, ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA KÖYDE MUHTARA, DİĞER YERLERDE İSE MÜLKİ İDARİ AMİRE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR." HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

6- RİZE VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.10.2019 TARİH VE 96056067 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN ;

- ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANMASI, OLUŞAN ATIKLAR İÇİN BİYOLOJİK ATIK SU ARITMA TESİSİNİN YAPILMASI,

- KULLANILACAK OLAN İÇME - KULLANMA SUYU İÇİN, DOĞAL KAYNAK SUYU KULLANILACAK İSE 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN KAPTAJ, İSALE HATTI VE DEPOLİN İNŞAA EDİLMESİ, AYRICA KULLANILACAK SUYUN YAPTIRILACAK DENETİM İZLEME ANALİZ SONUCUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞE GÖRE UYGUN OLMASI,

- İÇME VE KULLANMA SUYU OLARAK YÜZEYSEL SU KULLANILACAK İSE, 29.06.2012 TARİH VE 28338 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN İÇME SUYU ELDE EDİLEN VEYA ELDE EDİLMESİ PLANLANAN YÜZEYSEL SULARIN KALİTESİNE DAİR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ARITMA TESİSİNİN YAPILMASI,

HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

7- ADA İÇİ YOLLARDA KAPLAMA MALZEMESİ OLARAK DOĞAL TAŞ VEYA FIRÇALANMIŞ BETON KAPLAMA KULLANILABİLİR.

8- PLANLAMA ALANINDA APART OTEL ALANI FONSKİYONUNA İŞLENMİŞ KİTLELER VE ÖLÇÜLER ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9- BAHÇE MESAFELERİ HUSUSUNDA MİMARİ VAZİYET PLANINDA BELİRTİLEN MESAFELERE UYULACAKTIR.

APART OTEL ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA;

A- EN FAZLA YAPI TABAN ALANI 300 M2'DİR.

B- YAPI CEPHESİ EN FAZLA (ENİ) 20 M. EN AZ 4 M.DİR. YAPI DERİNLİĞİ EN FAZLA (BOY) 20 M, EN AZ 8 M.DİR.

C- MAKSİMUM SAÇAK KOTU, GİRİŞ (YAŞAMA KATI) ESAS ALINMAK KOŞULU İLE 6.50 M.DİR.EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA GİRİŞ KOTUNUN ALTINDA MAKSİMUM H=6,50 M. OLMAK ÜZERE İKİ KAT OLUŞTURULABİLİR. YAPININ GÖRÜNEN EN YÜKSEK CEPHESİ 9.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

D- İSTİNAT DUVARININ ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA TAŞ DUVAR ÖRÜLECEK (MAX H=1.50 M.) VE DUVAR İTİŞ 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.

E- 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 (ISIL İŞLEM , EMPRENYE VB.) KORUMA İŞLEMLERİ YAPILMIŞ KAPLAMA MALZEMELERİ KULLANILABİLİR. TAŞ KAPLAMALARDA MEKANİK VEYA YAPIŞTIRMA KAPLAMALAR KULLANILABİLİR. ANCAK FARKLI EBATLAMALARLA DOĞAL GÖRÜNÜMÜNÜ KAYBETMİŞ (FİLE ÜZERİ MOZAİK,BETEBE VB.) TAŞ KAPLAMALAR KULLANILAMAZ. YÖREYE ÖZGÜ DOĞAL TAŞLARIN KULLANIMI ÖNERİLMEKTEDİR.

F- 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.

G- YAPILARDA AÇIK VE / VEYA KAPALI ÇIKMA İLE GÖMME BALKON CEPHE UZUNLUĞUNUN 1/3 ÜNÜ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HER CEPHEDE YAPILABİLİR. ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

H- PENCERE, KAPI DOĞRAMALARI İLE KEPENKLER AHŞAP VEYA AHŞAP GÖRÜNÜMLÜ PVC OLACAKTIR. AHŞAP GÖRÜNÜMÜ OLMAYAN HERHANGİ BİR MALZEME KULLANILMAYACAKTIR.

İ- ÇATI EĞİMİ %40'DIR. ÇATI, ÜÇGEN ALINI HER CEPHEDE YAPILABİLİR OLMAK ÜZERE KIRMA ÇATI SİSTEMİ UYGULANACAKTIR.

J- YAPI CEPHELERİNDE DOLULUK BOŞLUK ORANI 1/5 VEYA 2/5 OLACAKTIR. BU ORAN YÖNETİM YAPILARINDA EN ÇOK 1/3'E ÇIKARILABİLİR.

K- EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR HARİÇ, ALANIN DOĞAL ZEMİNİYLE OYNAYARAK BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKARILAMAZ VE İSKAN AMACIYLA KULLANILAMAZ.

L- BU ALANDA YAPILACAK YAPILAR İÇİN HAZIRLANACAK MİMARİ PROJELER VE PEYZAJ PROJELERİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.

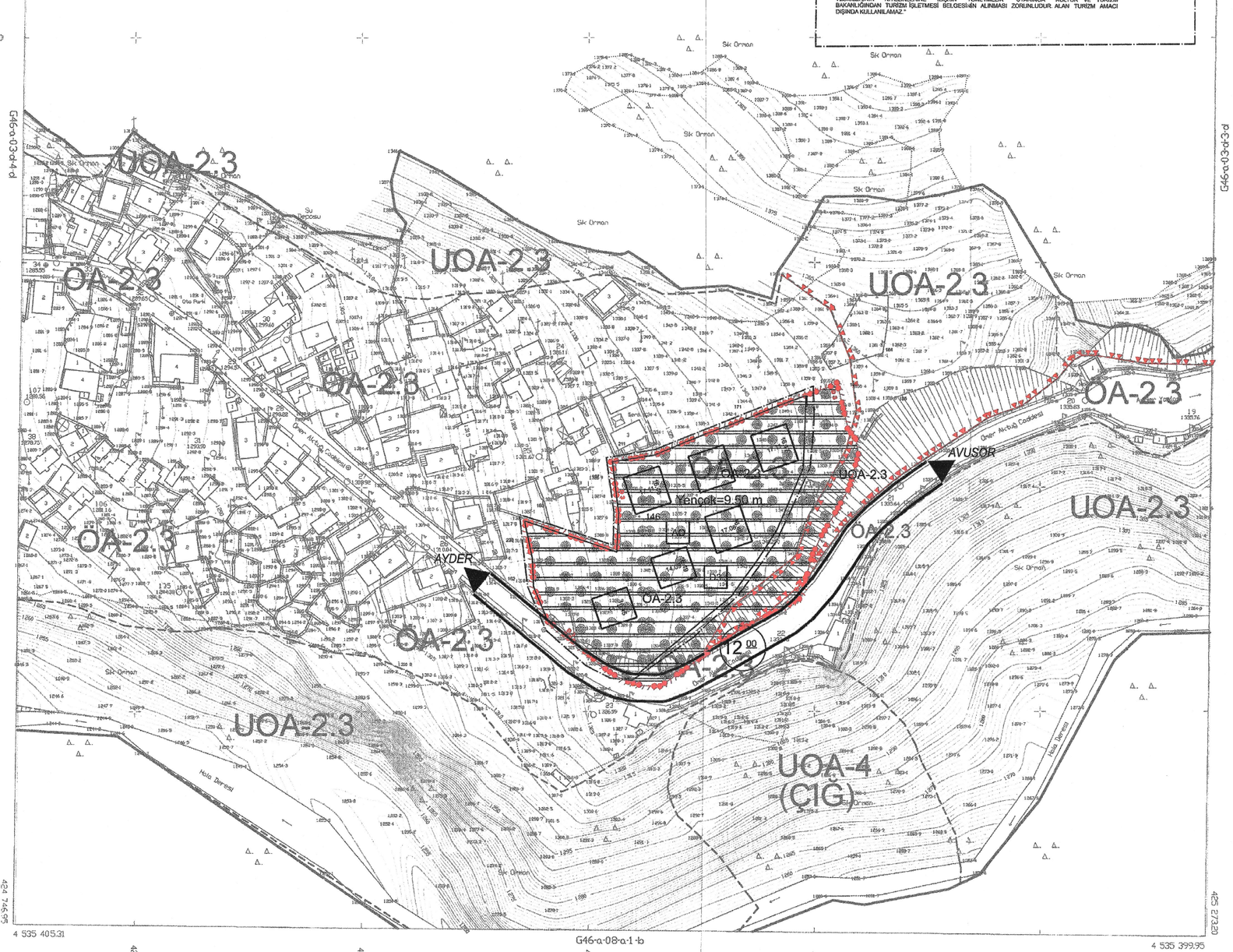
10. A. VAZİYET PLANINDA BELİRTİLECEK YERLEŞİM DÜZENİNE GÖRE İFRAZ YA DA TEVHİT YAPILABİLİR. BU SURETLE OLUŞTURULACAK PARSELLERDE VAZİYET PLANINDAKİ İÇ YOLLARDAN MAHREÇ ALINABİLİR.
B. BU ALANDA 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUN UYARINCA ÇIKARTILAN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE UYULMASI VE TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANDA KONUT DOĞUNULMAZLIĞI OLAN YAPI YAPILAMAZ. KAT İRTİFAKI KURULMASINA YÖNELİK İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

11- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
12- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUN-U İLE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR. ALAN TURİZM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ."

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOCUNDA İMA TAAR PLN MLH İNŞ SAN TİC LTD STİ TARAFINDAN YAPILAN 16 ADET HALİHAZIR HAST 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 7/A MADDESİNE İSTİNADEN ONANDI
21 / 06 /2017

BELEDİYE BAŞKANI
OSMAN HAŞIMOĞLU

FEN İŞLERİ MUDURU
MEHMET AKİF KUTANİS



1/1000

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

ÇAMLIHEMŞİN G46-a-03-d-4-C
(RİZE)
(AYDER YAYLASI)