

## **OSMANİYE İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **1. AMAÇ**

Osmaniye İli, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2025 yılını hedef alarak, Osmaniye İl sınırı bütününde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel kimliğinin geliştirilerek korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır.

### **2. KAPSAM**

Bu çevre düzeni planı Osmaniye İli'nin bütününe kapsayan plan onama sınırları içinde; bu planın amacına yönelik planlama ilke ve hedeflerini, ana kararlarını, gelişme önerilerini ve sorunlara müdahale stratejilerini kapsamaktadır.

### **3. PLANLAMA HEDEFLERİ**

- Koruma-kullanma dengelerini kurmak,
- Doğal, tarihsel, kültürel, sosyal ve ekonomik değerleri korumak ve geliştirmek,
- Bölge sınırları içinde gelişme potansiyelleri ve iç dinamikler çerçevesinde yerleşmelerarası hiyerarşi ve kademelenmeyi oluşturmak,
- Koruma-kullanma ilkesi çerçevesinde sektörel potansiyellerin harekete geçirilmesini sağlamak,
- Planlama bölgelerinin mevcut ve gelişmesi olası sektörlerde uzmanlaşmasını sağlamak,
- Kirliliğin oluşmadan önlenmesini sağlamak,
- Uygulamaların kolaylığını temin etmek ve sosyal, ekonomik ve mekansal tutarlılığı sağlamak amacıyla Planlama Alt Bölgelerini tespit etmek ve oluşturmak,
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın onaylanmasına müteakip, planda yer alan Planlama Alt bölgeleri planlarının hızla hazırlanması veya hazırlattırılmasının sağlanması,

temel hedefler olarak belirlenmiştir.

#### 4. TANIMLAR

**4.1. Bakanlık:** Çevre ve Orman Bakanlığı.

**4.2. Uygulamadan Sorumlu İdareler:** Çevre ve Orman Bakanlığı, Valilik, İl, İlçe ve Belde Belediyeleri ile bu plan kapsamında kalan tüm yetkili merciler.

**4.3. İlgili Kurum ve Kuruluşlar:** Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan ve uygulamalarda görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır.

**4.4. Planlama Alt Bölgeleri:** Gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım alanları ile bunların etkileşim alanlarını ya da sahip olduğu ekolojik değerler açısından korunması ve geliştirilmesi gerekli alanları ya da sektörel açıdan gelişme potansiyeline sahip alanları kapsayan ve tamamı için bütüncül olarak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planının öncelikle yapılmasının zorunlu olduğu, nüfus, işgücü, sosyal ve ekonomik veriler ışığında gelişme eğilimlerinin belirlendiği bölgelerdir.

##### **4.4.1. Osmaniye Merkez - Toprakkale Planlama Alt Bölgesi:**

İl Merkezinin bütünsel gelişimi esas alınarak oluşturulan Osmaniye Merkez - Toprakkale Planlama Alt Bölgesi; Osmaniye ve Toprakkale Belediye ve Mücavir saha sınırları ile, bu alanların dışında kalıp, planlamada bütünlüğün sağlanması açısından planlama sınırlarına dahil edilen; Cevdetiye, Tüysüz Belde Belediye sınırları ile Alahanlı, Nohuttepe, Çardak ve Yeniköy köy yerleşimlerinden oluşmaktadır.

##### **4.4.2. Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesi:**

Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesi; Kadirli ve Sumbas Belediye ve Mücavir alan sınırları ile, bu alanların dışında kalıp, planlamada bütünlüğün sağlanması açısından planlama sınırlarına dahil edilen; Mehmetli, Armağanlı, Alibeyli, Yusufizzettin, Şahaplı, Söğütlüdere, Topraktepe, Çıgıcık ve Amberinarkı yerleşimleri sınırlarından oluşmaktadır.

**4.5. Planlama Alt Bölgeleri Dışındaki Alanlar:** Bu planda belirlenmiş olan Planlama Alt Bölgeleri dışında kalan ve bu plan hükümleri ilke ve stratejilerine aykırı olmamak üzere, çevresi ile etkileşimi göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, 1/1.000 uygulama imar planı veya mevzi imar planı yapılacak alanlardır.

**4.6. Kentsel Yerleşme Alanı:** İlçe veya Belde sınırları kapsamında kalan alanlardır.

**4.7. Kırsal Yerleşme Alanı:** Bu planda sınırları şematik olarak gösterilen Köy statüsündeki yerleşme alanlarıdır.

- 4.8. Özel Planlama Alanları (ÖPA):** Sahip olduğu doğal, tarihi, kültürel veya kentsel özellikleri nedeni ile daha ayrıntılı incelenerek özel plan yapılarak koruma statüsü kazandırılması önerilen alanlardır.
- 4.9. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre OSB statüsü kazanmış alanlardır.
- 4.10. Sanayi Alanları:** Sanayi amaçlı işletmelerin bulunduğu veya meri mevzuata göre onanlı planlarında sanayi amaçlı kullanıma ayrılan alanlardır.
- 4.11. Depolama Alanları:** Sanayi hammaddesi ve mamül ürünlerinin depolandığı alanlardır.
- 4.12. Küçük Sanayi Sitesi:** Kentsel Yerleşimin ihtiyacına yönelik olarak küçük ölçekte zararlı yan etkileri olmayan ve genelde el sanatları biçiminde imalatın yapıldığı işletmelerin bulunduğu alanlardır.
- 4.13. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, teşhir ve satış birimlerinin yer aldığı alanlardır.
- 4.14. Tarımsal Sanayi:** Tarımsal ürünlerin mamul hale getirilmelerini sağlayan entegre ya da entegre nitelikte olmayan tesislerdir.
- 4.15. Tarımsal Amaçlı Yapılar:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.
- 4.16. Madencilik Faaliyet Alanı:** Madencilik Kanunu kapsamında verilmiş işletme ruhsatının ve ilgili tesislerinin bulunduğu alanlardır.
- 4.17. Turizm Tesis Alanları :** Turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlaması önerilen alanlardır.

**4.18. Rekreasyon Alanları:** Nüfusun eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik büyük kentsel açık alanlardır.

**4.19. Eko-Turizm Alanları:** Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanların içerisinde ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişmesi için kaynak yaratabilen turizmin yapılabildiği çevreye duyarlı turizm alanlarıdır.

#### **4.20. Tarım Arazileri**

**4.20.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir. (Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce I., II. ve III. sınıf tarım toprağı olarak belirlenen, sınıfı ne olursa olsun DSİ Genel Müdürlüğü veya diğer kamu tüzel kişiliklerince fiili olarak sulanan, sulama yatırımı yapılacak projelendirilecek veya bölge tarımı için önemli ve korunması gerekli alanlardır.)

**4.20.2. Özel Mahsul Alanı:** Özel ürün arazisi ve dikili tarım arazilerini içeren ve mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığın yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir. (Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce bağ-bahçe, zeytin, kestane, incir ve benzeri gibi özel mahsul alanlarının plana işlendiği alanlardır.)

**4.20.3. Marjinal Tarım Arazisi (Diğer Tarım Alanları):** Mutlak tarım arazileri ve özel mahsul arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. (Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce I., II. ve III. Sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.)

**4.21. Mera Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır.

**4.22. Orman Alanları:** Çevre ve Orman Bakanlığı'nca 6831/3373 sayılı Orman Kanunu uyarınca orman rejimine tabi alanlardır.

- 4.23. Askeri Alanlar:** 2565 sayılı kanun kapsamında ve ülke savunması bakımından önem taşıyan askeri tesislerin bulunduğu alanlardır.
- 4.24. Kamu Kuruluş Alanları:** Kent bütününe hizmet eden ve içerisinde kamu hizmet birimlerinin yer aldığı alanlardır.
- 4.25. Sit Alanları:** 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümlerine tabi alanlardır.
- 4.26. Su Toplama Havzası:** “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”nde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne belirlenen alanlardır.
- 4.27. Su Kaynakları:** “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”nde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne belirlenen doğal veya yapay rezervuarlardır.
- 4.28. Su Kaynaklarını Koruma Kuşakları:** “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”nde tanımlanan, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşak alanlarıdır.
- 4.29. Su Ürünleri Üretim Alanları:** Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı’nın koordinasyonunda oluşturulan komisyonca tespit edilmiş/edilecek olan su ürünleri üretim sahalarıdır.
- 4.30. Arsa Üretim Alanları:** Konut, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için ilgili kurumca kentsel gelişme alanlarında sağlanacak arsa ve arazilerdir.
- 4.31. İleri Teknoloji Üretim Merkezleri:** İleri teknoloji üreten ve/veya geliştiren merkezlerdir.
- 4.32. Araştırma ve Geliştirme AR-GE:** Bilim ve teknolojinin gelişmesini sağlayacak yeni bilgiler elde etmek veya mevcut bilgiler ile yeni malzeme ürün ve araçlar üretmek, yazılım üretimi dahil olmak üzere yeni sistem, süreç ve hizmetler oluşturmak veya mevcut olanları geliştirmek amacıyla çalışmaların yapıldığı alanlardır.
- 4.33. Dondurulmuş Sanayi Tesisleri;** Bu tesisler bu planın onayından önce münferit olarak bu planda korunması gerekli alanlar üzerinde oluşmuş ve bu planla gelişmesi dondurulmuş, işletmeden farklı ruhsatlı veya ruhsatsız mevcut tesislerdir.

**4.34. Merkezi İş Alanları;** Kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında, kentin ihtiyacı olan iş ve çalışma büro, işyeri v.s. yapıların yanı sıra, Gazino, Lokanta, Çarşı, İbadethane, Çok Katlı Mağaza, Banka, Otel, Sinema, Tiyatro, yönetimle ilgili tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri v.b. yapıların yer aldığı alanlardır.

## **5. PLANLAMA İLKELERİ**

Osmaniye İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel ilke ve hedefler çerçevesinde strateji ve planlama kararları belirlenmiştir. Bu kararların en başında İlçelerin kimliklerini, birbirleri ile ilişkilerini belirleyen tanımların oluşturulması ve Ülke içindeki ekonomik ve sosyal gelişim stratejilerinin belirlenmesi gelmektedir. Planlama bölgesi içinde bulunan Planlama Alt bölgeleri için Plan raporuna göre alanların özellikleri dikkate alınarak ayrı ayrı plan karar ve hedefleri oluşturulmuştur.

- İçme suyu ve tarımda sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların su kaynakları ve çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanlarının korunması
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması,
- Çevre ve Orman Bakanlığı'na orman kadastro yapılarak belirlenmiş alanlarla orman özelliği gösteren alanların korunması,
- İlgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanlarının korunması,
- Tarım arazilerinin korunması,
- Kentsel ve kırsal gelişme yönlerinin ve alanlarının belirlenmesi,
- Alıcı ortam kirliliğinin önlenmesi,
- Ulusal ve Uluslar arası mevzuatla belirlenmiş/belirlenecek hassas alan ve ekosistemlerin ve biyolojik çeşitliliğin korunması,

## **6. GENEL HÜKÜMLER**

**Osmaniye İli** 'nin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 672.000 kişi, ortalama brüt yoğunluk 65 kişi/hektardır.

**Osmaniye İli**'nde 2004 yılında nüfusun % 59'u Tarımda, % 8'i Sanayide, %33'ü Hizmetlerde istihdam edilirken, bu plan ile getirilen kararlar çerçevesinde, 2025 yılında nüfusun % 47'si Tarımda, % 10'u Sanayide, %43'ü Hizmetler sektöründe istihdam edilmesi planlanmaktadır.

- 6.1.** Bu plan, plan kararları, uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
- 6.2.** Yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu plan üzerinde ölçü alınarak uygulama yapılamaz.

- 6.3.** Bu planın onayı ile, varsa daha önce yürürlükte bulunan ölçeğine bakılmaksızın tüm çevre düzeni planlarının uygulama görmemiş alanlarında, bu plan kararları ve ilkelerine göre revizyonu yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar yürürlükteki çevre düzeni planının bu planın hükümlerine ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.4.** Yürürlükteki çevre düzeni planı kararlarına uygun olarak onaylanmış her tür ve ölçekteki imar planı kararları geçerlidir.
- 6.5.** Bu planın onama tarihinden önce, çevre düzeni planı bulunmayan alanlarda mer'î mevzuata göre ilgili idaresince onanmış her tür ve ölçekteki imar planı kararları geçerlidir. Ancak, onanlı imar planları üzerinde bu planın kararlarına aykırı olarak plan revizyonu, ilavesi veya değişikliği yapılamaz.
- 6.6.** Hiçbir ölçekte bu planın ilke ve stratejilerine aykırı imar planı, plan ilavesi ve mevzi imar planı yapılamaz.
- 6.7.** **Bu planla belirlenmiş olan Planlama Alt Bölgeleri sınırları bütününde bütüncül 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı yapılmaya kadar yapılacak olan alt ölçekli plan ve plan revizyonları veya plan değişiklikleri, 1/25000 ölçekli plan yapılırken plana işlenecektir.**
- 6.8.** Bu planın bütünlüğünün ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla Valilik, çevre düzeni planlarını ilgili idareler ile konusuna ve ilgisine göre ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilmesi konusunda sorumludur.
- 6.9.** Kentsel gelişme alanlarında, yerleşimlerin bu planda hesaplanan nüfus projeksiyonlarına ve projeksiyon dönemine göre gerekli kentsel alanların denetimli bir şekilde açılması esastır. Bu alanlar bir bütün olarak planlanacak olup, uygulama etapları bütüncül 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında veya nazım imar planlarında belirlenmek kaydı ile uygulamalar etaplarda halinde yapılabilir. Bu alanlardaki bölgesel yoğunluk dağılımı projeksiyon nüfusu göz önüne alınarak, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenir ve yapılan dağılımın ortalama brüt yoğunluğu bu planda belirlenmiş olan brüt yoğunluğu geçemez. Bu kapsamda, Kentsel Gelişme Alanları yerleşimlerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlar olup planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Alt ölçekli planlar hazırlanırken kurumlardan alınacak görüşler çerçevesinde bu sınırlar kesinleşir. Bu planda tanımlanmış olan Kentsel gelişme alanlarında, projeksiyon nüfusunun karşılanması sonucu kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlar kentsel ihtiyaca yönelik sosyal ve teknik altyapı alanları olarak kullanılacaktır.

- 6.10.** Bu plan kapsamında kıyı kenar çizgisi tespitleri 3830/3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde ilgili Valiliklerce belirlenecek program dahilinde en kısa sürede yapılır.
- 6.11.** Planlama Alt Bölgelerinde “Afet İskan Sahası” ayrılacaktır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olup yapılacak 1/1.000 ölçekli yerleşim amaçlı planlarda jeolojik ve jeo-teknik etüd hazırlanması zorunludur. Yapılan etüdlere söz konusu alanın en az 100.00 m. çevresini kapsayacak şekilde hazırlanacaktır.
- 6.12.** Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarece 1/5.000 ölçekli nazım imar planı aşamasında jeolojik rapor hazırlanması ve taşkın ihtimali olan alanlar için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün görüşü istenecektir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlanması ve taşkınla ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve bu görüşlere uyulması zorunludur.
- 6.13.** 4.20.1. - 4.20.2. maddelerinde tanımlanmış Tarım alanları ve fiilen sulanan ya da sulama projeleri ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programlarına alınmış olan tarım alanları korunacaktır.
- 6.14.** Çevre ve Orman Bakanlığı’na orman kadastro yapılarak belirlenmiş alanlarla, orman özelliği gösteren alanlar korunacaktır.
- 6.15.** Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir. İçme suyu, tarımda sulama amaçlı kullanılan ve kullanılması düşünülen gölet ve benzeri kaynaklar ve su toplama havzaları ve rezerv alanları korunacaktır.
- 6.16.** Flora ve fauna açısından zengin alanlar, sulak alanlar, gölleri vb. ekolojik açıdan eşsiz özellikler taşıyan alanlar korunacaktır.
- 6.17.** 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca belirlenen ve belirlenecek olan sit alanları (kentsel, arkeolojik, doğal v.b.) ilke kararları doğrultusunda korunacaktır.
- 6.18.** Üzerinde yetişen özel ürünler açısından önem taşıyan özel mahsul alanları (zeytin, kestane, incir vb.) korunacaktır.



- 6.19.** Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulabilecek olan Sanayi alanları, planın koruma-kullanma dengelerini gözeterek ilke kararlarını desteklemek amacıyla, tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak yapılabilecektir. Bu alanda bertaraf tesisleri inşaa edilmeden işletme izni verilmez.
- 6.20.** Mutlak Tarım Arazileri (Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar) ve Özel Ürün Arazileri (Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları) korunacaktır. Bu planda, tüm tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanılmasına dair taleplerde İl Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Mutlak tarım alanları, özel ürün alanları, dikili tarım alanları ile sulu tarım alanları tarımsal üretim dışında kullanılamaz. Tarım ve hayvancılığı korumak amacıyla yönelik, üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ağıl, sera ve tarımsal amaçlı depolar, gübre ve slaj çukurları, un değirmenleri, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri gibi konut dışı yapılar ve bağ evi niteliğinde yapı yapılabilir. Tarım alanlarında tarımsal amaçlı yapılan yapılar, küçük sanayi, sanayi veya başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.
- 6.21.** Dondurulmuş Sanayi Tesislerinde tevsi yapılamaz. Sadece çevrenin korunması amacıyla teknoloji yenilenebilir. Bu tesisler münferit olarak oluşmuş, bölge ekonomisine katkısı olan işletmeden farklı ruhsatlı veya ruhsatsız mevcut tesislerdir. Bunlar dondurulmuş sanayi tesisleri kapsamında değerlendirilirler. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmeyecek, mevcut yapılarda İl Toprak Koruma Kurulunun kararı doğrultusunda hareket edilerek tarım topraklarının korunması sağlanacaktır. Bu tesislerden atığı olan veya çevreye zarar verebilecek nitelikteki tesisler bu planın onay tarihinden itibaren 1 (bir) yıl içinde ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olarak altyapı ve arıtma tesisi yaptırmaları halinde 3 (Üç)'er yıllık geçici ruhsat verilir. İl Çevre ve Orman Müdürlüğünce bu tesislerin herhangi bir zamanda ve nedenle işletilmediğinin tespiti halinde arıtma tesislerinin devreye alınmaması ve/veya geçici ruhsatların iptali gerekçe gösterilerek yıkılarak kaldırılırlar. 1 (bir) yıl içerisinde altyapı veya bertaraf tesisini yaptırmayan dondurulmuş sanayiler, ilgili mevzuat doğrultusunda işleme tabi tutulurlar.
- 6.22.** Özel Planlama alanlarında (ÖPA); plan açıklama raporu doğrultusunda, planda özelliklerine göre belirlenmiş alanlarda, planla getirilen kullanım kararına yönelik 5 (beş) yıllık süre içerisinde ilgili kurumlarca karar üretilmesi gereken alanlardır. Bu süre içerisinde ilgili kurumlarca karar üretilmemesi halinde bugünkü arazi kullanımını devam ettirecektir.

- 6.23.** Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir.
- 6.24.** Karatepe Milli Parkı sınırları içerisinde 2873 Sayılı “ Milli Parklar Kanunu” hükümleri ve uzun devreli gelişme planı hükümleri geçerlidir.
- 6.25.** Organize Sanayi Bölgelerine, OSB Yerleşim Komisyonu’nca ilave edilen 50 hektarı geçmeyen alanların 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli planları hazırlanabilir.
- 6.26.** Bölgesel Sosyal ve teknik altyapı alanlarına ait uygulama hükümleri, ilgili planlama alt bölgesine ait, 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya alanın tamamını kapsayan nazım imar planı yapılırken belirlenecektir.
- 6.27.** İhtiyaç duyulması halinde, Planlama Alt bölgelerinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere kamu yararı gözetilerek karayolu, demiryolu, eğitim, sağlık, güvenliğe yönelik tesisler ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacıyla kent bütününe yönelik tehlikeli atık, katı atık bertaraf tesisi alanları ve kent bütününe yönelik arıtma tesisleri, büyük kentsel yeşil alanlar, resmi kuruluş alanları v.b., Planlama Alt bölgelerine ait bütüncül 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planlarının onaylanması beklenmeksizin ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak hazırlanacak olan nazım ve uygulama imar planları Bakanlığın uygun görüşü alınarak ilgili idaresince onaylanabilir. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz.
- 6.28.** Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan Kanun, Tüzük, Tebliğ, Yönetmelik ve Standartlar geçerlidir. Bu planın onay tarihinden sonra, kanun, tüzük, yönetmelik, tebliği ve standartları olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır.

## **7. UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **7.1. PLANLAMA ALT BÖLGELERİ DAHİLİNDEKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

- 7.1.1.** Mutlak Tarım Alanları ile Özel Mahsul Alanları korunacaktır. Bu planda, tüm tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanılmasına dair taleplerde, İl Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Mutlak Tarım Alanlarında Uygulama Hükümlerinin 8.6.1. maddesindeki yapılaşma koşulları, Özel Mahsul alanlarında Uygulama Hükümlerinin 8.6.3. maddesindeki yapılaşma koşulları ve Marjinal Tarım alanlarında ise 8.6.2. maddesindeki yapılaşma koşulları geçerlidir.

- 7.1.2.** Bu alanlardaki yoğunluk dağılımları, projeksiyon nüfusunu aşmamak üzere ilgili idaresince, planlama alt bölgesi bütününde hazırlanacak planlarda belirlenecektir.
- 7.1.3.** Nazım imar planı yapılması halinde planlama alt bölgesi içerisinde bulunan Belediyelerin birlikte hareket ederek “birlik modeli” oluşturarak plan yapması gerekmektedir.
- 7.1.4.** Bu bölgelerde yer alan yer altı ve yer üstü su kaynakları öncelikle koruma ilkeleri çerçevesinde planlanacaktır.
- 7.1.5.** Planlama Alt bölgeleri dahilinde tarihsel kimliklerin korunması için koruma kararları oluşturulacaktır.
- 7.1.6.** Kurumların görüşleri doğrultusunda, ihtiyaca göre, bu planda belirlenen projeksiyon nüfusun ve brüt yoğunluk gereği kentsel gelişme alanı lekesinin dışına çıkılmaması esastır. Planlama Alt Bölgesi planları yapılırken, bu planda belirtilen nüfus ve yoğunluklar dikkate alınarak planlama yapılacaktır.
- 7.1.7.** Organize Sanayi Bölgelerinde yer seçecek sektörler ve faaliyetler için bu planın ilke ve stratejileri dikkate alınacaktır. Sektörler ve faaliyetlere ilişkin teşvik ve tedbirler belirtilen bu kapsamda düzenlenmelidir.
- 7.1.8.** Bu planda Sanayi alanı olarak belirlenen alan; Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca OSB yerseçimi kesinleştirildiği takdirde, plan değişikliğine gerek kalmaksızın OSB alanı olarak kullanılır. 2 yıl içerisinde OSB başvurusu yapılmadığı takdirde sanayi alanı olarak kullanılacaktır. Sanayi Alanı olarak kullanılması halinde, uygulama imar planları 4562 Sayılı OSB Kanunu Ve Uygulama Yönetmeliğinde sanayi tipine göre belirli olan parsel büyüklüğü ve yapılaşma yoğunluğu (emsal) doğrultusunda hazırlanması zorunludur.
- 7.1.9.** Planlama Alt bölgesinde bulunan köy yerleşik alanlarında, planlama alt bölgesine ilişkin 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya alanın tamamını kapsayan nazım imar planı yapılıncaya kadar bu planın kırsal alanlarla ilgili uygulama hükümlerinin 8.2.3. maddesi geçerlidir.
- 7.1.10.** Tarım, mera ve orman alanlarına yönelik baskının önlenmesi amacıyla, kent çevresinde düşük yoğunluklu kullanımların getirilmesi sağlanacaktır.

- 7.1.11.** Kentsel gelişme alanlarında konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel, teknik altyapı, kullanımlarının haricinde büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama gibi sanayiye yönelik kullanımlar yer alamaz.
- 7.1.12.** Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak kullanılan alanlarda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz.  
Bunların dışında kentin ihtiyaca cevap verecek şekilde kentsel gelişme alanları içerisinde yeni Küçük Sanayi Sitesi alanları belirlenebilecek olup yapılanma koşulları ilgili idaresince çevre kalitesinin korunması ve kirliliğin önleyecek şekilde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 7.1.13.** Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında, motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, teşhir ve satış birimleri yer alabilir. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında uygulamalar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile belirlenecek koşullar çerçevesinde yapılacaktır.
- 7.1.14.** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.1.15.** Karayolundan cephe alacak parsellerde yapılacak akaryakıt istasyonları, Mutlak Tarım Arazileri, Özel Mahsül Alanlarında ve orman ve ağaçlık alanlarda yapılamaz. Diğer alanlarda ise 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ilgili idaresince onaylanmadan uygulamaya izin verilmez, sadece servis (akaryakıt pompası, idari bina, kantar) fonksiyonları içermek kaydı ile yapılanma şartları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- 7.1.16.** Planlama alt bölgeleri içindeki yeni açılacak merkezi iş alanları ve yapılanma koşulları kentin ihtiyacını karşılamak üzere alt ölçekli planlarda ilgili idaresince belirlenecektir.
- 7.1.17.** Mevcut Kamu Kuruluş Alanlarında, Çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları koşulları geçerlidir.

Kentsel Gelişme Alanları kapsamında oluşacak Kamu Kuruluş Alanlarında, ilgili idarece onaylanacak tip projeler dikkate alınmak kaydıyla, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

## 7.2. OSMANİYE – TOPRAKKALE PLANLAMA ALT BÖLGESİ

7.2.1. Osmaniye – Toprakkale Planlama Alt Bölgesi'nin; 2025 yılında hizmetler, eğitim, turizm ve sanayi sektörlerinde gelişecektir.

7.2.2. Osmaniye – Toprakkale Planlama Alt Bölgesinin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 366.000 kişi, ortalama brüt yoğunluk 85 kişi/hektardır.

Tablo 1: Osmaniye – Toprakkale Planlama Alt Bölgesinin 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusu

Osmaniye - Toprakkale Planlama Alt Bölgesi	Nüfus	Alan Ha	Yoğunluk (kişi/ha)
Mevcut (Meskun)	205.020	2840	75
Öneri (Gelişme)	160.980	1435	115
Toplam	366.000	4275	85

7.2.3. Osmaniye – Toprakkale Planlama Alt Bölgesi'nde; 2004 yılında nüfusun % 41'i Tarımda, % 10'u Sanayide, %48'i Hizmetlerde istihdam ediyorken, 2025 yılında nüfusun % 31'i Tarımda, % 10'u Sanayide, %48'i Hizmetlerde istihdam edileceği öngörülmektedir.

Tablo 2: Osmaniye – Toprakkale Planlama Alt Bölgesinin 2004 ve 2025 Yılı Nüfusun Sektörlere Göre Dağılımı

Yıllar	Toplam Nüfus	Tarım		Sanayi		Hizmetler		Çalışan Nüfus	
		Oran %	Nüfus	Oran %	Nüfus	Oran%	Nüfus	Oran%	Nüfus
2004	205.020	41	20255	10	5120	48	23690	23,9	49059
2025	366.000	31	45520	11	15440	58	85440	40	146400

*DİE İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması ,2004*

7.2.4 Eğilim ve sınırlılıklar göz önüne bulundurularak, kentsel gelişme, Osmaniye – Toprakkale (Batı) aksına yönlendirilmiştir.

7.2.5 Osmaniye - Toprakkale Planlama Alt Bölgesi'nde yeni bir Sanayi Bölgesi kurulması öngörülmektedir. Bu sanayi bölgesi ile ilgili 7.1.8. Uygulama Hükümleri maddesi geçerlidir.

7.2.6 Planda Toprakkale Kalesi'nin bulunduğu ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanların içinde (ÖPA 2); ağırlıklı olarak kentsel yeşil alanlar ile ticaret ve yönetim merkezleri yer alacaktır. Bu alanda arkeolojik sit alanını olumsuz etkileyecek sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanları gibi kullanımlara yer verilmez. Mevcut yerleşme

dokusunu bozmayacak şekilde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu ilke kararları doğrultusunda turizm amaçlı konaklama tesisleri önerilebilir.

**7.2.7** Osmaniye'nin ekonomik, sosyal-kültürel gelişimine katkı sağlayacak olan Osmaniye Üniversitesi'nin kurulması öngörülmektedir.

**7.2.8** Osmaniye – Cevdetiye karayolu üzerinde mutlak tarımsal alanlar üzerinde yer alan ve genişleme eğilimindeki sanayi tesisleri için Genel Hükümler: 6.22. Dondurulmuş Sanayi Tesisleri maddesi geçerlidir.

**7.2.9** Planlama Alt Bölgesinde yer alan bağımsız ve dağınık sanayi tesislerinin, üretim ömrü doldukça türüne göre ilgili idaresince Organize Sanayi Bölgeleri veya planda yer alan sanayi alanlarına taşınması sağlanacaktır.

**7.2.10** Konumsal özellikleri nedeniyle bir giriş kapısı niteliğinde olan Toprakkale'de bulunan, I. derece arkeolojik sit alanlarını içeren alanda (ÖPA 3), arkeolojik sit alanlarını olumsuz etkileyecek kullanımlar önerilemez. Bu plana dayalı olarak yapılacak olan alt ölçekli planlarda; bu alanda yer alan arkeolojik değerlerin korunması esastır. Arkeolojik sit alanlarını olumsuz etkileyecek kullanımlar bu alanın çevresinde önerilemez. Bu alanda 6.22 Genel Hüküm maddesi geçerlidir.

**7.2.11** Sanayi faaliyetlerini desekleyici AR-GE ve Fuar alanlarının kurulması sağlanacaktır.

**7.2.12** Yüksek/İleri teknoloji üreten, yeni teknolojilere yönelik bir Teknoloji Geliştirme Bölgesinin üniversiteye yakın bir alanda oluşturulması öngörülmüştür.

**7.2.13** Bu planlama bölgesinde kentsel gelişme alanı içinde orta yoğunlukta gecekondular, önleme bölgeleri ve toplu konut alanları oluşturulacaktır.

### **7.3. KADIRLI - SUMBAS PLANLAMA ALT BÖLGESİ**

**7.3.1.** Kadirli – Sumbas Planlama Bölgesinin kimliğinin, tarımsal sanayi ve eko-turizm sektöründe gelişmesi planlanmıştır.

**7.3.2.** Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesinin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 122.150 kişi, ortalama brüt yoğunluk 80 kişi/hektardır.

Tablo 3: Kadirli – Sumbas Planlama Alt Bölgesinin 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusu

Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesi	Nüfus	Alan Ha	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)
Mevcut (Meskun)	75.270	1370	72
Öneri (Gelişme)	46.880	430	87,5
Toplam	122.150	1800	80

**7.3.3.** Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesinde; 2004 yılında nüfusun % 69'u Tarımda, % 4,3'ü Sanayide, %30,7'si Hizmetlerde istihdam ediyorken, 2025 yılında nüfusun %50'si Tarımda, %9'u Sanayide, %41'i Hizmetlerde istihdam edileceği öngörülmektedir.

Tablo 4: Kadirli - Sumbas Planlama Alt Bölgesinin 2004 ve 2025 Yılı Nüfusun Sektörlere Göre Dağılımı

Yıllar	Toplam Nüfus	Tarım		Sanayi		Hizmetler		Çalışan Nüfus	
		Oran %	Nüfus	Oran %	Nüfus	Oran%	Nüfus	Oran%	Nüfus
2004	75.270	69	10900	4,3	680	30,7	4850	21	16430
2025	122.150	50	14650	9	2630	41	12020	24	29300

*DİE İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması,2004*

**7.3.4.** Kentin gelişme yönü Kadirli – Osmaniye karayolu aksı yönünde önerilmiştir.

**7.3.5.** Bu Planlama Alt Bölgesinde oluşturulacak sanayi tesisleri, tarımsal sanayi niteliğinde olacaktır.

**7.3.6.** Kadirli – Sumbas Planlama Alt Bölgesi'nde yeni bir Organize Sanayi Bölgesi kurulması öngörülmektedir. Bu organize sanayi bölgesi ile ilgili 7.1.7. Uygulama Hükümleri maddesi geçerlidir.

**7.3.7.** Alt ölçekli planlar yapılırken, ekolojik tarım ve seracılığı geliştirmeye yönelik kararlar geliştirilecektir.

**7.3.8.** Savrun Çayı Elmacık Mevkiindeki kanyonda rafting sporunun yapılabilmesi için spor tesisleri ile günübirlik tesisler önerilecektir.

#### **7.4. ÖZEL PLANLAMA ALANI 1: YABAN HAYATI KORUMA VE ARAŞTIRMA ALANI**

**7.4.1.** Bu alanda 6.22 Genel Hüküm maddesi geçerlidir.

**7.4.2.** Bu alanda bu plana dayalı olarak yapılacak olan alt ölçekli planlarda, hassas bölge olarak değerlendirilmesi; yaban hayatının ve endemik bitki türlerinin korunması esastır.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda özel statü getirilmesi muhtemel alanlardır.

**7.4.3.** Yaban Hayatı Koruma Alanı ilan edilene kadar bu alanda; konaklama hizmetlerini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik tesisler dışında, yaban hayatına zarar verecek, doğal bitki örtüsünü tahrip edecek hiç bir tesise izin verilemez.

## **7.5. ÖZEL PLANLAMA ALANI 2 (ÖPA 2): TARİHİ DOKUYU ARAŞTIRMA ALANI**

**7.5.1.** Bu alanda 6.22 Genel Hüküm maddesi geçerlidir.

**7.5.2.** Bu alanda bu plana dayalı olarak yapılacak olan alt ölçekli planlarda tarihi kentsel dokunun korunması esastır. İleriki dönemlerde ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda özel statü getirilmesi muhtemel alanlardır.

## **8. PLANLAMA ALT BÖLGELERİ DIŞINDA KALAN ALANLARDAKİ UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **8.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI**

Bu alanlar bir bütün olarak planlanacak olup uygulamalar etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel, teknik altyapı ve küçük ölçekli tarımsal sanayi ve tarımsal nitelikli depolama kullanımlarının haricinde Sanayi, Depolama gibi sanayiye yönelik kullanımlar yer alamaz. Bu alanlardaki yoğunluk dağılımları ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenecek olup, uygulamaya yönelik planlarda belirlenen ortalama brüt yoğunluk, toplam alan için bu planda belirlenmiş olan brüt yoğunluğu geçemez.

#### **8.1.1. Düziçi İlçe Merkezi;**

**8.1.1.1.** Düziçi İlçesi'nin kimliğinin, tarımsal sanayi ve eko-turizm sektörlerinde gelişeceği planlanmaktadır.

**8.1.1.2.** Düziçi; Bahçe ve Hasanbeyli'de üretilen tarımsal ürünün işlendiği bir tarımsal sanayi merkezi olarak gelişecektir.

**8.1.1.3.** Düziçi'nin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 110.000 kişi, ortalama brüt yoğunluk 48 kişi/hektardır.



Tablo 5: Düziçi İlçesi'nin 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusu

Düziçi	Nüfus	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)
Mevcut (Meskun)	83.709	45
Öneri (Gelişme)	26.291	50
Toplam	110.000	48

**8.1.1.4.** Düziçi İlçesi'nde; 2004 yılında nüfusun % 75,9'u Tarımda, % 3,1'i Sanayide, %21'i Hizmetlerde istihdam ediyorken, 2025 yılında nüfusun %50'si Tarımda, %10'u Sanayide, %40'ı Hizmetlerde istihdam edeleceği öngörülmektedir.

Tablo 6: Düziçi İlçesi'nin 2004 ve 2025 Yılı Nüfusun Sektörlere Göre Dağılımı

Yıllar	Toplam Nüfus	Tarım		Sanayi		Hizmetler		Çalışan Nüfus	
		Oran %	Nüfus	Oran %	Nüfus	Oran%	Nüfus	Oran%	Nüfus
2004	83.709	75,9	12707	3,1	518	21	3515	20	16741
2025	110.000	50	16500	10	3300	40	13200	30	33000

*DİE İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, 2004*

**8.1.1.5.** Kentsel gelişme yönü, sınırlılıklar, eğilim ve bu planın onayından önce yürürlükteki imar planlarının gelişme yönüne göre, gelişmeye en uygun bulunan Batı aksına yönlendirilecektir.

**8.1.1.6.** Düziçi'nde Bahçe ve Hasanbeyli'de üretilen tarımsal ürünün işlendiği bir tarımsal ihtisas sanayi bölgesi oluşturulacaktır. Söz konusu bu tesis için; Genel Hükümler Madde: 6.19 ve 6.25 ile Uygulama Hükümleri Madde: 8.3.1de belirtilen koşullara uyulacaktır.

**8.1.1.7.** Haruniye Kaplıcaları'na konumsal yakınlığından dolayı Düziçi'nin, termal turizm amaçlı bir turizm merkezi niteliğinde geliştirilmesi için Turizm Bakanlığının uygun görüşleri doğrultusunda termal turizm tesisleri oluşturulacaktır. Termal turizm tesisleri ile ilgili olarak 8.14.4. maddeye uyulacaktır.

**8.1.1.8.** Haruniye Kaplıcaları ile Aslantaş Baraj Gölü, Zorkun ve Yarpuz Yaylalarının daha etkin kullanımına ilişkin turizm tesisleri önerilecek, bu kullanımların organizasyon ve tur güzergahlarıyla bütünleştirilerek daha etkin bir turizm odağı yaratılması sağlanacaktır.

**8.1.1.9.** Aslantaş Barajı çevresindeki Milli Park Turizm ve Spor Merkezinde, eko-turizmi destekleyici, günübirlik tesisler ile kamping ve su sporları tesisleri oluşturulacaktır.

### 8.1.2. Bahçe İlçe Merkezi

- 8.1.2.1. Bahçe İlçesinin Kırsal turizm ve ekolojik tarım merkezi olarak gelişmesi planlanmaktadır.
- 8.1.2.2. Bahçe ilçesinin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 35.500 kişi, ortalama brüt yoğunluk 60 kişi/hektardır.

Tablo 7: Bahçe İlçesi'nin 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusu

Bahçe	Nüfus	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)
Mevcut (Meskun)	26.400	45
Öneri (Gelişme)	9.100	75
Toplam	35.500	60

- 8.1.2.3. Bahçe ve İndere Yayla üniteleri içinde Turizm Bakanlığı'nın olumlu görüşleri doğrultusunda turizm tesisleri önerilecektir.
- 8.1.2.4. Ekolojik tarımı geliştirmek için ekolojik seracılık önerilecek ve geliştirilecektir.
- 8.1.2.5. Çevre ilçelere ve il merkezine ulaşım bağlantıları güçlendirilecektir

### 8.1.3. Hasanbeyli İlçe Merkezi

- 8.1.3.1. Hasanbeyli İlçesi'nin kırsal turizm ve ikinci konut merkezi olarak gelişmesi planlanmaktadır.
- 8.1.3.2. Hasanbeyli İlçesi'nin 2025 yılı projeksiyon nüfusu en fazla 10.000 kişidir.

Hasanbeyli İlçesi'nin 2025 Yılı Projeksiyon Nüfusu

Hasanbeyli	Nüfus	Ortalama Yoğunluk (kişi/ha)
Mevcut (Meskun)	7.100	40
Öneri (Gelişme)	2.900	50
Toplam	10.000	45

- 8.1.3.3. Bu alanda yayla turizmi potansiyelinin değerlendirilmesi için, geleneksel yerleşme dokusunu bozmayacak, ekolojik dengeyi olumsuz etkilemeyecek şekilde, Turizm Bakanlığı'nın olumlu görüşleri doğrultusunda planda gösterilen alanlarda turizm tesisleri önerilecektir.

**8.1.3.4.** Hasanbeyli ilçesinde yapılan Festivallerinin tanıtımının yapılabilmesi ve ilçenin kimliğine kazandırılması için festival ve günübürlük alanlar önerilecektir.

#### **8.1.4. Diğer Kentsel Alanlar**

Planlama alt bölgeleri ve tanımlanan kentsel yerleşim alanları dışında kalan belediye statüsündeki yerleşimlerdir. Bu alanlarda 5393 ve 3194 Sayılı yasaların verdiği yetki ile yapılan planlar geçerlidir. Ancak bunların 1/100.000 Ölçekli Osmaniye İli Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygunluğu araştırılarak, gerkiyorsa revize edilmeleri zorunludur.

Bu alanlarda ortalama yoğunluk 45 kişi/hektar olacaktır.

## **8.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI**

Bu alanlar köy statüsündeki alanlardır. Köy statüsündeki bu alanlarda;

**8.2.1.** İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir.

**8.2.2.** Yerleşik alan sınırı tespiti yapılmamış olan köylerle ilgili sınır tespit çalışmaları en kısa sürede tamamlanacaktır.

**8.2.3.** Bu alanlarda ifraz yapılabilmesi için kamuya ait kadastral bir yola en az 15 metre cephesi olması gerekmektedir. Parsellerde minimum ifraz 300 m<sup>2</sup>'dir. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan arsalar ifraz edilemez. İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ayırma işleminden sonra elde edilecek her parselde bir ailenin oturmasına mahsus bir konut ve müştemilatı yapılabilir.

**8.2.4.** Kırsal yerleşme alanlarında konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, ticari ve sosyal yapılar yer alabilir.

**8.2.5.** Yapılanma koşulu;

(Emsal) E : 0,50 (müştemilat emsale dahildir)

(Yükseklik) h : 6,50'yi geçemez

**8.2.6.** “Köy Kanunu” uyarınca yapılacak uygulamalar planla getirilen kararlara aykırı olamaz.

### **8.3. SANAYİ, DEPOLAMA VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI**

#### **8.3.1. Sanayi Alanları**

Bu planın onayından sonra oluşturulacak olan Sanayi alanları, planın koruma-kullanma dengelerini gözeterek ilke kararlarını desteklemek amacıyla, tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum 50 hektar alana sahip olacak şekilde geliştirilebilir.

**8.3.1.1. OSBden farklı olarak geliştirilecek sanayi alanlarında yapılanma koşulları 4562 Sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde sanayi tipine göre belirli olan parsel büyüklüğü ve yapılaşma yoğunluğu (emsal) doğrultusunda belirlenecektir.**

**8.3.1.2.** Bu alanlarda yer alan/alacak sanayi tesislerinin arıtma tesisi oluşturması zorunludur.

**8.3.1.3.** Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.

**8.3.1.4.** Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

**8.3.1.5.** 1/5000 nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan inşaat başlanamaz.

**8.3.1.6.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilemez.

**8.3.1.7.** Bu fonksiyonlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari ve servis mekanları oluşturulabilir.

**8.3.1.8.** Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

**8.3.1.9.** Çevre düzeni planının onayından önce Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde, tarım alanları içerisinde yer seçmiş ve onaylanmış imar planı bulunan Sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği yapılamaz.

### **8.3.2. Depolama Alanları**

Depolama Alanları olarak ayrılan alanlarda mevcut imar planları geçerlidir. Yoğunluk arttırıcı plan değişiklikleri yapılamaz. Geliştirilecek depolama alanları sanayi alanları içinde yer alabilir. Yapılanma koşulu:

Emsal (E)	=0.50
Min parsel büyüklüğü	=5000m <sup>2</sup> olacaktır.

### **8.3.3. Küçük Sanayi Sitesi Alanı**

Onaylı imar planında Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak ayrılmış alanda onaylı imar planı koşulları geçerlidir. Yoğunluk arttırıcı plan değişikliği yapılamaz.

Bunların dışında kentin ihtiyaca cevap verecek şekilde kentsel gelişme alanları içerisinde yeni Küçük Sanayi Sitesi alanları belirlenebilecek ve yapılanma koşulları ilgili idaresince çevre kalitesinin korunması ve kirliliğin önleyecek şekilde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

### **8.3.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**

**8.3.4.1.** Bu alanlarda karayolu servis alanları, benzin istasyonları, servis istasyonları, motel, kamping, lokanta gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

**8.3.4.2.** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

Karayolundan cephe alacak parsellerde yapılacak akaryakıt satış istasyonları, Mutlak Tarım Arazileri ve Özel Mahsül Alanlarında yapılamaz.

Marjinal tarım arazilerinde 8.3.4.1. maddesinde tanımlı konut dışı kentsel çalışma alanları karayolundan cephesi olmak kaydı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile belirlenecek koşullar çerçevesinde yapılacaktır.

**8.3.4.3.** Karayolları akaryakıt servis alanları ve akaryakıt istasyonları orman ve ağaçlık alanlarda yapılamaz.

#### **8.4. MERKEZİ İŞ ALANLARI**

- 8.4.1.** Bu alanlarda, çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları koşulları geçerlidir.
- 8.4.2.** Bu alanlarda imalat niteliğindeki kirletici özelliklere sahip kullanımlar yer alamaz.
- 8.4.3.** Yeni açılacak ticaret alanları ve yapılanma koşulları kentin ihtiyacını karşılamak üzere alt ölçekli planlarda ilgili idaresince belirlenecektir.

#### **8.5. KAMU KURULUŞ ALANLARI**

- 8.5.1.** Mevcut Kamu Kuruluş Alanlarında, Çevre düzeni planı onayından önce ilgili idarece onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları koşulları geçerlidir.
- 8.5.2.** Yapılaşmaya açılacak olan Kamu Kuruluş Alanlarında, ilgili idarece onaylanacak tip projeler dikkate alınmak kaydıyla, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

#### **8.6. TARIM ALANLARI**

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması ve “İl Toprak Koruma Kurulu”nun uygun görmesi şartıyla,

- Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim ihtiyacı,
- Petrol ve doğalgaz arama ve işletme faaliyetleri,
- İlgili Bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,
- Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Tarım Bakanlığı tarafından izin verilebilir.

(c) ve (d) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler.

Bu planda belirlenen Mutlak tarım alanları, özel ürün alanlarının tarımsal üretimin dışında kullanılmaması esastır. Ancak, tüm tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanılmasına dair talepler için “İl Toprak Koruma Kurulu”nun uygun görüşünün alınması gerekmekte olup yapı sahiplerince yapının amacı dışında kullanılmayacağına dair taahhütte bulunması zorunludur.

### **8.6.1. Mutlak Tarım Arazileri**

Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve D.S.İ Genel Müdürlüğünce yatırım yapılmış alanlar ile I. II. ve III. sınıf toprak kabiliyetindeki alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir kadastral yola min. 25 m. cephesi ve en az 5000m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü koşulu ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda; bağ evi, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için İl Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

-Bağ evi amaçlı yapılarda yapılaşma koşulu;

Maks. bina yüksekliği = 6,50 m. (2 kat)

Maks. inşaat alanı = 150 m<sup>2</sup>

Min.İfraz = 5000 m<sup>2</sup>

Çekme mesafesi yoldan en az 10 m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

-Tarım ve Hayvancılık amacıyla yapılacak yapılarda; ilgili kurum ve/veya kuruluş uygun görüşü alınması ve 1/1000 ölçekli imar planın onaylanması kaydıyla inşaat yapılabilir.

Tarım ve Hayvancılık amacıyla yapılacak yapılarda yapılaşma koşulu;

Emsal (E) = 0,10

Maks. bina yüksekliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce onaylanacak projesine uygun olarak belirlenecektir.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ: 20.01.2017**

Min. İfraz = 5000 m<sup>2</sup>

Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar küçük sanayi ve sanayi ve başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.

### **8.6.2. Marjinal Tarım Arazileri**

Bu alanlarda her hangi bir kadastral yola min. 25 m. cephesi ve min. ifraz koşulu 5000 m<sup>2</sup> olması kaydıyla, bağ evi ve müştemilatı ve tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

**8.6.2.1.** Bir ailenin oturmasına mahsus bağ evi ve müştemilat yapılması durumunda yapılaşma koşulu;

Emsal (E) = 0,05

Maks. bina yüksekliği = 6,50 m.(2 kat) olacaktır.

Maks.inşaat alanı = 250 m<sup>2</sup>

Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.

- 8.6.2.2.** Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılması durumunda;entegre tesis olmamak kaydı ile ilgili kurum ve/veya kuruluş uygun görüşü alınması ve 1/1000 ölçekli planı onaylanması kaydıyla yapılacak yapılarda yapılaşma koşulu;

Emsal (E) = 0,15

Maks. bina yüksekliği, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce onaylanacak projesine uygun olarak belirlenecektir.

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ: 20.01.2017**

Min. İfraz = 5000 m<sup>2</sup>

Bağ evi ve tarımsal amaçlı yapının birlikte yapılması halinde bu yapılanma koşulları geçerlidir.

- 8.6.2.3.** Çekme mesafesi yoldan en az 10m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir. Arazi kabiliyeti açısından IV. sınıf ve sonrası verimliliğe sahip olan tarımsal nitelikteki arazilerdeki müstemilatlarda; rekreasyon alanlarındaki yapılanma koşullarına göre konaklama tesisi içermeyen, sadece turizm amaçlı lokanta, günübirlik tesis, turistik eşya satış birimleri yer alabilir.

- 8.6.2.4.** “Diğer Tarım Alanları” kapsamında konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmak ve ilgili idaresince onaylanmak koşuluyla eğitim, sağlık ve rekreasyon amaçlı tesisler yapılabilir.

- 8.6.2.5.** Un fabrikası, yem fabrikası, soğuk hava deposu, şoklama tesisi, konserve, salça tesisi gibi tarım ve hayvancılığa dayalı entegre tesisler, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak, faaliyetine göre çevresel değerlerin korunmasına yönelik her türlü tedbiri almak ve 5000m<sup>2</sup> den büyük parsel olmak koşuluyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında E(Emsal)=0,15'i aşmamak üzere ilgili idarece onaylanarak yapılabilir. İdari ve sosyal tesisler emsale dahildir.

### **8.6.3. Özel Mahsül Alanları**

- 8.6.3.1.** 3.7.2005/ 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda açıklanan her türlü tarımsal amaçlı yapı, İl Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüşü alındığı takdirde yapılabilir.



**8.6.3.2.** Tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanlarında kadastral bir yola en az 25.00 m. cephesi bulunmak ve en az 5.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü oluşturmak kaydıyla ifraz yapılabilir.

**8.6.3.3.** Bu alanlarda en fazla;

İnşaat Alanı Kat Sayısı (İAKS) =0,05  
Toplam İnşaat Alanı =250 m<sup>2</sup>,  
En fazla yükseklik =6,50 m. (2 kat)  
Çekme mesafesi yoldan en az 10.00 m., komşu parsellerden en az 5.00 m. dir.

## **8.7. ORMAN ALANLARI**

**8.7.1.** 6831/3373 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan alanların doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi ve kullanılması esastır.

**8.7.2.** Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda; rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir.

**8.7.3.** Orman alanlarında özel mülkiyete konu alanlarda yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,05  
Maks. bina yüksekliği = 3 m (1kat)  
Min ifraz büyüklüğü = 5000 m<sup>2</sup>  
Maks. inşaat alanı = 250 m<sup>2</sup> dir.

**8.7.4. Mesire Alanları:** Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek Mesire alanlarında aşağıdaki hükümler geçerlidir;

- a) Mesire Alanları (Orman İçi Dinlenme Yerleri): Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde gününbirlik ve /veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanma özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığı'nca ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde, işletilmesi Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiş sahalar olup bu

alanlarda müşterek tesisler, günübirlik kullanım tesisleri organize kamp tesisleri ve sabit geceleme yönelik yapı tesis ve donatılar yer alabilir.

b) Bu alanlarda;

Emsal (E) : 0,06

Yükseklik (h max) : 6,50 m yi geçemez.

(a) Bendinde geçen kullanım türleri kapsamında hangi tip yapı, tesis ve donatıların yer alacağı alt ölçekli planlarda belirlenir.

c) Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nce Mesire Alanları özelliğinde hazırlanan ve onaylanan Gelişme Planları doğrultusunda, Mesire Alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ilgili idaresince onanmadan uygulamaya geçilemez.

## **8.8. TEKNİK VE SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER**

### **8.8.1. Eğitim Tesis Alanları:**

Eğitim tesis alanları kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Yüksekokullar hariç olmak üzere, maksimum parsel büyüklüğü 20.000 m<sup>2</sup>'yi geçmemek ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun hazırlanmak kaydıyla eğitim amaçlı alan kullanımı yer alabilir. Mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve alan için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Eğitim alanlarında yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) :0.40'tır.

### **8.8.2. Sağlık Tesisi Alanları:**

Sağlık tesis alanları kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Hastane ve sağlık kuruluşlarına ait tesisler, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile zorunlu konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı barındırmamak koşuluyla, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Sağlık Alanlarındaki yapılanma koşulu;

Emsal (E) :0.50'dir.

### **8.8.3. Rekreasyon Alanları:**

Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması ve terkinin yapılması halinde;

Bu planda belirtilen rekreasyon alanları ve ihtiyaç duyulması halinde belirlenecek rekreasyon alanları için ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılabilir.

Rekreasyon amacına yönelik yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) : 0.01

Yükseklik alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

## **8.9. SİT ALANLARI**

Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

### **8.9.1. Arkeolojik Sit Alanları:**

I.,II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 04.03.1988 gün ve 6 sayılı ilke kararları ile getirilen koşullar ile ilgili kurul tarafından alınacak olan kararlarda getirilecek koşullar uygulanacaktır.

### **8.9.2. Tabii( Doğal ) Sit Alanları:**

Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları ve doğal özellikleri bakımından yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

Çevre Düzeni Planında kullanım kararı getirilmiş olan II. Ve III. Derece Doğal Sit Alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 28.06.1988 gün ve 24 sayılı ve 06.10.1988 gün ve 101 sayılı ilke kararlarıyla getirilmiş koşullar uygulanacaktır. I. Derece Doğal Sit Alanlarında, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda A Zonu için tanımlanmış hükümler geçerlidir.

## **8.10. DOĞALGAZ BORU HATTI, E.N.H. VE İÇME SUYU BORU HATTI:**

Doğalgaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında ilgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde; uyulması gerekli planlama koşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir:

**8.10.1.** Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan

- güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.
- 8.10.2.** Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru ekseninde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik v.s. gibi teknik altyapı projeleri için BOTAŞ iznini alınması gereklidir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.
- 8.10.3.** Yeraltına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35 m'dir.
- 8.10.4.** Doğalgaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50 m'dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.
- 8.10.5.** Benzin istasyonlarının, istasyon ve boru hatlarına yaklaşma mesafesi 250 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
- 8.10.6.** Patlayıcı madde bulduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 400 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
- 8.10.7.** Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ'ça uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulacaktır.
- 8.10.8.** Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ça onaylanmak koşulu ile ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir.
- 8.10.9.** Trafolar kamulaştırma şeridine 30-120 KW için en az 20m. 120-380 kW için 40 m'den daha yakına yapılamaz. Bu mesafelerin altına düşülmesi gereken durumlarda BOTAŞ'ça belirlenecek ek güvenlik önlemlerinin yerine getirilmesi zorunludur.
- 8.10.10.** Enerji nakil hatları konusunda TEDAŞ' ca 08.03.1992 gün ve 1244 sayılı yazı eki tablolarda belirtilen mesafeler minimum mesafeler olarak alınacaktır.
- 8.10.11.** Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında DSİ' nin görüşü alınacaktır.

## **8.11. SU TOPLAMA HAVZALARI, YER ALTI SUKAYNAKLARI VE KORUMA KUŞAKLARI**

**8.11.1.** Havzada yer alan suyun tek bir elde toplanması ve korunması ilgili idare tarafından sağlanacaktır. DSİ su dağıtımı konusunda sistem kurulmasına ilişkin entegre proje üretecek, su temininin gelişigüzel açılan kuyularla yapılmaması hususunda denetleme yapacaktır.

**8.11.2.** İçme ve kullanma suyu temin edilen yüzeysel su kaynakları ve havzalarının korunmasında “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve Teknik Usuller Tebliği”nde belirtilen hususlar geçerlidir.

**8.11.3.** İçme ve kullanma suyu havzalarında, havzanın özellikleri bilimsel çalışmalar ile değerlendirilerek koruma esasları ile ilgili olarak Çevre ve Orman Bakanlığınca veya Bakanlıkla koordineli olarak özel hükümler oluşturulur. Özel hükümlerin ilgili imar planlarında ve çevre düzeni planında aynen yer alması esastır.

**8.11.4.** Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın 50.00 m. sınırı dışında yer altı su kaynakları kullanan tesis talebi olması halinde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, İl Çevre ve Orman, İl Sağlık Müdürlükleri ve belediye sınırları dışında İl Özel İdaresi, belediye sınırları içinde ilgili idarelerden izin alınmak ve bu kurumların talep edeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yapılacak tesise ait fizibilite raporu ve 1/1.000 ölçekli imar planı yaptırmak koşulu ile izin verilecektir. Bu alanların kullanımına dönük ihtiyaç, ilgili idare tarafından belirlenecektir.

**8.11.5.** Bölgenin en önemli ekolojik değerlerini oluşturan yer altı suyu rezervleri kirlilik durumları D.S.İ. tarafından takip edilerek sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için alınması gerekli önlemler rapor edilerek, Çevre ve Orman Bakanlığı, ilgili Belediyeler ve Valiliklere bildirilecektir.

## **8.12. ASKERİ ALANLAR**

**8.12.1.** Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**8.12.2.** Planlama kapsamında kalan askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

### **8.13. MADEN İŞLETME TESİSLERİ VE OCAKLAR**

- 8.13.1.** Maden işletme tesisleri ve ocaklar "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" kapsamında kaldığından Sağlık Bakanlığı, Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur. Ayrıca ÇED Yönetmeliği'ne tabi faaliyetlerin "ÇED Olumlu" belgesi alması zorunludur.
- 8.13.2.** Yukarıdaki koşulların yerine getirilmesi halinde parsel büyüklüğüne bakılmaksızın "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik"ine göre mülkiyetinden sağlık koruma bandı bırakılmak suretiyle hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz.
- 8.13.3.** Tesis izni Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda verilebilir.
- 8.13.4.** Bu tesislerde işçi, soyunma ve barınma amacına yönelik kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış yapılar yer alabilir.
- 8.13.5.** Azami 500 m<sup>2</sup> inşaat alanlı bu yapılarda en fazla Yükseklik (H):4.50 m., 1 kat olacaktır.
- 8.13.6.** Patlayıcı madde depo tesislerine, İçişleri Bakanlığı'nın ilgili mevzuatı gereği işlem yapılır.
- 8.13.7.** Maden sahalarının rezervlerinin bitmesi veya ruhsat süresinin dolması halinde işletme sahiplerince sahaların rehabilite edilmesi zorunludur.

### **8.14. TURİZM ALANLARI**

Mevcut ve gelişme turizm tesis alanlarında, 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığında Turizm yatırım belgesi alınması zorunludur. Bu tür taleplerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tarihi ve kültürel kimlik korunacaktır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ve tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

#### **8.14.1. Günübirlilik Turizm:**

Planlama bölgeleri dışında turizme yönelik olarak sadece günübirlilik tesisler yer alabilir. Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmetlerini sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlilik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, plaj kabini ve benzeri tesisler yapılacaktır.

#### **8.14.2. Kamping Alanları:**

Bu alanlarda konaklama ihtiyacının taşınabilir yapılarla (Çadır, karavan gibi) sağlayan turizm amaçlı kullanımlar yer alabilir. Aşağıda verilen inşaat alanı kat sayısı dahilinde sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşır yıkama, mutfak, depo, servis ünitesi, resepsiyon gibi üniteler yapılabilir. Buna göre;

En fazla yoğunluk :7 ünite/dönüm

En fazla İAKS:0.08

En fazla yapı yüksekliği:4.50m

En küçük parsel:3000m<sup>2</sup> olacaktır.

#### **8.14.3. Yayla Turizmi Alanları:**

Yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez. Yayla alanlarında mülkiyet deseninin ve geleneksel yapının korunması esastır. Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda; rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir.

Yayla alanlarında özel mülkiyete konu alanlarda yapılacak yapılarda yapılanma koşulu;

Emsal (E) = 0,02

Maks. bina yüksekliği = 6,50 m (2 kat)

Min ifraz büyüklüğü = 5000 m<sup>2</sup>

Maks. inşaat alanı = 100 m<sup>2</sup> dir.

- Orman vasfındaki yayla alanlarında tahsise konu olan alanlarda; Yapılanma koşulları Çevre

ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü'nün vereceği görüşe göre belirlenecektir.

- Zorkun, Yarpuz, Maksutoğlu, Akarca ve Yoğunluk yaylalarının turizm faaliyetlerinde etkin olarak kullanılabilmesi için yayla turizmine yönelik tesislerin yapılması ve bu alanların ulaşım ve teknik altyapısının oluşturulması sağlanacaktır.

#### **8.14.4. Termal Turizm Tesisleri:**

Termal turizm tesis alanlarında 8.14. Turizm Alanları madesi geçerlidir ve termal kaynakların korunması esastır.

**8.14.4.1.** Termal turizm tesis alanlarında yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda ilgili idaresince belirlenecektir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan inşaaata başlanamaz.

**8.14.4.2.** Kokar Kaplıcaları, Oruçbey şifalı su kaynağının termal turizmde etkin bir şekilde değerlendirilmesi için planda gösterilen alanlarda, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın uygun görüşüyle termal turizm tesisleri önerilecektir.

#### **8.15. KATI ATIK BERTARAF TESİS ALANLARI:**

Çevre Düzeni Planı bütünü içinde kimyasal, tıbbi, tehlikeli atıkların, katı atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların depone alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesini kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar Çevre ve Orman Bakanlığı, Valilikler, Belediyeler tarafından tamamlanarak işlemler buna göre yürütülecektir. Planlama alanı içerisinde mahalli idarelerce oluşturulacak birlikler, katı atık yönetim sisteminin kurulmasını üstlenecektir. Yönetim sistemi kuruluncaya kadar Katı Atıkların, Kimyasal Atıkların ve Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmelikleri hükümleri geçerlidir.

**8.15.1.** Düzenli depolama tesisleri kurulacak sahanın üzerinde koku kirliliğini önlemek için günlük örtü toprağı serilecektir. Ayrıca çöp deponi merkezinde toz oluşumunu önlemek için düzenli olarak sulama işleri yapılacaktır.

**8.15.2.** Sızıntı sularının yeraltı sularına karışmasını önlemek için deponi sahasının tabanı geçirimsiz tabaka ( kil, HDPF, geotekstil vb) ile kaplanmalıdır.

**8.15.3.** İçme ve kullanma temin edilen ve edilecek olan yüzeysel su kaynaklarının kirlenmeye karşı korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



**8.15.4.** Çöp depolama sahasında oluşacak olan gazların patlama riskini ortadan kaldırmak için gaz toplama bacaları yaptırılması zorunludur.

**8.15.5.** Çevre güvenliğinin sağlanması amacı ile çöp deponi sahasının etrafı tel çit ile çevirilecektir.

**8.15.6.** MÇK kararında belirtilecek olan çöp deponi sahası ile ilgili yapı yaklaşma mesafesine uyulması zorunludur.

**8.15.7.** Bertaraf tesisinin niteliğine göregerekli önlemlerin alınması sağlanacaktır.