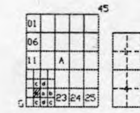


İKİZDERE
(RİZE)
G45-a-21-b-3-a

4 518 004.08 | G45-a-21-b-2-d | 4 517 995.31

PLAN NOTLARI

1. KAPSAM

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

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. 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 SAYIYI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU",

"1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU",

"1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU" VE BU KANUNLARLA İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİKLERİ İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ/MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, TÜZÜK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

2.2. İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN YAPTIRILAN VE 2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "İKİZDERE BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2.3 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETE YAYINLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.4. ENERJİ NAKİL VE İLETİM HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI VE ENERJİ NAKİL VE İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA YAPILAŞMA ÖNCESİNDE TEİAŞ VE TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

2.5. TÜM PLANLAMA ALANINDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE "SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.6. KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.

2.7. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER YAPI FEN VE SAĞLIK KOŞULLARIYLA İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK ZORUNDADIR.

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

2.9. 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.

2.10. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15.16. VE 18. MADDELERİ UYARINCA; PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.11. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEYE YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1 (BİR) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELASYON PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.12. İNŞAAT EMSALLERİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

2.13. 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.

2.14. 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 BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

2.15. 3000 M2'NİN ÜZERİNDEKİ KONUT-TİCARET-TURİZM TESİS KULLANIMLI PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. PROJESİNDE BELİRTİLEN PEYZAJ DÜZENLEMELERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

2.16. İMAR PLANI İLE OLUŞTURULMUŞ OLAN İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE İNŞAAT YAPILAN ALAN DIŞINDAKİ BÖLÜMLERDE ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE HARİÇ (İMAR PARSELİ İÇİNDE) AÇIK OTOPARK YAPILABİLİR. TAMAMEN TOPRAK ALTINDA ÖN BAHÇE HARİÇ DİĞER YÖNLERDE PARSEL SINIRINA KADAR KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BODRUM KATINDA YAPILAN OTOPARK ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

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

2.18. UYGULAMA SONUCU MÜŞTEREK METAL ORTAYA ÇIKMIŞ YAPI ADALARINDA; TOPLU UYGULAMA YAPILDIĞINDA KOMŞU ADALARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

2.19. EĞİMLİ ALANLARDA KOTTAN DOLAYI OLUŞAN BODRUM KATLARDA 1(BİR) KAT İSKANLANDIRILABİLİR

2.20. ZEMİN KATTA KENDİ PARSEL HUDUDU DIŞINA TAŞMAYAN, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEYEN MOTİF ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BAHÇE İÇİNDE YAPILACAK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEMEK, TRETUAR DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUAR KOTUNDAN EN AZ 2.50 METRE YÜKSEKLİKTE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA DEĞİLDİR.

ÇATI YAPILMASI

2.21. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ. ANCAK ÇATI EĞİMİ OLACAK ŞEKİLDE ÇATI İÇİNDE ALT KATLA BAĞLANTILI MEKAN OLUŞUMUNA GİDİLEBİLİR.

2.22. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE YAPILACAK İSKAN EDİLEBİLİR ALANLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLARA AİT TERASLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

ÇATI EĞİMİ

2.23. ÇATI EĞİMİ BİNANIN SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. YÜKSEKLİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK İLE YAPILACAK ÇATILAR KIRMA VE BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE OLACAKTIR. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI YAPILARINDA TONOZ ÇATI YAPILAMAZ.

ÇATI ARASINI KULLANMA

2.24. KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ VE SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLER EN AZ 2.70 METRE. ENÇOK PİYESİN BAĞLANTISI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ İLE BÖLÜNEBİLİR. SON KATTA OLAN BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE BAĞLANTILI PİYES OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN SAÇAK UCUNDAN MİNİMUM 3 METRE ÇEKİLMELİDİR.

2.25. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN ÇOK 115 CM YÜKSEKLİĞİNDE KAGİR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR. TERAS, CEPHENİN EN FAZLA ½ (%50) ORANINDA YAPILABİLİR. TERASLARA ÖRTÜ YAPILMASI HALİNDE AÇIK YA DA KAPALI ÇIKMA HİZASINDAN İTİBAREN 2.40 METRE YÜKSEKLİĞİNDE BAŞLAYACAK VE MAHYA KOTUNU HİÇBİR SURETTE AŞMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. TERAS CEPHELERİ HİÇBİR YAPI MALZEMESİ İLE KAPATILAMAYACAK, TERAS ÜSTÜ ÖRTÜ MALZEMESİ MEVCUT ÇATI ÖRTÜ MALZEMESİNİN AYNISI OLMAK ŞARTIYLA TAŞIYICI ELEMANLARI VE İSKELETİ SÖKÜLÜR TAKILABİLİR YAPIM SİSTEMİ İLE CEPHE ESTETİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE AHŞAP VE METAL MALZEMELERDEN YAPILABİLİR. TERAS ÜSTÜ ÖRTÜSÜ TAŞIYICI ELEMANLAR, İSKELETİ VE ÖRTÜSÜ HİÇBİR ŞEKİLDE BETON MALZEMESİ KULLANILMADAN ÖRTÜLEBİLECEK ÇATI MAHYA KOTUNU AŞMAYACAKTIR.

2.26. ÇATI PİYESLERİNDE FENER PANCERE UYGULAMALARI; PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 35.MADDESİNE EK OLARAK AYNI CEPHE HATTINDA BULUNAN FENER GENİŞLİKLERİ TOPLAMI BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN %40'INI AŞMAMAK KOŞULU İLE BİR FENER GENİŞLİĞİ MAKSİMUM 2.50 METRE, FENERLER ARASI MESAFE MİNUMUM 2.00 METRE. YAPININ SAÇAK KOTU İLE ÇATI FENERİ ÜST KOTU ARASINDAKİ YÜKSEKLİK MAKSİMUM 2.50 METRE OLACAK ŞEKİLDE KARE VEYA ÜÇGEN ŞEKLİNDE ÇATI FENERİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. HİÇBİR SURETTE ÇATI FENERİ ÜZERİNDE ŞEKLİNİ DEĞİŞTİRECEK İLAVE ÇATI DÜZENLENEMEZ.

ÇATI DIŞINA ÇIKMA

2.27. MERDİVEN EVİ, IŞIKLIKLAR, HAVALIKLAR, HAVA BACALARI, KALKAN DUVARLARI ÇATI ÖRTÜSÜNÜ 0.50 METRE AŞABİLİR. AYRICA ZORUNLU OLAN TESİSATLA İLGİLİ HACİMLER İLE ÇATI PENCERELERİNİN DE ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞMASINA BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

ÇATI ARASINA ÇIKMA

2.28. ÇATILI BİNALARDA ÇATI ARASINA, ÇATIYA ÇIKMAK İÇİN EN AZ 0.80x0.80 METRE BOYLARINDAKİ KAPAKLI BİR DELİK BULUNDURULUR VEYA GENEL MERDİVENLER ÇATIYA KADAR GEREKLİ TEDBİRLERİ ALMAK ŞARTIYLA DEVAM ETTİRİLİR.

EN YÜKSEK MAHYA KOTU

2.29. SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR

ÇATI HÜKMÜNE BAĞLI OLMAYAN YAPILAR

2.30. TESCİLLİ YAPILAR, ANITLAR VE KAMU YARARLI YAPILAR, İBADET AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜLERİ VE BUNLARIN YAPILACAK YA DA TAMİR EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİİ DEĞİLDİR.

ÇEVRE SAĞLIĞI

2.31. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

2.32. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERCEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.33. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. KIYI VE SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

2.34. 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 VERİLMEYECEKTİR.

ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NİN (2002/49/EC) İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE İMAR PLANIN OLUŞTURULMASI, GÜRÜLTÜ AZALTICI ÖNLEMLERİN İLGİLİ BELEDİYE TARAFINDAN ALINMASI GEREKLİDİR.

ÇEVRE ESTETİĞİ

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

2.36. 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 BELEDİYESİ YETKİLİDİR. EVVELCE YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İÇİN DE BU YETKİ KULLANILABİLİR.

2.37. GÖRSEL KİRLİLİĞE NEDEN OLAN SU DEPOSU, ANTEN, GÜNEŞ ENERJİ KOLEKTÖRLERİ, BENZERİ TESİSAT ELEMANLARI VE DONANIMLARIN YAYA ÖLÇEĞİNDE YOLDAN GÖRÜNMEMESİNE YÖNELİK DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.AYRICA BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE ANTEN V.B. HİÇBİR UYDU SİSTEMİ ELEMANLARI SADECE YAPILARIN ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE KOYULACAKTIR. BÜTÜN YAPILARDA 2 (İKİ) ADET MERKEZİ UYDU SİSTEMİ VE İNTERNET SİSTEMİ KURULMASI ZORUNLUDUR.

JEOLOJİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.38. PLANLAMA ALANI 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLARDA DAHİL OLMAK ÜZERE) "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.39. KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLATLAR YAPILAMAZ.

YAPILARDA, İNŞAAT TEMELLERİNİN YÜZEY SULARINDAN KORUNMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER İNŞAAT AŞAMASINDA ALINACAKTIR.

2.40. KAYA BİRİMLER ÜZERİNDEKİ YAPI TEMELLERİNİN BOZUŞMA ZONUNUN KALDIRILARAK, KAYA ZEMİNE OTURTULMASI GEREKMEKTEDİR.

2.41. İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN YAPTIRILAN VE 2014 TARİHİNDE ONAYLANAN "İKİZDERE (RİZE) BELEDİYESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. BELEDİYE, PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLER (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.

3.1.2. BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA RUHSAT AŞAMASINDA İKİZDERE BELEDİYESİ "İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ" TARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ VE/VEYA PEYZAJ PROJESİ İSTENEBİLİR.

3.1.3. KAZAN DAİRESİ, SIĞINAK V.B. EMSALE KONU OLMAYAN ALANLARA AİT GÜVENLİK HOLLERİ İLE ENERJİ ODASI, ASANSÖR MAKİNA DAİRESİ, GENLEŞME DEPOSU GİBİ TESİSAT ALANLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.1.4. BU PLAN UYARINCA YAPILACAK TÜM TESİS VE YAPILARDA ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. KONUT PARSELLERİNİN YAPI TABAN ALANI DIŞINDA KALAN KESİMLERİNİN EN AZ %35'İ KADARI HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BU ALANDA HER 25 M2 ALAN İÇİN BİR ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

3.1.5. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ YAPILARIN, BU İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYMASALAR DA RUHSATLA KAZANDIKLARI MÜKTESEP HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARDAN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ ONAY VERDİĞİ KURULUŞLAR TARAFINDAN SAĞLAM OLDUĞUNA DAİR ONAYLI PERFORMANS RAPORU BULUNANLAR VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKLERDİR. BU YAPILARDAN YAPI KULLANMA İZNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEBİLİR. HASARLI OLANLARA İSE GÜÇLENDİRME RUHSATI ŞARTLARINI SAĞLAMALARI DURUMUNDA GÜÇLENDİRME RUHSATI VERİLEBİLİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE VE PLAN NOTLARINDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.1.6. İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALIP, EN AZ SU BASMAN DÜZEYİNE GELMİŞ OLAN YAPILAR, YAPI RUHSAT SÜRESİ İÇİNDE TAMAMLANABİLECEKTİR.

3.1.7. BULUNDUĞU TARİHTEKİ YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANINA UYGUN OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE PLAN GEREĞİ GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ YOLA GİDEN KISMIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI VE VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR. AKSİ DURUMDA İNŞAAT ALANI YENİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. BU HÜKÜM İMAR PARSELİ HALİNE GELMEMİŞ KADASTRAL PARSELLERDE UYGULANAMAZ.

3.1.8. EMSAL VE YENÇOK UYGULAMASI ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, YAPILAR AYRIK NİZAM ŞEKLİNDE OLACAKTIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEYENLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARDAN 5 METRE OLACAKTIR.

3.1.9. PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ "Y ENÇOK" VERİLEN KONUT, TİCARET İLE KONUT VE TİCARET KARMA KULLANIMLI ALANLARDA YAPILACAK YAPILARIN MAKSİMUM KAT SAYISI VERİLEN Y ENÇOK DEĞERİNİN 3.00 METRE BÖLÜNMESİ HALİNDE BULUNULUR. BU YAPILAŞMA KOŞULUNUN OLDUĞU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ TİCARET BÖLGELERİNDE VE ZEMİN KAT TİCARET OLARAK BELİRLENEN YERLERDE ZEMİN KATLARDA 4.50 M., ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA ZEMİN KAT TEMİZ İÇ (NET) YÜKSEKLİĞİ EN AZ 6.00 METRE EN FAZLA 7.00 METRE; DİĞER KATLARDA 3.80 M., KONUT BÖLGELERİNDE İSE ZEMİN KATLARDA 4.00 M., ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA ZEMİN KAT TEMİZ İÇ (NET) YÜKSEKLİĞİ EN AZ 6.00 METRE EN FAZLA 7.00 METRE., DİĞER KATLARDA 3.50 M. KABUL EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT YÜKSEKLİĞİ DAHA FAZLA YAPILACAĞI YAPILARDA MAKSİMUM KAT ADETİ AŞILMAMAK KAYDIYLA PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ OLAN "Y ENÇOK" DEĞERİ DİKKATE ALINMAZ.KARMA KULLANIM OLAN İMAR ADALARINDA FONKSİYONLARIN KULLANIM ORANLARI AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.1.10. ( ) İŞARETİ YAPILARIN MAHREÇ ALDIĞI CEPHEYİ GÖSTERMEKTEDİR. MAHREÇ İŞARETİ KONULMAYAN TEK SIRA KONUT ADALARINDA MAHREÇ GENİŞ YOLDAN ALINACAKTIR.

3.1.11. GELİŞME KONUT ADALARINDA ADA BÖLME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP YAPININ MAHREÇ ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERMEKTEDİR. MESKUN KONUT ADALARINDA CEPHE HATTI İÇİN MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINACAKTIR.

3.1.12. PLANDA AKSİ BELİRTİLSE DAHİ AYNI ADADA CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNA HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFELERİ YENİDEN TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.1.13. KAKS (EMSAL) 0.20 VE ALTINDA OLAN KONUT ADALARINDA MİNUMUM İFRAZ KOŞULU 1000 M2'DİR.

3.1.14. PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTI OLAN VE YAPILAŞMASININ ¾ ORANINDA TAMAMLANMIŞ ADALARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 17.MADDESİ GEREĞİ CEPHE ŞARTINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, DIŞ CEPHELERİ AYNI OLMAK ŞARTIYLA İKİZ AYRIK NİZAM OLARAK YAPILAŞMA YAPILABİLİR.

3.1.15. YÖNETMELİK GEREĞİ MİNİMUM CEPHE ŞARTI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, CEPHE ŞARTININ SAĞLANMASI İÇİN YOL CEPHESİNDEN ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

3.2.1. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 1000 M2'DİR.

3.2.2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0.10 YENÇOK=6.50M. OLACAKTIR.

3.2.3. RESMİ KURUMLARA AİT BİNA YAPILMASI DURUMUNDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI AVAN PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

3.2.4. BU ALANLARDA PARSELİN İMAR YOLLARIYLA BİRDEN FAZLA KISMA BÖLÜNDÜĞÜ HALLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN KAZANILAN TÜM İNŞAAT HAKKI BÖLÜNEN HERHANGİ BİR KISIMDA KULLANILABİLİR.

3.3. TURİZM TESİS ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA, 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER DE TANIMLANAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

3.3.2. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. ANCAK SÖZ KONUSU YAPILARA RUHSAT DÜZENLENMEDEN ÖNCE TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU ŞERH DÜŞÜLECEKTİR. TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN TURİZM AMACI DIŞINA ÇIKARTILMASI TALEP EDİLEN YAPILAR; TALEP EDİLEN KULLANIM AMACINA ÖZGÜ OLAN YAPILARIN HÜKÜMLERİNE GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

3.3.3. TURİZM TESİS ALANLARINDA 4957/2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"E UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.3.4. TURİZM TESİSLERİNİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

3.3.5. TURİZM TESİSLERİNİN, PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.

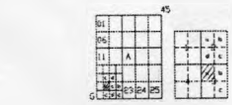
3.3.6. TURİZM TESİS ALANLARINDAKİ TURİZM TESİSLERİNİN YER ALACAĞI YAPI ADALARININ İÇİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPI VEYA PLANDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

4 517 309.99 | G45-a-21-b-3-d | 4 517 301.21

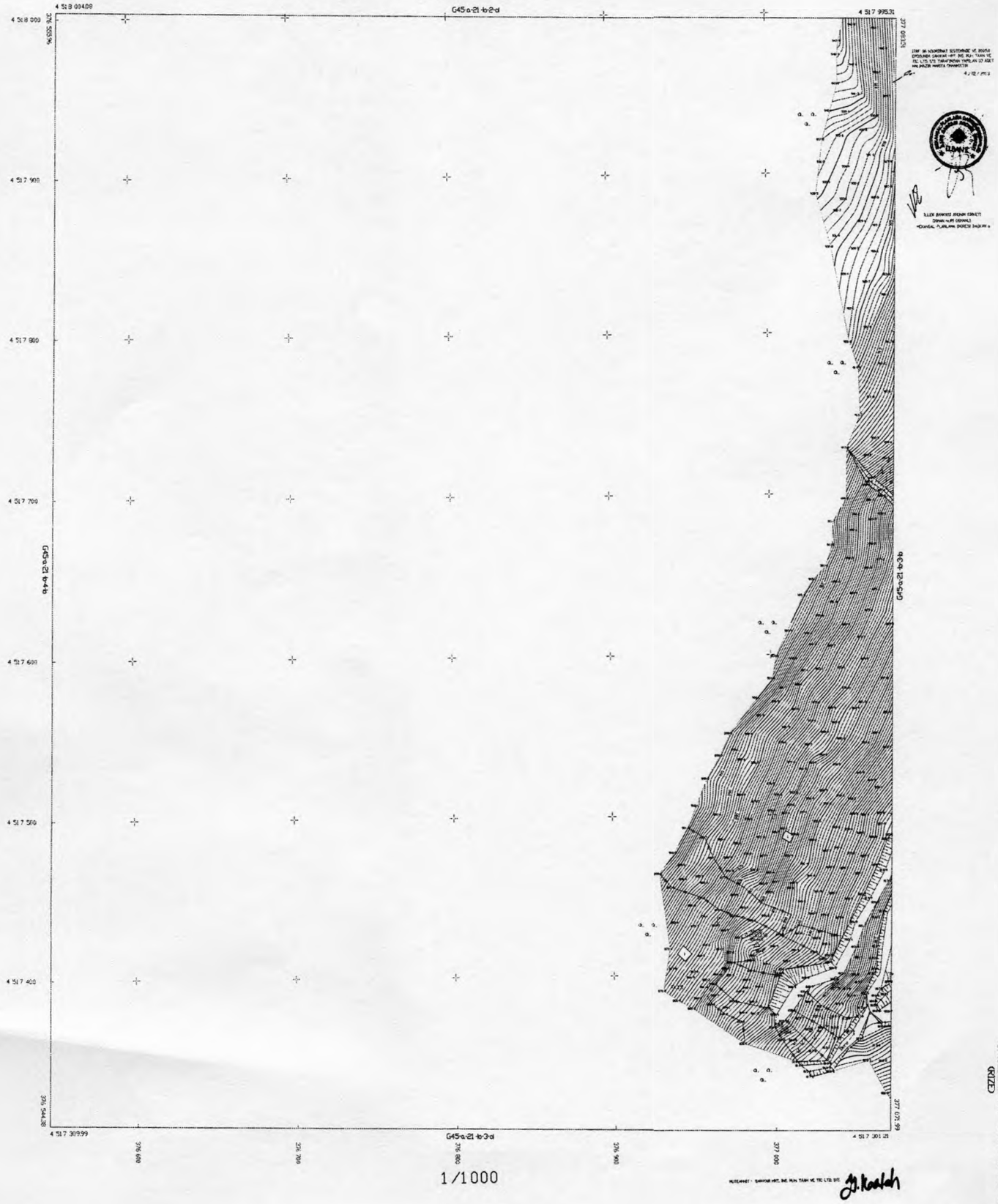
1/1000

MÜTEAHHİT : SAHKAR HRT. İNŞ. MÜH. TAAH. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BİLGİ TABLOSU				
GÖSTERİM	ÖLÇEK	: 1/1000	KADASTRO BİLGİLERİ	
Plan Değişikliği	İLİ	: RİZE	Pafta	: -
Onama Sınırı	İLÇESİ	: İKİZDERE	Ada	: -
	MAHALLESİ	: -	Parsel	: -
	PAFTA NO	: G45-A-21-B-3-A	Yüz Ölçümü	: -



IKIZDERE
(RIZE)
G45-a-21-b-3-a



1/1000

IKIZDERE G45-a-21-b-3-a
(RIZE)