

İçindekiler

GİRİŞ	2
1. BÖLÜM PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. Planlama Alanın Yeri	2
1.2. Planlama Alanının İdari Yapısı	3
2. BÖLÜM ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	5
2.1. Fiziksel Yapı	5
2.1.1. İklim yapısı	5
2.1.2. Bitki Örtüsü	5
2.1.3. Jeolojik Yapı	5
2.2. Demografik Yapı	10
2.3 Sosyal ve Ekonomik Yapı	12
3. BÖLÜM PLAN KARARLARI	12
3.1 Kentsel Alan Kullanımı	12
3.2 Konut Alanları	13
3.3. Turizm (Otel) Alanları	14
3.4. Eğitim Tesisi Alanı	15
3.5 Sağlık Tesisi Alanı	15
3.6. İbadet Alanları	16
3.7. Açık Ve Yeşil Alanlar	16
3.8. Rekreasyon Alanı	17
3.9. Doğal Karakteri Korunacak Alan	18
4. PLAN NOTLARI	18

GİRİŞ

Bürücek-Uzunkaya (Derepazarı/Rize) İmar Planı; ilgili kuruluşlara ait görüşler, yerinde yapılan araştırma, değerlendirme esasları ve 3194 sayılı İmar Kanunu yönetmelik ve eki hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Planlama Alanın Yeri

Bürücek ve Uzunkaya köyleri; Doğu Karadeniz Bölgesinde Rize ili Derepazarı ilçesine bağlı bir kırsal merkezleridir. Bürücek köyü Karadeniz Sahil yolu (D10) üzerinde kalmaktadır. Coğrafi bölge olarak Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü'nde kalmaktadır. Derepazarı ilçesi, kuzeyde Karadeniz sahil yolu doğuda Rize Merkez ilçe, batıda İyidere güneyde Kalkandere ve Merkez ilçe ile komşudur. Yaklaşık 25 km² alana sahip olan Derepazarı ilçesi, bağlı bulunduğu ildeki on iki ilçenin en küçük araziye sahip olanları arasındadır.

Bürücek köyünün topoğrafik yapısı gelişmeyi sınırlamaktadır. Genelde Tarım faaliyetleri ile geçim sağlanan Bürücek köyünde ana geçim kaynağı çay tarımıdır. Bürücek köyü kırsal mahalle statüsünde olduğu için sanayi ve hizmet sektöründe çalışan yoktur. Genel olarak hanelerde tek aile yaşamaktadır. Akrabalık ilişkilerinin güçlü olduğu ilçede aileler arasına bir ayrılma olmaması için evler birbirine yakın mesafelerde konumlandırılmaktadır. Özellikle yeni evlenen çocuklar için; konutlara kat çıkılması veya bitişik olarak bir konut daha eklenmesi durumu vardır.

Bugünkü mekânsal organizasyonun oluşmasında, mülkiyet yapısı, dere yatakları alanları ve eğimli arazi yapısı etkilidir. Yerleşmenin gelişim yönü eğimin düşük olduğu alanlarda yoğunlaşmaktadır. Bürücek köyü kentin dışında olmasıyla kırsal özelliklerini büyük bir oranda korunmuştur.

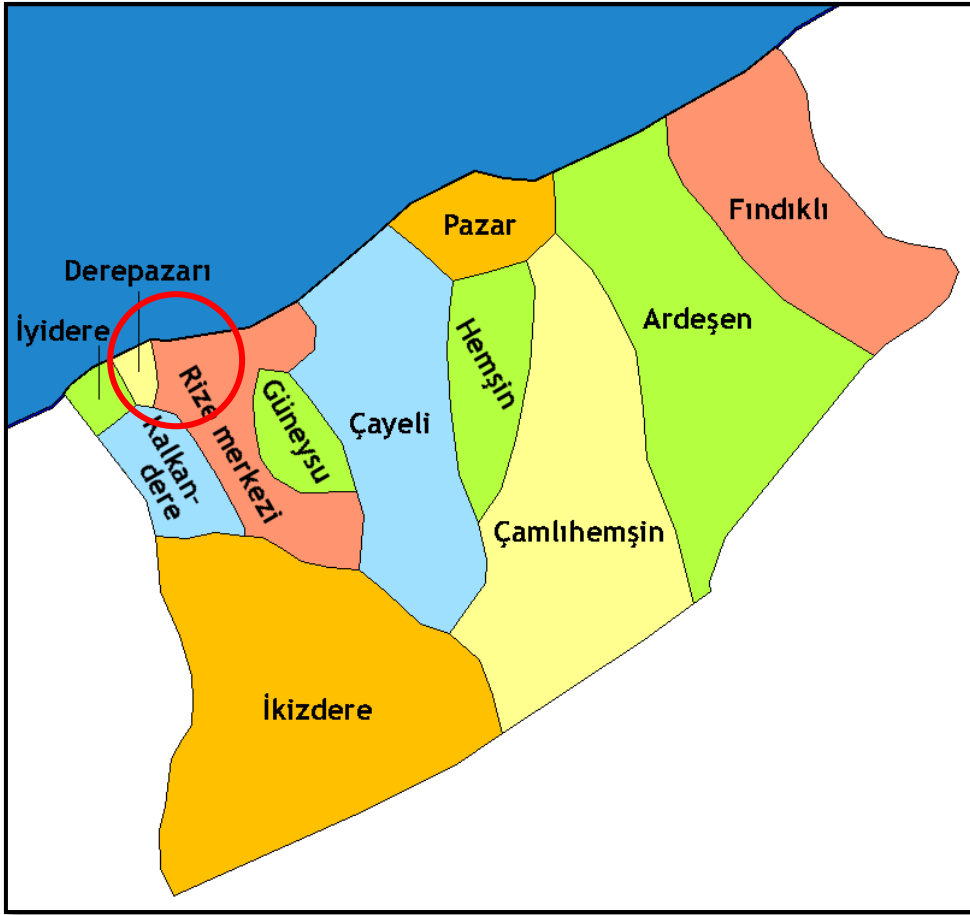
Türkiye'nin her tarafından Rize İline karayolu bağlantısı vardır. Doğu Karadeniz sahil şeridi üzerinde yer alan Rize’de ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Liman bağlantısı tamimiyle endüstriyel amaçlar için kullanılır. Turistik amaçlı geziler dışında denizyolu ile sivil taşıma yapılmamaktadır. Demiryolu ağı ve hava limanı şehirde mevcut değildir. Hava yolu ile ulaşım, Rize’ye en yakın il olan Trabzon havalimanından sağlanmaktadır. Sivil havayolu sektöründe yaşanan gelişmeler neticesinde kentin göç vermiş olduğu büyük şehirlerle olan ulaşım bağlantısı karayolu ulaşımından çok havayolu ulaşımına kaymıştır.

1.2. Planlama Alanının İdari Yapısı

Planlama alanı Bürücek ve Uzunkaya Köyü, Derepaazarı ilçesi ve Rize ili idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Bürücek ve Uzunkaya köylerinin önemli merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yerleşimler	Uzaklık (km)	Yerleşimler	Uzaklık (km)
Rize	5	Erzurum	249
İstanbul	1128	Artvin	1397
Ankara	804	Pazar	47
İzmir	1397	Ardeşen	56
Trabzon	70	Fındıklı	72
Ordu	245	Çamlıhemşin	75
Giresun	200	Çayeli	30
Samsun	392	Güneysu	24

Tablo 1: İlçenin Önemli Merkezlere Uzaklıkları



Şekil 1:Planlama Alanının il içerisindeki konumu



Şekil 2:Planlama Alanı Uydu görüntüsü

2. BÖLÜM ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. Fiziksel Yapı

2.1.1. İklim yapısı

Rize iklimi, yazları ve kışları ılık, her mevsimi bol yağmurlu bir iklim hüküm sürer. Türkiye'nin en çok yağış alan bölgesidir. Kıyıda uzaklaşıp güneydeki dağlara gittikçe iklim sertleşir. Kafkas Dağları, Rize ilini soğuk kuzey rüzgârlarından korur. Yıllık yağış ortalaması merkez ilçede 2500 mm civarındadır. Yazın nemli kuzey rüzgârları bol yağmur getirir. Senenin 140 günü yağışlıdır. Senenin 10 günü 0°C'nin altında, sadece 3 günü 30°C'nin üstünde olur. Yıllık ısı ortalaması 15°C'dir (Merkez ilçede). Sıcaklık -6,9°C ile 37,9°C arasında seyreder. Karadeniz ikliminin koşulları İlçe için de geçerli olup, kıyı kısımları ılık ve bol yağışlıdır. İç kısımlara gidildikçe iklim sertleşir. Yıllık ortalama sıcaklık 14–15 C derecedir. İlçenin, sarp ve engebeli arazi yapısının ve ikliminin de etkisiyle İlçe'nin bitki örtüsü, genelde 700–2.300 metre yüksekliğindeki kısımları kaplayan ormanlar oluşturmaktadır.

2.1.2. Bitki Örtüsü

Rize il topraklarının % 48'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar 2800 m yüksekliğe kadar bulunur. % 24'ü çayır ve mer'a, % 21'i ekili ve dikili alanlarla kaplıdır. Genel olarak Rize il toprakları çok çeşitli ve çok gür bir bitki örtüsüyle yemyeşildir.

2.1.3. Jeolojik Yapı

Bürücek ve Uzunkaya köyleri için yapılan İmar planına Esas Jeolojik ve Jeomorfolojik etüt raporunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 07/06/2018 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan jeolojik etüt raporunu sonuç ve öneriler kısmı aşağıda belirtilmiştir.

Sonuç ve öneriler

- 1. İnceleme alanında derinlikleri 7-15 m ve toplam derinliği 160 m olan 12 adet temel sondajı yapılmıştır. Zemin özelliği sergileyen ortamlarda her 3 metrede bir SPT deneyi gerçekleştirilmiştir. Elde edilen numuneler muhafaza edilerek ve üzerlerine zemin cinsi derinliği gibi tanıtıcı özellikleri etiketlenerek laboratuvara ulaştırılmıştır. İnceleme alanında: Zimer Mühendislik tarafından 3 hat üzerinde ofset mesafesi 5 m, jeofon aralıkları 5 m ve toplam hat uzunluğu 60 m olmak üzere Sismik Kırılma çalışması, 3 noktada mikrotremör ölçümü ve 2 hat üzerinde Elektrik Tomografi ölçümü için, elektrot aralıkları 3 'er metre ve toplam serim uzunluğu 69 metre olmak üzere veri toplanmıştır.*
- 2. İnceleme alanı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Bölgeye Özel Ürün Alanı (Bağcılık, Çay, Fındık vb.), alanı olarak belirlenmiştir.*
- 3. İnceleme alanıyla ilgili olarak Rize Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden alınan, 24.1 1.201 7 tarih 176241 sayılı görüş yasında alan içerisinde kalan "Afete Maruz Bölge" sınırları belirlenmiş olup, 1/5000 ölçekli harita ekler kısmında verilmiştir.*
- 4. İnceleme alanı, genel olarak engebeli ve sarp topografik yapıdadır. İnceleme alanı % 0-5 çok düşük eğimli alanlar, % 5-15 düşük eğimli alanlar, % 15-30 orta eğimli alanlar ve % 30-45 yüksek eğimli, % 45< çok yüksek eğimli alanlar olarak kategorisinde değerlendirilmiştir.*
- 5. İnceleme alanı için, ilgili kuruluşlar tarafından, taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgesi v.b. olarak herhangi bir karar alınmamıştır.*
- 6. İnceleme alanında yapılan jeolojik gözlemler, arazi çalışmaları (sondaj, jeofizik) neticesinde, alanın temel birimin Çağlayan Formasyonuna ait birimler ve güncel alüvyondan oluştuğunu belirlenmiştir. Üst seviyelerde Çağlayan Formasyonu Rezidüeli yer almaktadır. Bu birimlerin altında Çağlayan*

Formasyonu Ait Andezit ve Bazalt kayaları yer almaktadır. Bazı kesimlerde ise andezitler masif sağlam kaya olarak gözlenmektedir.

Çağlayan Formasyonu: Formasyonun alt kesimlerini andezit, üst kesimini ise piroklastikler oluşturur. Birimler, gözlemlenen seviyelerde ve üst kesimlerde 15 m. ye kadar günlenmenin etkisiyle rezidüel zemin özelliği göstermektedir. Bazı kesimlerde ise andezitler masif sağlam kaya olarak gözlenmektedir.

7. Temel sondajlarından, alınan numuneleri üzerinde yapılan kaya ve zemin mekaniği deneyleri "Çözüm Jeoteknik Zemin ve Kaya Mekaniği Laboratuvarı-Ankara" ve "Anadolu Merkez Laboratuvarı-Trabzon" tarafından yapılmış ve elde edilen onaylı deney sonuçları Ek 5'te sunulmuştur.

8. Çalışma sahasında 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri (V_{s30}) 413-486 m/sn arasında değer almaktadır. Ayrıntılı bilgi için V_{s30} hızı değişim haritası mutlaka incelenmelidir.

9. Proje sahasında microtremör ölçümlerinden hesaplanan yer hakim titreşim periyodu (TO) değerleri 0.24 sn- 0.35 sn arasında bulunmuştur. Ayrıntılı bilgi için To değişim mutlaka haritaları incelenmelidir.

10. Proje sahasında microtremör ölçümlerinden hesaplanan zemin büyütme (AO) değerleri 4.65 - 2,02 arasında bulunmuştur. Ayrıntılı bilgi için Ao değişim haritaları mutlaka incelenmelidir. 11. Yapılan Elektrik Tomografi ölçümleri sonucunda bazı alanlarda nemlilik içeriği mevcut killi alanlar tespit edilmiştir. Bu alanlar eğim ile birleşince kayma-akma riski teşkil etmektedirler. Planlama aşamasında mutlaka göz önünde bulundurulması gereken bu alanlar için ayrıntılı bilgi 8.4 Elektrik Özdirenç Yöntemi başlığı altında yer almaktadır.

12. Karakteristik Periyodu TA 0,10 TB 0,30 sn dir. Çağlayan Formasyonun Rezidüel birimin 23 olması nedeniyle Spektrum Karakteristik Periyodu TA 0,15, TB 0,60 sn dir. Alan 4. deprem kuşağında bulunması nedeniyle etkin yer ivmesi O, 10 dur.

13. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numunelerin tamamı Çağlayan Formasyonunun Rezidüeli olarak değerlendirilmiştir. Sondajlardan alınan UD numunelerinin derinlikleri, laboratuvar verileri ve bu verilere bağlı hesaplamalar sonucu ayrışma ürünü birimlerin CL ve CH killeri olduğu belirlenmiştir.

14. Çağlayan Formasyonu Rezidüelinde; en düşük LL için; Sıkışabilirlik $C_c=0.32$, en yüksek LL için; $C_c=0.43$ değeri bulunmuştur. Buna göre bu zeminler "Orta ve Yüksek Sıkışabilirlik" özelliğindedir.

15. Plastite dereceleri Plastik özelliğindedir.

16. Kıvamlılık indeksine (IC) göre Çağlayan Formasyonunun Rezidüeli zeminler, "Sıkı" zemin olarak sınıflandırılmıştır.

17. Çağlayan Formasyonunun Rezidüeli, İnce taneli zeminler, likitlilik indeksi (IL) Sınıflamasına göre yine en fazla sırasıyla, "Plastik" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

18. Kayaçalarda görülen ayrışma dereceleri Taze (W1), Az Ayrışmış (W2), Orta Derecede Ayrışmış (W3), düzeyindedir. RQD çalışmasına göre kaya tanımı "Çok iyi kaliteli", "Kötü kaliteli" ve "Çok kötü kaliteli" kayalar olarak belirlenmiştir

19. Çağlayan Formasyonunun alınan kaya numuneleri üzerinde yapılan, Tek Eksenli Sıkışma Dayanımı göre kayaç sınıfı "düşük-orta dayanımlı kayaç" olarak belirlenmiştir

20. İnceleme alanında yer alan Çağlayan Formasyonuna ait kaya birimler C grubu zemin olup Z3 sınıfında yer almaktadır. Çağlayan Formasyonun Rezidüel birimler ve alüvyonlar için C grubu zemin olup Z3 sınıfında yer almaktadır.

21. İnceleme alanın temel birimi Çağlayan Formasyonuna ait birimler ve güncel alüvyondan oluştuğunu belirlenmiştir. İnceleme alanında üst seviyelerde Çağlayan Formasyonu Rezidüeli yer almaktadır. Bu birimin altında Çağlayan Formasyonu

Ait Andezi-Bazalt kayaçları yer almak üzere üç adet mühendislik zonu belirlenmiştir.

22. İnceleme alanında yapılan Sk-11 ve Sk-12 sondajlarında alüvyon birimlerde 3 m yeraltısuyutespit edilmiştir. Yapılan diğer Sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

İnceleme alanında kuru ve akan dereler bulunmaktadır. Bu derelerin taşkın riskine karşın DSİ bölge müdürlüğünden alınan 06.10.2017 tarih ve 684543 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlar dikkate alınarak planlamaya gidilmelidir.

23. İnceleme alanı Rize İli şehir merkezinin güneybatı bölümünde, "4. Derece Deprem Bölgesi" Sınırları içinde yer almaktadır.

24. İnceleme alanında sıvılaşma beklenmemektedir.

25. Çalışma alanında; litoloji, eğim, sondaj ve SPT-N30 değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi şu şekildedir;

26. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA 2.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma, Şişme vb. Sorunlu Alanlar (ÖA 5.1), Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve kaya düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA 2.3), Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) ve Afete Maruz Bölgeler (AMB) olmak üzere 5 kateogoride değerlendirilmiştir.

27. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır

28. Bu alanda yapılacak olan yapılara ait statik projeye veri teşkil edecek zemin etüt raporu parsel bazında hazırlanmalıdır.

29. Bu rapor sahaya ait imar planına esas jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olup, zemin etüt raporu yerine kullanılmaz.

2.2. Demografik Yapı

Bürücek(Derepaazarı) nüfusu 1985 yılında 374 kişidir. 2017 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 208 kişidir. Bürücek 2000-2017 yılları arasında %15 oranında bir azalma gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun bu yıllar arasında %64 artış gösterdiği hesaplandığında Bürücek köyü ortalamanın çok altında kalmıştır.

Tablo 1: Kentsel Nüfusun Yıllara Göre Dağılımı

	1985	1990	2000	2007	2017
Bürücek Köyü	374	321	237	242	208
Derepaazarı İlçesi	-	10381	10239	7651	6932
Rize	111.368	65.732	205.245	316,252	331,041
Türkiye	14.010.662	33.326.351	44.006.274	49.747.859	73.671.748

Kaynak: TÜİK

Tablo 2: Bürücek-Uzunkaya Köyü Yıllara Göre Nüfus Değişim Tablosu

Yıl	Toplam	Kadın Nüfusu	Erkek Nüfusu
1985	374	200	174
2000	237	116	121
2007	242	131	111
2013	248	127	121
2014	235	120	115
2015	170	84	86
2016	198	97	101
2017	208	104	104

Kaynak: TÜİK

Derepaazarı 2017 yılı nüfusu 6982 kişidir. Bu nüfusun %17'si genç nüfus (0-19 yaş arası), %49'u çalışan nüfus (20-59 yaş arası), %34'ü ise yaşlı nüfusu (60 ve üzeri) oluşturmaktadır.

Tablo 1: Derepaazarı ilçesini Yaş Gruplarına Göre Cinsiyetin Dağılımı

Yaş Grupları	Erkek	Kadın	Toplam
0-4	172	135	307
5-9	181	128	309
10-14	174	180	354
15-19	296	229	528
20-24	380	209	589
25-29	231	184	415
30-34	218	172	390
35-39	209	204	413
40-44	237	213	450
45-49	266	255	521
50-54	273	246	519
55-59	266	253	519
60-64	212	262	474
65-69	148	202	350
70-74	144	184	328
75-79	108	147	255
80-84	53	97	150
85-89	17	63	80
90+	6	28	34

Kaynak: TÜİK

2.3 Sosyal ve Ekonomik Yapı

Bürücek-Uzunkaya (Derepaazarı) Köyü kırsal alan niteliğini koruması sebebiyle geleneksel kültürel unsurlar yaşama imkânı bulabilmiştir. Halkın günlük ihtiyaçların karşılanmasında büyük çoğunluğu Derepaazarı ve Merkez ilçesini tercih etmektedir. Halkın genel olarak tüketim seviyesi orta düzeydedir. Gerek coğrafi konumu nedeniyle, gerekse ekonomik yapısında önemli değişme olmasının zorluğu nedeniyle; Planlama Alanında gelecek yıllar için önemli nüfus değişiklikleri beklenmemelidir

Planlama Alanında ekonomik faaliyetle daha çok tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Tarımda daha çok yaş çay tarımı, hayvancılıkta ise az sayıda büyükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır.

3. BÖLÜM PLAN KARARLARI

3.1 Kentsel Alan Kullanımı

<i>ALAN DAĞILIMI</i>			
<i>Alan Adı</i>	<i>Adet</i>	<i>Alan(m2)</i>	<i>Oran (%)</i>
<i>Ağaçlandırılacak Alan</i>	2	2015.01	0.25
<i>Cami</i>	1	1027,96	0.13
<i>Doğal Karakteri korunacak alan</i>	22	105140,43	12.86
<i>Konut Alanı</i>	42	338476.52	41.41
<i>Günübirlik Alanı</i>	5	53367.77	6.53
<i>İlkokul</i>	1	1065.12	0.13
<i>Park alanı</i>	12	77439.32	9.47
<i>Rekreasyon</i>	13	37680.98	4.61
<i>Su Yüzeyi</i>	15	5987.50	0.73
<i>Turizm (otel) alanı</i>	2	13115.75	1.60
<i>Yollar</i>		182048.34	22.27
<i>Toplam</i>	115	817364.71	100

Tablo 1: Bürücek Köyü İmar Planı Kentsel alan Dağılımı

3.2 Konut Alanları

Kentsel alan kullanımını içerisindeki konut alanı 33.7 Ha, ortalama net yoğunluk 59 kişi/ha, Hazırlan imar planında konut alanları aşağıda gösterilmiştir.

Bürücek-Uzunkaya İmar Planı 2040 yılı için projeksiyon nüfusu hesaplanırken aşağıdaki hesaplama dikkate alınarak hesaplanmıştır.

*Toplam konut alanı =325584.06 *İnşaat Emsali=0.60 ve 1.00

<u>0.60 Emsal Büyüklüğü Olan Alanlar</u>	<u>1.00 Emsal Büyüklüğü Olan Alanlar</u>	<u>TOPLAM KONUT ALAN</u>
<u>129825.5 m²</u>	<u>195578.56 m²</u>	<u>325584.06 m²</u>

0.60 EMSAL ALANI OLAN ALANLARDA İNŞAAT ALANI

129825.5*0.60=77895.3 m² İnşaat Alanı

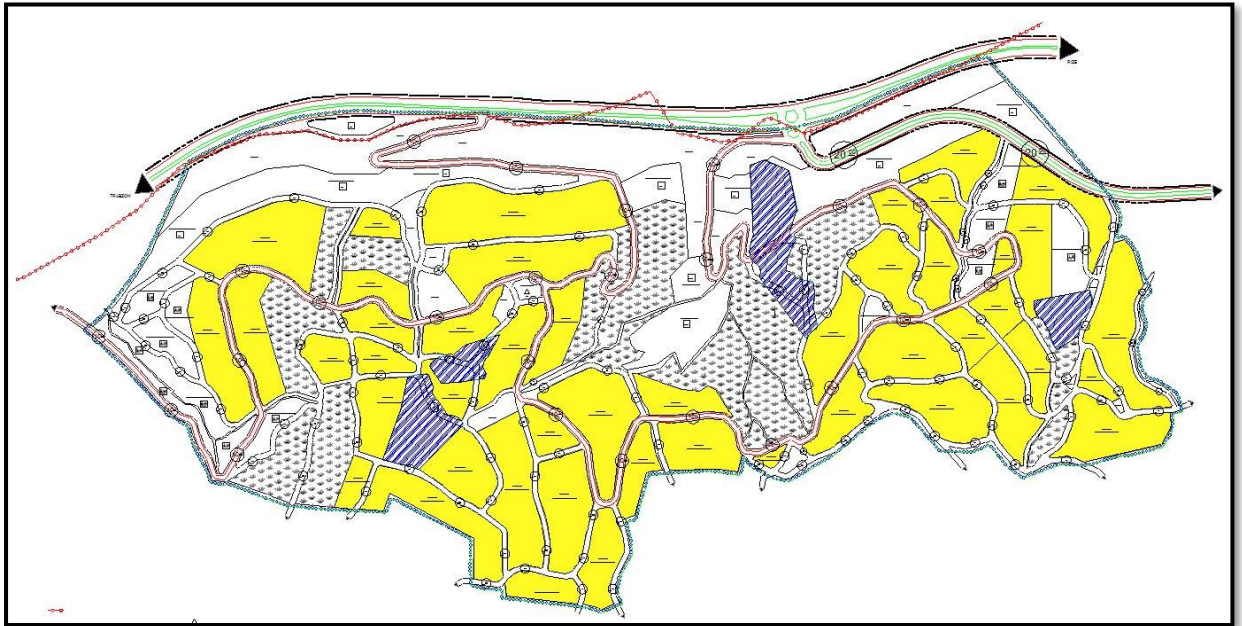
1.00 EMSAL ALANI OLAN ALANLARDA İNŞAAT ALANI

195578.56*1.00=195578.56 m² İnşaat Alanı

*Toplam İnşaat Büyüklüğü = 77895.3 m² + 195578.56 m²)=273473.86 m²

*Kişi Başına Düşün İnşaat Alanı =120 m²

*Alanda yaşayacak Nüfus Sayısı=273473.86 m² / 120 m² =2278 kişi



Şekil 3. Bürücek –Uzunkaya Köyü İmar Planı Konut Alanı Dağılımı

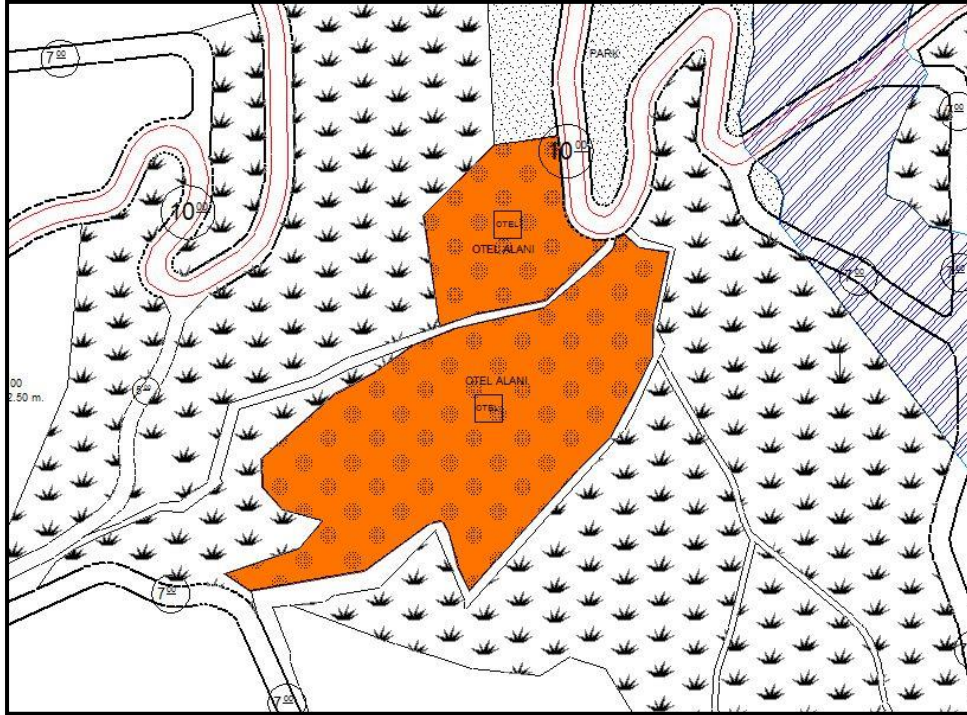
Yukarıda tanımlanan konut alanları durumu plan yapımı ilkeleri göz önünde bulundurularak 2040 yılı Bürücek köyü projeksiyon nüfusu 2000 kişinin Gelişme konut alanı içerisinde ki dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 24: Konut Alanı İhtiyacı

	Öneri (2040)
Meskûn Alanda Yaşayacak Nüfus (kişi)	2000
Kent İçi Boş Alanlar (ha)	-
Gelişme Konut Alanı (ha)	33.8
Toplam Konut Alanı (ha)	33.8
Net Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	59 ki/Ha

3.3. Turizm (Otel) Alanları

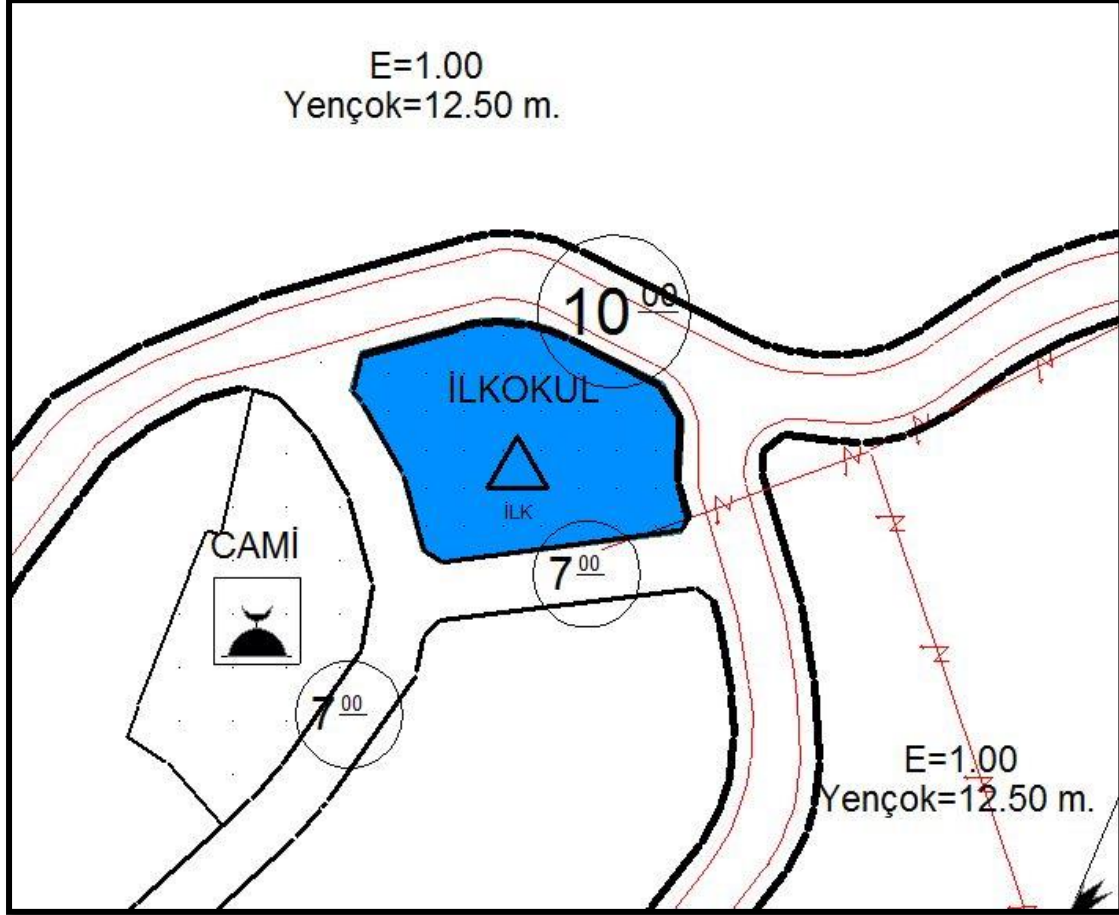
Bürücek-Uzunkaya imar planında bölgenin turizm gelişme potansiyeli değerlendirilerek alanda 13115.75 m² Turizm alanı planlanmıştır.



Şekil 4. Bürücek-Uzunkaya İmar planı Otel Alanı

3.4. Eğitim Tesisi Alanı

Planlama Alanında 1 adet 1065.12 m² İlkokul Alanı planlanmıştır. Mekânsal standartlar incelendiğinde 2040 yılı için Bürücek-Uzunkaya İmar planında ilave eğitim tesisleri alanlarına ihtiyacı yoktur.



Şekil 5. Bürücek-Uzunkaya Köyü İmar Planı İlkokul alanı

3.5 Sağlık Tesisi Alanı

Bürücek köyü sağlık hizmetleri Rize Merkez ilçesinde karşılanmaktadır. Planlama alanının 5 km gerisinde Rize devlet hastanesi bulunmaktadır. Bölgenin sağlık hizmetleri ihtiyacı Rize Devlet hastanesinden karşılanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanında herhangi bir sağlık Tesis alanı önerilmemiştir.



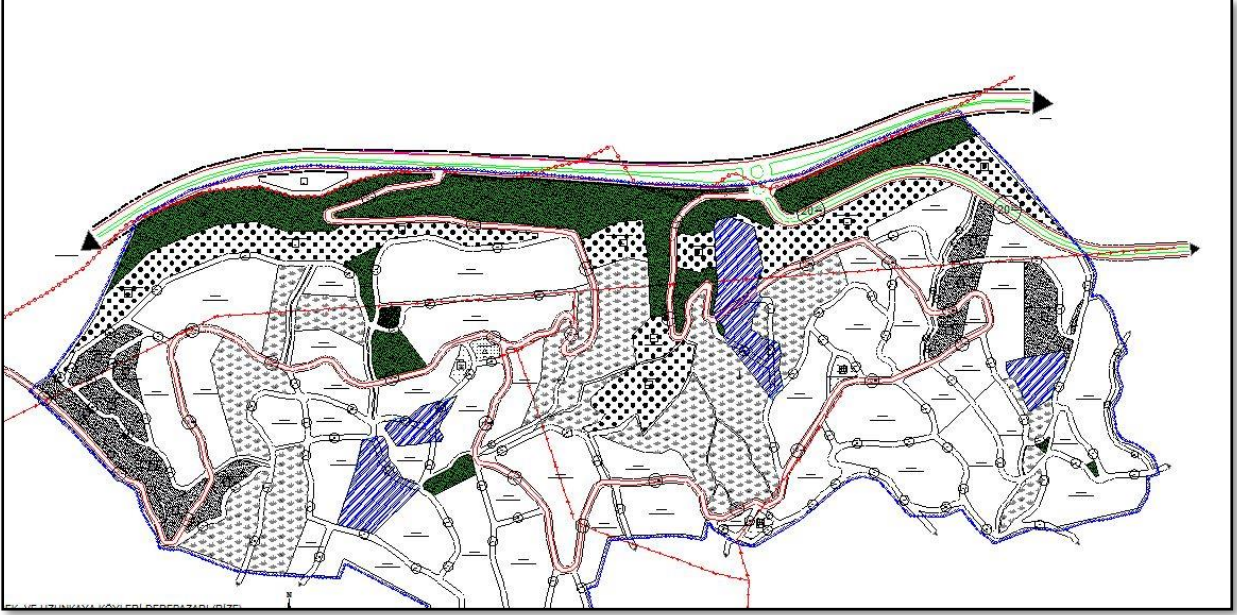
Şekil 6. Bürücek-Uzunkaya Köyü İmar Planı Sağlık Tesisi Alanı

3.6. İbadet Alanları

Planlama Alanında 1 adet 1027.96 m² İbadet Alanı(Camii) planlanmıştır. Mekânsal standartlar incelendiğinde 2040 yılı için Bürücek-Uzunkaya İmar planında ilave İbadet alanlarına ihtiyacı yoktur

3.7. Açık Ve Yeşil Alanlar

Bürücek- Uzunkaya İmar planı içerisinde imar mevzuatı kapsamında ve hesaplanan nüfus projeksiyonları ile kişi başına 10 m² alan düşecek şekilde 77439,32 m² Park alan planlanmıştır.



Şekil 7. Bürücek-Uzunkaya Köyü İmar planı Park ve Yeşil Alanı

3.8. Rekreasyon Alanı

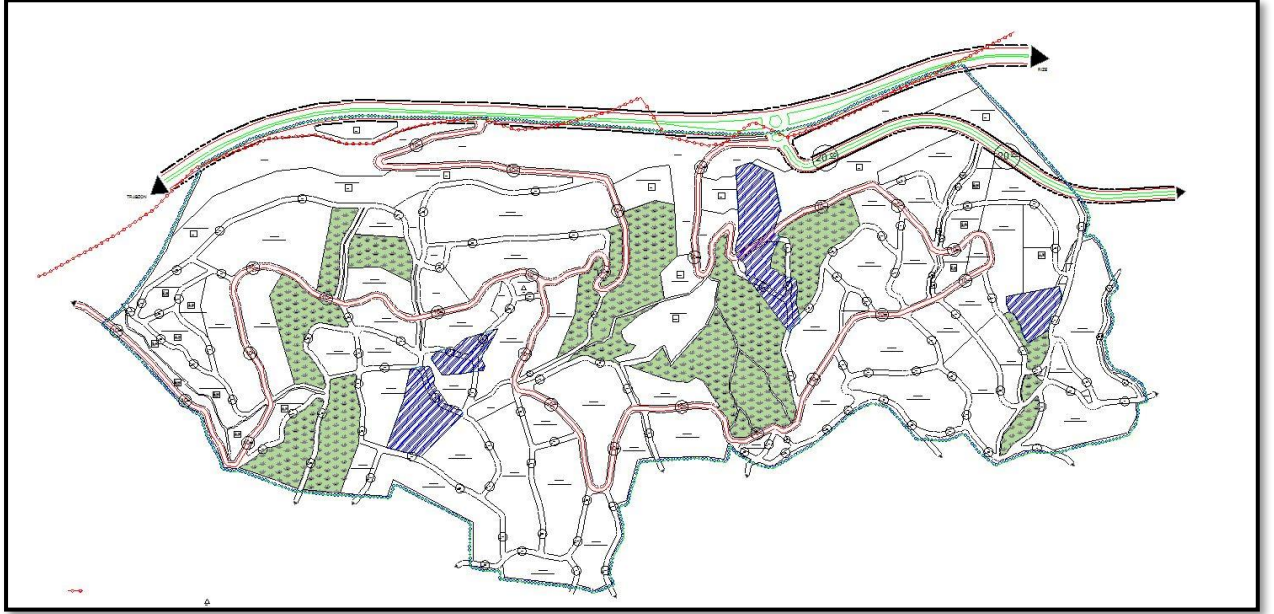
Bürücek- Uzunkaya İmar planı içinde imar mevzuatı kapsamında planlama alanının batısında 37680.98 m² Rekreasyon alanı planlanmıştır.



Şekil 8. Bürücek-Uzunkaya Köyü Rekreasyon alanları

3.9. Doğal Karakteri Korunacak Alan

Bürücek-Uzunkaya İmar planı içinde 105140,75 m² alan Doğal karakteri korunacak alan olarak belirlemiştir. Bu alanlarda yoldan cephe alması koşuluyla yoldan 5 m yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak Emsal=0.10 Yençok=6.50 m olacak şekilde yapılaşma koşullarıyla idaresince izin verilebilir.



Şekil 9. Bürücek-Uzunkaya Köyü Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

4. 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",

"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 SAYILI 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 RİZE İL ÖZEL İDARESİ TARAFINDAN YAPTIRILAN VE 2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "DEREPAZARI-BÜRÜCEK VE UZUNKAYA KÖYÜ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-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 "SİĞİNAK 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 18. MADDESİ UYARINCA; PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.11. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME YA DA YAPILAŞMANIN BİÇİMİNE GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 1 (BİR) METREYE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELASYON PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA İDARESİ 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 DÂHİL DEĞİLDİR.

2.15. 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 DÂHİL DEĞİLDİR.

2.16. PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE MİMARİ VE PEYZAJ DÜZENLENMESİNE YÖNELİK AHŞAP ARKAT ÇÖZÜMLEMELERİ VE KAPALI MEKÂN TANIMLAMAYAN MİMARİ ÇUBUKSAL ELEMANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.

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

2.18. 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

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

2.20. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE YAPILACAK İSKÂN EDİLEBİLİR ALANLAR EMSALE DÂHİLDİR. BU ALANLARA AİT TERASLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

ÇATI EĞİMİ

2.21. ÇATI EĞİMİ BİNANIN SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. YÜKSEKLİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK İLE YAPILACAK ÇATILAR KIRMA VE BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE OLACAKTIR.

ÇATI ARASINI KULLANMA

2.22. ÇATI TERASLARINA YAPILACAK EN ÇOK 115 CM YÜKSEKLİĞİNDE KÂGİR KORKULUKLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DÂHİL DEĞİLDİR. TERAS, CEPHENİN EN FAZLA $\frac{1}{2}$ (%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.

2.23. ÇATI PİYESLERİNDE FENER PANCERE UYGULAMALARI; PLANLI ALANLAR 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 MİNİMUM 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

2.24. 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 YETKİLİ İDARESİNCE UYGUN GÖRÜLECEK ÖLÇÜ VE ŞEKİLDE İZİN VERİLEBİLİR.

ÇATI ARASINA ÇIKMA

2.25. 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

2.26. SAÇAK ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR.

ÇATI HÜKMÜNE BAĞLI OLMAYAN YAPILAR

2.27. 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

2.28. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFIYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

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

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

ÇEVRE ESTETİĞİ

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

2.36. KENT ESTETİĞİ AÇISINDAN İDARE, 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 İDARESİ YETKİLİDİR. EVVELCE YAPILMIŞ OLAN YAPILAR İÇİN DE BU YETKİ KULLANILABİLİR.

JEOLJİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.32. 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.

2.33. 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.

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

2.35. RİZE İL ÖZEL İDARESİ TARAFINDAN YAPTIRILAN VE 2018 TARİHİNDE ONAYLANAN "BÜRÜCEK VE UZUNKAYA KÖYLERİ (DEREPAZARI) İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.36. İMAR PLANI ÜZERİNDE ALAN KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ANCAK JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA "AJE" OLARAK BELİRTİLEN ALANLAR İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMLER İÇİN, PARSEL BAZINDA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYULAMAYA GEÇİLMEZ

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. İDARE; PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ DEĞİŞTİRMEK 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 MEKÂNSAL KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA RUHSAT AŞAMASINDA İL ÖZEL İDARESİ "İMAR VE KENTSEL VE İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ" TARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ VE/VEYA PEYZAJ PROJESİ İSTENE BİLİR.

3.1.3. KAZAN DAİRESİ, SİĞİNAK 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 İZİNİ 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 İZİNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA YAPI KULLANMA İZİNİ 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 BELİRTİLMİYENLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARDAN 5 METRE OLACAKTIR.

3.1.9. PLAN ÜZERİNDE YÜKSEKLİK DEĞERİ "YENÇOK" 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 "YENÇOK" DEĞERİ DİKKATE ALINMAZ.

3.1.10. PLANDA AKSİ BELİRTİLSE DAHI 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 İDARESİ YETKİLİDİR.

3.1.11. 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.

3.1.12. YÖNETMELİK GEREĞİ MİNİMUM CEPHE ŞARTI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, CEPHE ŞARTININ SAĞLANMASI İÇİN YOL CEPHESİNDEN ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMeye İDARESİ YETKİLİDİR.

3.2. TURİZM ALANLARI

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

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

3.2.3. 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 İZİNİ VERİLMEZ.

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

3.2.5. BİR İMAR PARSELİNDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

3.2.6. TURİZM TESİSLERİNDE; BAĞIMSIZ OLARAK YAPILMIŞ ÜNİTELERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER- KORİDORLAR, BALKONLAR, AÇIK KORİDORLAR, ÜSTÜ KAPALI (ARKATLI) YÜRÜME YOLLARI, AÇIK TERASLAR, AÇIK MERDİVENLER, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER, TÜM ELEKTRİK, MEKANİK VB. TEKNİK HACİMLER İLE PERGOLALAR, KOLONATLAR, YAPILARDA ÜSTÜ ÖRTÜLÜ YANLARI AÇIK ALANLAR EMSALE DAHİLDEĞİLDİR.

3.2.7. BODRUM KATLARDA TURİSTİK TESİSLERİN TURİSTİK YATAK ÜNİTELERİ DIŞINDA TESİSE YÖNELİK DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BODRUM KATLARINDA YAPILACAK EĞLENCE ÜNİTELERİ (BAR- DİSKO-GECE KULUBÜ), RESTORAN, YÜZME HAVUZLARI, TERMAL HAVUZLAR, HAMAM-SAUNA-MASAJ, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU, OTOPARK, İŞLİK, MUTFAK GİBİ ÜRETİM ALANI VE DEPO, SOYUNMA VE GİYİNME ÜNİTELERİ, SATIŞ BİRİMLERİ, SAĞLIK ÜNİTELERİ VB. YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.2.8. OTELLERDE TEMİZ (NET) İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METREYİ GEÇMEMEK KAYDI İLE TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE, TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.

3.2.9. TURİZM TESİSLERİDE ÇATI ARALARINDA TESİSE AİT ORTAK MEKÂNLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR. BU BÖLÜMDEKİ KAPALI HACİMLERİN EN DAR KISMI 2.40 METREDEN AŞAĞI OLAMAZ.

3.2.10. OTELLERDE EN ÜST ÇATI GABARİSİNDEN SONRA KAPALI-İSKÂN EDİLEBİLİR BİR ALAN OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SİMGESEL ÖGELER YAPILABİLİR.

3.3. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI

3.3.1. BU ALANLARDA KONAKLAMA İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB. YAPI VETESİSLER YAPILABİLİR.

3.4. KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.4.1. EĞİTİM TESİS ALANLARI TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ (KREŞ-ANAOKULU), İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM- ÖĞRETİM ALANLARI İLE DİĞER EĞİTİM TESİS ALANLARI EĞİTİM TESİS ALANLARINI OLUŞTURMAKTADIR. PLANDA EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA İLGİLİ BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ VE TALEBİ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU-İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. EĞİTİM TESİSLERİNİN BAHÇELERİNDE AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYEN YAPILABİLİR.

3.4.2. İBADET YERLERİ BU ALANLARDA; İBADET AMAÇLI YAPILAR VE MÜŞTEMİLATLARI YER ALABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA KONUT, TİCARET VB. YAPI YAPILAMAZ.

3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.5.1. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE TOPLUMUN YARARLANMASINA YÖNELİK VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BÜYÜK PARK ALANLARINDA, PARKIN KULLANIMINI DESTEKLEYECEK NİTELİK KAZANDIRACAK YAPILAR VE KULLANIMLAR (ÇAY BAHÇESİ, İDARİ TESİSLER, BÜFE GİBİ TİCARİ FAALİYETLER İLE HALI SAHA VE OYUN ALANLARI GİBİ SPOR TESİSLERİ) PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK E=0.03'Ü GEÇMEMEK KAYDIYLA YAPILABİLİR. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAK ALANLARDIR.

3.5.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA AĞAÇLANDIRILACAKTIR. BU ALANLARDA; İDARESİ TARAFINDAN MESİRE YERLERİ, PİKNİK ALANLARI, AÇIK OTURMA VE DİNLENME YERLERİ, MEZARLIK ALANI İLE BUNLAR ÜZERİNDEKİ KAMU HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ 10 M²'Yİ GEÇMEYEN BÜFE, WC, ULAŞIM VE HABERLEŞME NOKTALARI, AYDINLATMA ELAMANLARI, ÇÖP KUTUSU, BANK, REKLAM VE BİLGİLENDİRME LEVHA VE PANOLARI GİBİ KENT MOBİLYALARI İLE PEYZAJ DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. GEREKLİ DURUMLARDA SU DEPOSU, TERFİ MERKEZİ, TRAFİKO MERKEZİ GİBİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. KARMA KULLANIM OLAN İMAR ADALARINDA FONKSİYONLARIN KULLANIM

ORANLARI AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDAKİ YAPI İMAR DÜZENİ AVAN PROJESİNE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

3.5.3. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ (LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE V.B) ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, E=0.10 YENÇOK=6.50 M. OLUP YAPI YAKLAŞAMA MESAFELERİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

3.6. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.6.1. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK DUYULMAKSIZIN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN, DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUN MUVAFAKATI/UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK VE REKREASYON ALANLARINDA YAPILABİLİR.

3.6.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN DERE, DERE YATAKLARI VE KANALLARA DSİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE EDİLEMEZ. DERE YATAKLARINDA KURUTMA VE DOLDURMA İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. HAFRİYAT DEPOLANAMAZ. DEŞARJ İŞLEMLERİ İLGİLİ YÖNETMELİK GEREĞİ ALICI ORTAM DEĞERLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. DERELEER ÜZERİNDE PLANLANAN TÜM GEÇİŞ YAPILARINDA (YOL, KÖPRÜ, VB.) DSİ'NİN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.6.3. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ ENERJİ NAKİL HATLARI VE EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN ORTA VE DÜŞÜK GERİLİMLİ HATLARDA İSE "ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE ALINACAK İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

3.7. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

PLANDA DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YOLDAN CEPHE ALMASI KOŞULUYLA, EMSAL=0.10 YENÇOK=6.50 M OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA YAPILABİLİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İDARESİNCE BELİRLENİR.