

YIĞILCA (Düzce) 1 / 25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (YÇDP) - 2020

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

2020 Yılı'nı hedefleyen 1/ 25 000 ölçekli Yiğilca Çevre Düzeni Planı' (YÇDP) nın amacı:

- YÇDP alanında, planlama hedef ve stratejilerini belirlemek,
- Doğal, tarihsel ve kültürel değerleri ve ekolojik dengeyi koruyarak; farklı sektörlerin gelişme hedeflerini, sürdürülebilirlik bağlamında sağlıklı bir çevrede geliştirmek,
- Alt ölçeklerde hazırlanacak her türde fiziksel planlara girdi olacak planlama kararlarının temelini oluşturmak,
- 31.Aralık 2004 gün ve 25687 sayılı Resmi Gazete' de (RG) yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin (SKKY) ve bu yönetmelikte yapılan değişiklikleri içeren 13 Şubat 2008 gün ve 26786 sayılı RG' de yayınlanmış bulunan yönetmeliğin 16. maddesinin birinci fıkrası uyarınca belirlenecek "özel hükümler" i düzenlemektir.

2. KAPSAM

YÇDP, 1 / 25.000 ölçekli planda onay sınır ile tanımlanan alanı kapsamaktadır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3. TANIMLAR

3.1. Uygulama Hükümleri kapsamında yer alan tanımların tümü, YÇDP kapsamındaki alan kullanımları ve yasal düzenlemelerle sınırlı olmayıp, olası planlı gelişmelerde YÇDP içinde yer alabilecek alan kullanımlarıyla yasal düzenlemeleri de içermektedir.

3.2. YIĞILCA 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

YÇDP; kapsadığı alanın, yukarıda açıklanan amaçlar doğrultusunda, sosyo-ekonomik ve mekânsal açılardan gelişmesini sağlayacak bir rehber; planlama kademeleri içinde tüm alt ölçekli planları yönlendirecek bir ilkeler planıdır. YÇDP Onay sınırları ile tanımlanır.

- Onay sınırları içinde,
- Ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda,
- Alt ölçeklere de girdi oluşturacak düzey ve yeterlilikte,
- Planlama ilke, hedef ve stratejilerini,
- Ana arazi kullanım kararlarını,
- Çevresel değerleri geliştirme ve koruma öneri ve hükümlerini, içerir.

3.2.1. Özel Planlama Alanı

Kentsel alanların genel özelliklerinden farklı özellikleri bulunan; koruma - kullanma bağlamında titizlikle ele alınması zorunlu olan milli parklar, tabiat parkları, sitler, höyükler, tümülüsler), ören yerleri, göller ve çevreleri, şelaleler, kış turizm alanları ve rekreasyon alanlarına ilişkin ve alt ölçeklerde yapılacak ön araştırma çalışması sonrasında belirlenecek alanlar bu kapsamdadır.

3.3. KORUMA ALANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

Koruma alanları SKKY' nde tanımlanmıştır.

3.3.1. SKKY' ndeki tanıma göre, Mutlak Koruma Alanı; içme ve kullanma suyu rezervuarlarının maksimum su düzeyinden başlayarak 100 m. genişlikteki şerittir. Söz konusu alanın sınırının, su toplama havzasını aşması halinde, Mutlak koruma alanı Havza sınırında son bulur.

3.3.2. SKKY' ndeki tanıma göre, Kısa Mesafeli Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının mutlak koruma alanı sınırından itibaren 900 m. genişliğindeki şerittir. Söz konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

3.3.3. SKKY' ndeki tanıma göre, Orta Mesafeli Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1 km. genişliğindeki şerittir. Söz konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, kısa mesafeli koruma alanı Havza sınırında son bulur.

3.3.4. SKKY' ndeki tanıma göre, İçme ve kullanma suyu rezervuarının yukarıda tanımlanan koruma alanlarının dışında kalan su toplama havzasının tümü, Uzun Mesafeli Koruma Alanı'dır. YÇDP alanı tümüyle Uzun Mesafeli Koruma Alanı içinde kalmaktadır.

3.3.5. Dere Koruma Alanı, Dere yatağının ekseninden itibaren her iki sahilde ıslah amacıyla kullanılmak üzere muhafaza edilecek alandır. Bu alanların genişliği alt ölçekli planlarda belirlenir.

3.4. KIYIYA İLİŞKİN TANIMLAR

3.4.1. Kıyı Çizgisi

Deniz, tabii, suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgidir.

Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü' nce belirlenen maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler.

3.4.2. Kıyı Kenar Çizgisi

Deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların alçak - basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu, kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırıdır. Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değiştirilemez.

Kıyı kenar çizgisi saptanmasına gerek olmayan akarsuların, deniz, tabii ve suni göllerle birleştiği yerlerde, kıyı kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl kıyı kenar çizgisi olarak tespit edilir.

3.4.3. Kıyı

Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alandır.

3.4.4. Sahil Şeridi

Deniz, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır.

İki bölümden oluşan bu alan kullanım amacı ve doğal eşiklere göre belirlenir.

Sahil şeridinin birinci bölge bölümü;

Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve bu yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölümdür.

Sahil şeridinin ikinci bölümü;

Sahil şeridinin birinci bölge bölümünden sonra, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece Kıyı Kanunu'nun 8 inci maddesinde aşağıda tanımlanan toplumun yararlanmasına açık yapı ile günübirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümdür.

3.4.5. Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı

Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımlardan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıdır.

3.4.6. Kısmi Yapılaşma

3.4.6.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının yüzde ellisinden fazla olması durumudur.

Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller, en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydıyla taban alanı veya yapı sayısı itibari ile bu kapsamda değerlendirilir.

3.4.6.2. Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskun ve gelişme alanlarını kapsamak, yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik band içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

3.4.7. Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisi

Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretiminin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada, kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyetine yönelik üstyapılara sahip kıyı yapılarıdır.

3.5. FARKLI KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR:

3.5.1. Kentsel Yerleşme Alanları

İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlar bütünüdür.

3.5.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde var olan, içinde boş alanlar bulunsada büyük oranda yapılaşmış (meskun) alanlardır.

3.5.1.2. Kentsel Gelişme Alanları

Onanlı imar planları ile kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlardır.

3.5.1.3. Etaplı Olarak Kullanışa Açılacak Kentsel Gelişme Alanları

Çevre Düzeni Planının projeksiyon nüfusuna, ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime etaplanarak açılacak alanlardır.

3.5.2. Kırsal Yerleşme Alanları

Kentsel yerleşme alanlarının dışında, köy tüzel kişiliğine sahip köy yerleşik alanları ile bunların mahalle ve bağlı mezarlarını kapsayan ve planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan yapılaşmış alanlardır.

3.5.3. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri

Turizm Merkezi, Turizm Alanı ya da Turizm Bölgeleri ile, turizm kullanımı ağırlıklı olarak planlaması önerilen ya da planlanmış alanlardır.

3.5.4. Günübürlük Turizm Tesisleri

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, sadece günlük zorunlu gereksinimleri karşılamaya yönelik (duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe - bar, çadır, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, yüzme havuzu, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri) yapı ve tesislerdir.

3.5.5. Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları

Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve spor alanları, gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü ile kaplı alanlardır. "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği'nin 14. maddesinde tanımlanan "Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları" nın tümünü ya da gereksinime göre bir kısmını ve günübürlük turizm tesislerini içerirler.

3.5.6. Çalışma Alanları

3.5.6.1. Merkez Kullanımları

Mevcut ticaret alanlarının gereksinimler ve eğilimler doğrultusunda ele alınıp geliştirilmesi öngörülmüştür. Bu alanlar, içinde yer aldığı yerleşmenin büyüklüğüne göre, günlük, gerektiğinde ve olağan dışı gereksinimlerin karşılandığı alanlardır; geliştirilebilir, sağliılaştırılabilir, ya da, yeniden tasarlanıp yaşama geçirilebilirler. İmar planı olup imar uygulaması yapılmamış ve YÇDP' nda belirlenmiş yerlerde alan büyüklükleri, yapı yoğunlukları ve konumları nazım plan kararları ile belirlenir.

3.5.6.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.7. Tarımsal Niteliği Korunacak Araziler: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

3.5.7.1. 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 ya da bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.

3.5.7.2. Özel Ürün Arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye uyum sağlamış bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığın yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

3.5.7.3. Dikili Tarım Arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

3.5.7.4. Marjinal Tarım Arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir.

3.5.7.5. Örtü Altı Tarım Arazileri: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

3.5.8. Orman Alanları

Orman ve Su İşleri Bakanlığınca 6831 / 3373 sayılı Orman Yasası uyarınca saptanmış / saptanacak alanlardır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.9. Meralar

4342 sayılı Mera Yasası uyarınca saptanmış / saptanacak alanlardır.

3.5.10. Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları:

Tarım ve hayvan yetiştiriciliğini destekleyen, hububat, meyve, sebze üretimi için uygun tarım alanları, meralar, mantarcılık, orman ürünleri, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, depo veya soğuk hava deposu, mandıra vb., sadece 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinde tanımlanan "tarımsal yapılar" ile besicilik, süt sığırcılığı, meyvecilik, sebzeçilik, seracılık, çiçekçilik vb tarımsal üretim ve ürün işleme faaliyetlerinin bir arada yapıldığı, disipline edildiği, tek elden sevk ve idare edildiği entegre veya entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve tarımsal sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

3.5.11. Tarımsal Amaçlı Yapı

25.02.216 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, 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 itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

3.5.12. Tarımsal Depolama

Tarımsal ürünü koruma amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren, kısa süreli depolama yapılan ve entegre nitelikte olmayan birimlerdir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

3.5.13. Su Toplama Havzası

“SKKY” nin 2. Maddesi’ndeki tanıma göre: “Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimi” olup DSİ Genel Müdürlüğü’nce belirlenen alandır.

3.5.14. Su Kaynakları

“Su Ürünleri Yönetmeliği” ile “SKKY” nde tanımlanan doğal veya yapay su kaynaklarıdır.

3.5.15. Su Kaynakları Koruma Alanları

“SKKY” nde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nce belirlenen derecelendirilmiş alanlardır. Koruma alanları SKKY’ nde tanımlanmıştır. DÇDP’ nda bu alanlar planda işaretlenmişlerdir.

3.5.15. 1. Mutlak Koruma Alanı

SKKY’ ndeki tanıma göre, Mutlak Koruma Alanı; içme ve kullanma suyu rezervuarlarının maksimum su kotundan itibaren 300 m. genişlikteki şerittir. Söz konusu alanın sınırının, su toplama havzasını aşması halinde, Mutlak Koruma Alanı, Havza sınırında son bulur.

ÇDP’ nında Mutlak Koruma Alanı sınırı , doğal ve yapay eşiklere dayandırılmıştır. Bu eşiklere göre belirlenen sınır YÇDP’ nında işaretlenmiştir.

3.5.15.2. Kısa Mesafeli Koruma Alanı

SKKY’ ndeki tanıma göre, Kısa Mesafeli Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının mutlak koruma alanı sınırından itibaren 700 m. genişliğindeki şerittir. Söz konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur.

ÇDP’ nında Kısa Mesafeli Koruma Alanı’nın sınırı doğal ve yapay eşiklere YÇDP’ nında işaretlenmiştir. Bu sınır ile Mutlak Koruma Alanı arasında kalan alan Kısa Mesafeli Koruma Alanı’dır.

3.5.15.3. Orta Mesafeli Koruma Alanı

SKKY’ ndeki tanıma göre, Orta Mesafeli Koruma Alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1 km. genişliğindeki şerittir. Söz konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, Orta Mesafeli Koruma Alanı Havza sınırında son bulur.

YÇDP’ nında Orta Mesafeli Koruma Alanı’nın sınırı doğal ve yapay eşiklere dayandırılmıştır. Bu eşiklere göre belirlenen sınır; YÇDP’ nında işaretlidir. Bu sınır ile Kısa Mesafeli Koruma Alanı sınırı içinde kalan alan Orta Mesafeli Koruma Alanıdır.

3.5.15.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanı

SKKY’ ndeki tanıma göre, Uzun Mesafeli Koruma Alanı, İçme ve kullanma suyu rezervuarının yukarıda tanımlanan koruma alanlarının dışında kalan su toplama havzasının tümü, Uzun Mesafeli Koruma Alanı’dır.

YÇDP’ nda Uzun Mesafeli Koruma Alanı Orta Mesafeli Koruma Alanı ile YÇDP sınırı arasında kalan alandır.

3.5.15.5. Dere Koruma Alanı

Dere yatağının ekseninden itibaren her iki sahilde islah amacıyla kullanmak üzere muhafaza edilecek alandır. Bu alanların genişliği alt ölçekli planlarda belirlenir.

3.5.15.6. Maksimum Su Kotu

Yer altı ve yerüstü sularının toplandığı alandaki en üst kottur.

3.5.16. Su Ürünleri İstihsal Alanları

Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretiminin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada, kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyetine yönelik üstyapılara sahip kıyı alanlarıdır.

3.5.17. Kültür Varlıkları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 3. Maddesi'ndeki tanıma göre: "tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır."

3.5.18. Tabiat Varlıkları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası"nın 3. Maddesinde yer alan tanıma göre: "jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli; yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir".

3.5.19. Sit

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası"nın 3. Maddesinde yer alan tanıma göre: "tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır".

3.5.20. Ören Yeri

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 3. Maddesindeki tanıma göre: "tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanacak derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır".

3.5.21. Milli Park

Milli Parklar Kanunun' nun 2 a Maddesindeki tanıma göre; "Bilimsel ve estetik bakımdan, milli ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile; koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarıdır."

3.5.22. Tabiat Parkı

Milli Parklar Kanunun' nun 2 b Maddesindeki tanıma göre; "Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarıdır."

3.5.23. Tabiat Anıtı

Milli Parklar Kanunun' nun 2 c Maddesindeki tanıma göre; "Tabiat ve tabiat olaylarının meydana getirdiği özelliklere ve bilimsel değere sahip ve milli park esasları dahilinde korunan tabiat parçalarıdır".

3.5.24. Tabiatı Koruma Alanı

Milli Park Yasası'nın 2 d Maddesi'ndeki tanıma göre: "Bilim ve eğitim bakımından önem taşıyan, nadir, tehlikeye maruz veya kaybolmaya yüz tutmuş, eko sistemler, türler ve tabii olayların meydana getirdiği seçkin örnekleri ihtiva eden ve birinci bölge korunması gerekli olup, sadece bilim ve eğitim amaçlarıyla kullanılmak üzere ayrılmış tabiat parçalarıdır."

3.6. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ

Bu planı esas alarak hazırlanacak alt ölçek planlarının yapımı sırasında iş birliği yapılacak, planlama ve uygulamanın çeşitli aşamalarında görüşlerine başvurulacak kuruluşlardır.

3.7. İLGİLİ İDARE

Valilik (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Özel İdaresi), İl Belediyesi ve Yiğilca Belediyesi'dir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4. PLANLAMANIN GENEL İLKELERİ

Valilik, 1/25.000 ölçekli plan doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşları yönlendirir. Bu yönlendirmeyi, uygulama hükümleri uyarınca yapar.

4.1. KORUMA İLKELERİ

YÇDP sınırları içinde var olan tüm doğal ve kültürel değerler; 1/25.000 ölçekli planda öngörülmüş genel ilke ve hedefler çerçevesinde korunacaktır.

4.1.1. Bitkisel üretimde önemli paya sahip tarım toprakları ile su ürünleri üretim yerleri ve çevreleri, ilgili yasa ve yönetmelikler uyarınca korunacaktır.

4.1.2. İlgili kuruluşların yatırım programında yer alan / alacak olan sulama alanları korunacaktır.

4.1.3. Tarım Arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca korunacaktır.

4.1.4. Meralar, Mera Yasası ve ilgili yönetmelikler uyarınca korunacak ve kullanılacaktır.

4.1.5. Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca orman kadastro yapıp orman alanı olarak belirlenmiş alanlar korunacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.1.6. İçme suyu ve tarımda sulama amacı ile kullanılan ve kullanılacak olan su kaynakları ve bu kaynaklar çevresindeki su toplama havzaları ile rezerv alanları korunacaktır.

4.1.7. "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca belirlenen sit alanları, kültür ve tabiat varlıkları; ilgili yasalar ve bağlı yönetmelikler uyarınca korunacaktır.

4.2. GELİŞTİRME İLKELERİ

4.2.1. Kentsel gelişme alanlarının, verimli tarım topraklarını koruyacak biçimde dengeli olarak ve 4.4.1.1. maddesinde belirlenen yöntem ile geliştirilmesi esastır.

4.2.2. Alt ölçekli planlarda yoğunluk saptanırken DÇDP ile belirlenen projeksiyon nüfusunun aşılması esastır. Zorunlu hallerde DÇDP'nin nüfus projeksiyonları irdelenerek, herhangi bir yerleşmenin varılması istenen nüfusu, gerekçeleri ve sayısı ile yeniden belirlenecektir.

4.2.3. Yürürlükte bulunan imar planlarında yer alan mevcut ve / veya gelişme konut alanları, üst ölçek plan kararları ve uygulama hükümleri doğrultusunda tekrar ele alınacak, irdelenecek ve sağlıklılaştırılacaktır.

4.2.4. Kentsel gelişme alanlarında, yerleşmelerin nüfus projeksiyonu ve projeksiyon dönemlerine göre gerekli konut alanlarının kademelendirilerek gelişmeye açılması esastır.

4.2.5. Kentsel gelişme alanlarında sosyal donatı alanları, yürürlükteki mevzuat uyarınca oluşturulacaktır.

4.2.6. Hizmet sektörünün, İl ve/ veya ilçe içindeki konumuna uygun olarak geliştirilmesi hedeflenecektir.

4.2.7. 2020 hedef yılı nüfus dengelerinin dağılımını bozacak noktasal sanayi, konut ve turizm kullanım kararlarının oluşturulmaması esastır.

4.2.8. Plan uygulanmasına ilişkin her ölçekteki kararların, hazırlanacak altyapı yatırım programları doğrultusunda uygulanmaları sağlanacaktır.

4.2.9. Turizm sektörünün geliştirilmesi için kararlar ve uygulama stratejileri oluşturulacaktır.

4.3. PLANLAMA İLKELERİ

YÇDP’nda genel ilkeler çerçevesinde 2020 yılı hedeflenerek stratejiler ve planlama kararları belirlenmiştir.

4.3.1. Mevcut sanayi alanlarının ve küçük sanayi sitelerinin sağlıklılaştırılması, çevre kirliliğini önleyici önlemlerin alınması ve gerekli olan arıtma tesislerinin yapılması sağlanacaktır.

Hizmet sektörüne yönelik kullanımlar desteklenecek, ancak, doğal, kültürel ve tarihsel kimlikler korunacaktır.

4.3.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar’ da Koruma İlkelerinin 4.1.3. maddesi geçerlidir

4.3.3. Kırsal yerleşmelerde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini geliştirmeye yönelik tesisler oluşturulacaktır.

4.3.4. %25 ‘ten fazla eğimli alanların kentsel gelişmeye açılmaması esastır. Ancak afet, ulusal nitelikli altyapı yatırımları ve benzeri hallerde ilgili kurumların görüşü alınarak, %25’den fazla eğimli araziler de jeolojik ve jeoteknik incelemeleri yapılmak ve bu inceleme sonuçlarına göre gerekli önlemler alınmak koşulu ile yerleşime açılabilir.

4.4. İDARELERİN, KURUM VE KURULUŞLARIN KORUMA, GELİŞTİRME, PLANLAMA İLKELERİ AÇILARINDAN GÖREV VE SORUMLULUKLARI

Bu planın ilke, hedef ve kararlarına aykırı olarak, alt ölçekli planlar üretilemez, Program veya uygulamalar yapılamaz.

4.4.1. Koruma İlkeleri İle İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görev Ve Sorumlulukları

4.4.1.1. Tarımsal topraklarının korunmasında, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uyarınca, Toprak Koruma Kurulu kararlarına uyulacaktır.

4.4.1.2. Toprak Komisyonu’nun çalışmaları alt ölçekli planlama çalışmalarının gerektirdiği ayrıntıda olacak; saptama işleminden sonra bu alanların geliştirilmesi ile ilgili yasal ve teknik önlemler alınacaktır.

4.4.1.3. İçme suyu kaynaklarının saptanması ve korunması amacıyla ilgili belediye ve gerekirse Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile birlikte öneriler ve bunları destekleyecek projeler oluşturulacaktır.

4.4.2. Geliştirme İlkeleri İle İlgili Olarak Kurum ve Kuruluşların Görev ve Sorumlulukları

4.4.2.1. Bu planda işaretlenen tüm kentsel yerleşme alanları, alt ölçek plan kararları ile ayrıntılandırılacak ve uygulamaya açılacaktır.

1/25 000 ölçekli YÇDP’na uygun olarak hazırlanacak yeni nazım ve uygulama imar planlarının yapımında “ Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine uyulacak ve ilgili kurumların görüşleri alınacaktır

4.4.2.2. YÇDP kararlarına uygun olarak ilgili idarelerce oluşturulacak olası toplu konut projelerinin, önerilen eğitim ve sağlık alanlarının alt ölçekli planlarda yer alması ve ilgili idarece yatırım programına alınması sağlanacaktır.

4.4.3. Planlama İlkeleri İle İlgili İdarelerin Görev Ve Sorumlulukları

Bu planda tanımlanmış olan yerleşim alanları için alt ölçeklerde hazırlanması öngörülen planlar, 1/25 000 ölçekli YÇDP ilke ve kararlarına uygun olarak ilgili idarelerce yapılacak / yaptırılacaktır.

4.5. DENETİM

4.5.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili yasalar çerçevesinde alt ölçek planlamaları ve plan koşullarına uyumlu uygulamayı sağlamak amacıyla belediyelerin iş ve işlemlerini izler, denetimi sağlar.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.5.2. YÇDP'na aykırı olarak yapılan alt ölçek planların ve uygulamaların saptanması halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu işlemlerin iptalini ve uygun hale getirilmesini, ilgili idarelerden ister. Aykırı uygulamalarda ısrar halinde İçişleri Bakanlığı'na suç duyurusunda bulunur.

4.5.3. İlgili kurum ve kuruluşlar, YÇDP' nda yer alan farklı koruma- kullanma alanlarında, kullanım türü ne olursa olsun, yapılan aykırı uygulamaları bildirmekle yükümlüdürler.

5. GENEL HÜKÜMLER

5.1. YÇDP; uygulama hükümleri ve plan raporuyla bir bütündür. Bu belgelere dayanak olmak üzere hazırlık aşamasında ilgili kurum, kuruluş ve bakanlıklardan alınan sektörel bilgi paftaları; Uygulama Hükümleri, ve Plan Raporu; YÇDP' nun ekleridir.

5.2. Planda belirtilen sınırlar içinde uygulama, bu plan kararlarına göre yapılacaktır.

5.3. Bu planın kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte, yeni imar planı, değişikliği, ilavesi ve mevzi imar planı yapılamaz.

5.4. YÇDP'nda yapılacak plan değişiklikleri, ilave ve revizyonları 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacaktır.

5.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.6. 1/ 25 000 ölçekli YÇDP üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde, bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak koşuluyla, planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak biçimde işlem yapılacaktır.

5.7. Merkezi yönetim birimleri; YÇDP alanı içinde, ülke ve / veya Bölge kapsamında önemli etki ve değişiklikler oluşturabilecek, hava meydanı, demiryolu, turizm alan ve merkezi, kamusal kullanım alanları gibi yatırımlarını gerçekleştirmeden önce, planlama aşamasında, ortak çalışmalar yapacaklar ve plan değişikliği önerisi geliştireceklerdir.

5.8. Planlama Alanı'nda yapılacak imar planlarında yer alacak sosyal donatı alanlarına ilişkin uygulama hükümleri, nazım planlarla belirlenecektir.

5.9. Bu plan sınırları içerisinde ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, denizyolu, havaalanı, baraj, yenilenebilir enerji üretim alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince yapılır ve onaylanır. Kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile hazırlanacak olan imar planları çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.10. Devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından onanlı imar planları uyarınca kamulaştırılan, ancak, planlarda, nedeni ne olursa olsun gösterilmemiş olan, tapu sicilinde bu idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar saklıdır.

5.11. Bu planın bütünlüğünün ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ilgili idarelerce onaylanan her tür ve ölçekteki plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir.

5.12. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konuların konumuna ve ilgisine göre ilgili yasa ve yönetmelikler geçerlidir. Bu yasa ve yönetmeliklerde değişiklik yapan, yürürlükten kaldıran, arazi kullanma / planlama konuları ile doğrudan ya da dolaylı ilgili olarak yürürlük kazanacak olan tüm yasa ve yönetmelik ve protokollar geçerli olacaktır.

5.13. YÇDP uyarınca hazırlanacak / uyarlanacak nazım ve uygulama imar planlarında, "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle, Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ve ilgili yönetmeliği uyarınca afet sonrasında "Afet İskan Sahası" olarak kullanılacak alanlar ayrılacaktır. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında ilgili yönetmelik hükümleri ile Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik geçerlidir.

5.14. YÇDP koşullarına göre hazırlanacak / uyarlanacak her ölçekteki mevcut planlarla, 3194 sayılı "İmar Kanunu"na dayanılarak çıkarılan "Otopark Yönetmeliği"ndeki standartlar geçerlidir. Turizm işletme vergisi alma zorunluluğu getirilen konaklama ve günübirlik tesislerde "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"teki otopark standartlarına uyulacaktır.

5.15. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda karayolu güzergahları çevresindeki mevcut yapılaşmayı ve bu yapılaşmanın olası gelişmelerini yönlendirmek amacıyla plan kademeleri bağlamında her ölçekteki planlar, YÇDP Hükümleri'ne aykırı olmamak koşulu ile, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

5.16. Yapı izninde belirlenmiş olan kullanım türünden farklı bir amaçla işletilen, ruhsatlı veya ruhsatsız mevcut tesisler dondurulmuş sanayi tesisleri kapsamında değerlendirilirler. Bu tesislerde tevsi yapılamaz. Bu tesislere, bu planın onay tarihinden başlayarak bir yıl içinde ÇED raporuna uygun olarak münferit olarak altyapı ve arıtma tesisleri yaptırımları halinde

üçer yıllık geçici ruhsat verilir. Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nce bu tesislerin herhangi bir zamanda ve nedenle işletilmediğinin tespiti halinde arıtma tesislerinin devreye alınmaması ve / veya geçici ruhsatların iptali gerekçe gösterilerek yıkılarak kaldırılır.

5.17. Alt ölçekli planlarda, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili Bölge Müdürlüğünce belirlenmiş taşkın alan sınırları ve uygulama hükümleri koşullarına uyulacaktır. Dere ıslahı yapılmadan yapılaşma izni verilmez.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.18. YÇDP alanı içindeki mevcut turistik tesisler, ÇED mevzuatı kapsamında değerlendirileceklerdir. Öneri turistik tesislerde "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uygunluk aranacaktır.

5.19. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin ve toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pissuları için, atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Pissu şebekesi olmayan yerlerde 5.27.3. maddesinin hükümleri geçerlidir.

5.20. Uygulama hükümlerine uygun olarak günübirlik tesisler ile rekreasyon kullanımları planlanabilir.

5.21. Bu planın onama tarihinden sonra, mücavir alan sınırları içinde ve dışında mevzii imar planı yapılamaz.

5.22. YÇDP'nin onay tarihinden sonra belirlenecek Kültür ve Tabiat Varlıkları, 2863 sayılı yasa uyarınca değerlendirilecektir.

5.23. Kültür ve tabiat varlıklarından gerekli olanların koruma amaçlı imar planları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ve bağlı yönetmelikleriyle Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun İlke Kararları doğrultusunda ilgili, kurum ve kuruluşlarca hazırlattırılacaktır.

5.24. 3.2.1. Maddesinde tanımlanmış bulunan, milli parklar, tabiat parkları, şelaleler, sitler, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, yaylalar, göl çevreleri, kış turizmi alanları vb. Özel Planlama Bölgeleri'nin, öncelikleri belirlenerek, alt ölçek planları yapılacak ve ilgili idarelerce onaylanacaktır.

5.25. YÇDP alanı içinde yeni maden işletme tesisleri ve ocakları açılmaz. Bu alanda, varsa, eski ocakların ruhsatları, ruhsat bitim tarihinden sonra yenilenemez. Faaliyeti veya ruhsat süresi bitmiş ocak alanları işletme sahibi tarafından rehabilite edilir.

5.26. Taş ve mermer ocakları, çevre kirliliği yaratmayacak, doğal yapıyı bozmayacak tarzda işletilmesi için ilgili idarece gerekli tedbirler alınır. YÇDP alanı içinde yeni taş ve mermer ocakları açılmaz. Bu alanda varsa eski ocakların ruhsatları, ruhsat bitim tarihinden sonra yenilenemez. Faaliyeti veya ruhsat süresi bitmiş ocak alanları işletme sahibi tarafından rehabilite edilir.

5.27. TEKNİK ALT YAPI

5.27.1. Tüm kentsel ve kırsal yerleşmelerin altyapıları öncelikle ele alınıp iyileştirileceklerdir.

5.27.2. Katı atıklar ve arıtma çamurları düzenli olarak toplanarak, belirlenen alanlara çıkartılacaktır. Daha önce kullanılan çöp depolama alanları belediyesince rehabilite edilecektir.

5.27.3. Evsel ve endüstriyel atık suların doğrudan dere yataklarına deşarjına izin verilmez. Kentsel ve kırsal yerleşme alanlarında, tarım ve hayvancılıktan kaynaklanan atık sular için 19.3.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik”te belirtilen boyut, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde sızdırmaz depolar yaptırılacak ve depolardan düzenli olarak atık suların toplanması ve belirlenen kanallara boşaltılması için ilgili idarelerce gerekli sistemler oluşturulacaktır.

5.27.4. Pissu çukurları kesinlikle akarsulara, kuru derelere bağlanamaz ve boşaltılamaz.

5.27.5. Tüm kentsel ve kırsal yerleşmelerin altyapıları öncelikle ele alınıp iyileştirileceklerdir.

5.27.6. Bu planın genel kullanım, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde ve; ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, ÇED Yönetmeliği uyarınca yer belirlenecek ve uygulama yapılacaktır.

5.28. DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI VE ENERJİ İLETİM HATLARI GEÇİŞ ALANLARI

5.28.1. BOTAŞ Bölge Müdürlüğü ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınmadan, doğal gaz ve petrol boru hattı güzergahı (boru hatları) boyunca pompalama ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik, vb. tesis kurulamaz, kanalet açılmaz, kazı çalışmaları yapılamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yanıcı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.

5.28.2. İlgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde boru hatlarına ve istasyonlarına yaklaşma mesafeleri ve çevresindeki yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir :

5.28.2.1. Yeraltına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi, boru hattının her iki tarafında 35.00 m. dir.

5.28.2.2. Doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50.00 m. dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.

5.28.2.3. Boru hatlarının üzerinden geçmesi ve bulunması zorunlu olan yol ve benzeri tesisler için ilgili idaresinden alınacak uygun görüşe ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.

5.28.2.4. Boru hatları güvenlik şeridi üzerinde yapılacak yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için ilgili kuruluştan alınacak uygun görüşe ve onaylanmış projesine göre işlem yapılacaktır.

5.28.2.5. Enerji iletim hatları yakın çevresine yapılacak tesisler için bu konuda Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nca çıkartılmış bulunan ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.29. JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR

Jeolojik Sakıncalı Alan kapsamında bulunan ve 5.29.1., 5.29.2., ve 5.29.3. bölümlerinde tanımlanan alan ve hatlar üzerinde ve yakınında yapılaşma; ilgili mevzuat uyarınca yapılacaktır.

5.29.1. Taşkın Alanları

Yerleşmelerin dere yataklarına aşırı yaklaşmış olması nedeniyle suların kirlenmesini önlemek üzere, yerleşim alanları içi ve dışında yapı yaklaşma sınırı, mevcut oluşumu da dikkate alarak ilgili kurumun görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Mevcut onanlı alt ölçekli planlarda bu doğrultuda revize edilecektir.

5.29.2. Fay Hatları

Jeolojik araştırmalar sonucunda yeri belirlenmiş bulunan hat ile bu ana hattın dışında jeolojik haritalarda işaretlenmiş olan hatlardır.

5.29.3. Kitle Hareketleri

Bölge heyelan, çökme, akma, oturma ve kaya düşmesi gibi tipik kitle hareketinin meydana gelebileceği yerlerdendir.

5.29.4. Dayanımsız Zeminler

Depreme dayanıksız, Kuvaterner yaşlı çökel topluluklardır.

5.30. SU TOPLAMA HAVZALARI, YER ALTI KAYNAKLARI VE KORUMA ALANLARI

Aşağıda yer alan özel hükümler; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin (SKKY) 16. maddesi uyarınca belirlenmiştir. Bu özel hükümler aynı madde uyarınca belirlenmiş ve plana işaretlenmiş bulunan koruma alanlarına ilişkin özel hükümlerdir.

Bu hükümler maksimum su kotundan sonraki alanları kapsar. Maksimum su kotu içinde kalan alanlarda hiçbir yapı yapılamaz.

5.30.1. Bu planda belirlenmemiş, ancak belirlenmesi olası içme suyu ve kullanma suyu kaynaklarının su toplama havzalarının koruma alanları **3.5.13** maddesi uyarınca belirlenir.

5.30.2. 17.06.1974 tarih ve 14918 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Kaynak Suları Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

5.30.3. Yer altı su kaynaklarının bulunduğu alanın 50.00m. çevresinde yol dahil hiçbir yapılaşmaya izin verilmez.

5.30.4. Yeraltı su kaynaklarının bulunduğu alanın en az 50.00 m. dışında yeraltı su kaynaklarını kullanmak üzere tesis yapım istemi olması halinde DSİ Genel Müdürlüğü, Maden Teknik Arama Enstitüsü Genel Müdürlüğü, İl Çevre ve Sağlık Müdürlüklerinden; belediye sınırları dışında İl Özel İdaresinden; belediye sınırları içinde ilgili idarelerden izin alınacaktır. İzin, bu kurumların isteyeceği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, yapılacak tesise ait fizibilite raporu ile 1/1.000 ölçekli imar planı yaptırmak ve onaylatmak koşulu ile verilecektir.

5.30.5. İçme ve kullanma suyu rezervuarını besleyen tüm sulara, akar ve kuru derelere hiçbir surette atıksu ve atık deşarjı yapılamaz. Bu planla belirlenmiş dere koruma alanlarında, kirliliğe neden olacak yapı ve tesisler uzaklaştırılacaktır.

Dere koruma alanları içinde kalan ve imar planı olmayan kentsel yerleşme alanlarında hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları; ilgili idarelerden, derelere ilişkin teknik uygunluk görüşü alındıktan sonra onanabilir.

1/100 000 ölçekli DÇDP'nin onama tarihinden önce onanmış uygulama imar planları, ilgili idarenin teknik görüşleri doğrultusunda uyarlanacaktır.

Kırsal meskun yerleşme alanlarında ilgili idarenin teknik görüşü alınmak suretiyle hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan herhangi bir uygulamaya izin verilmez.

Derelerin koruma alanı içinde kalan ve kentsel ve kırsal meskun yerleşme alanları dışındaki dağınık türde yapılaşmalar kaldırılacaktır.

Dere Koruma Alanlarında yer alan kentsel ve kırsal yerleşmelerin planlarında mevcut yapılar korunacak, yeni yapılaşma alanları planlanmayacaktır. Bu alanlar alt ölçekli planlarda öngörülecek koşullar uyarınca ıslah amacı ile kullanılmak üzere muhafaza edileceklerdir.

5.31. Mutlak Koruma Alanı'na İlişkin Özel Hükümler

5.31.1. Mutlak Koruma Alanı'nda kamulaştırma, suyu kullanan idare / idarelerce yapılır. Kamulaştırmayı yapan idarece gerekli görülen yerlerde alan, çitle çevrilir veya koruma alanı teşkil edilir.

5.31.2. İçme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerine ait mecburi teknik tesisler hariç olmak üzere, bu alanda hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur.

5.31.3. Bu alan içinde gölden faydalanma, piknik, yüzme, balık tutma ve avlanma ihtiyaçları için cepler teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 metreden daha yakın olamaz. Bu cepler, alt ölçekli planlarda belirlenir.

5.31.4. Bu alan içinde yer alan sanayi tesislerinde hiçbir onarım ve eklenti yapılamaz. Bu tesislerde alt yapıya ilişkin 5.27. maddesi ile bu maddenin alt maddelerindeki hükümler geçerlidir.

5.31.5. Tarım arazilerinde Toprak Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda gübre ve pestisit kullanımına izin verilmez. Doğal yöntemlerle tarım ve meyvecilik yapılabilir.

5.31.6. Orman alanları'nda Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yürütülen ağaçlandırma ve kesim etkinlikleri dışında başka faaliyetlere izin verilmez. Bekçi kulübesi vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez. Yol yapım, onarım, bakım, drenaj işlemleri Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni, gözetim ve denetimi ile sürdürülür Bu alanlardan herhangi bir amaç için kullanılmak üzere tahsis yapılamaz.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.31.6.1. Orman alanları içinde, özel mülkiyete konu olan alanlar ile orman olarak tapuda tescil edilmemiş ancak orman niteliğini gösteren ve planda orman ve ağaçlık olarak belirlenmiş alanlarda ifraz yapılamaz

5.31.6.2. Orman alanları içinde mevcut her türlü yapıya ilişkin atık sularla ilgili olarak 5.27 başlığı altındaki hükümler geçerlidir.

5.31.6.3. Orman alanları içindeki mevcut yerleşimlerde, projeleri usulüne uygun olarak onaylatılmak koşulu ile bir atık su arıtma sistemine bağlanacak kanalizasyon şebekesi inşa edilir.

5.32. Kısa Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

5.32.1. Bu alanda kalan kırsal yerleşim alanlarındaki mevcut yapılar ile; kentsel yerleşim alanlarındaki konut, resmi kurum, sanayi tesisleri, konut dışı kentsel kullanım alanları vb farklı kullanımlı mevcut yapılar dondurulmuştur. Dondurulan binalarda mevcut oturma alanında değişiklik yapmamak, kullanım amacını değiştirmemek ve dış cephede mimari değişiklik yapmamak şartıyla gerekli bakım ve tadilat yapılabilir.

5.32.2. Sanayi, iskan ve turizm yerleşmelerine izin verilemez.

5.32.3. Katı atık ve atıklar depolanamaz, sıvı ve katı atık depolarına yer verilemez.

5.32.4. Teknik altyapı gereksinimi ve 2863 / 5226 sayılı yasa gereği olan kazılar dışında kazı yapılamaz.

5.32.5 Rekreasyon ve piknik amaçlı yapılara izin verilebilir. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları Nazım ve uygulama planlarında belirlenir. Bu yapıların atık suları için alt yapıya ilişkin 5.27. maddesi ile bu maddenin alt maddelerindeki hükümler geçerlidir.

5.32.7. Tarım arazilerinde, Toprak Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

5.32.8. Suni gübre ve tarım ilaçları kullanmamak koşuluyla kontrollü otlatmaya ve doğal yöntemlerle tarım ve meyvecilik faaliyetlerine Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın kontrol ve denetiminde izin verilir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.32.9. Bu alanlarda dere kıyıları doldurulamaz. Taşkınlar için hazırlanacak projeler, ilgili kurumca onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

5.32.10 Bu alanlar için hazırlanacak imar planlarında mevcut ya da yeniden açılacak yolların drenajları yapılır ve drenaj suları ilgili idarece verilecek standartları sağlayacak şekilde derelere deşarj edilir.

5.32.11.Erozyonu azaltıcı projelerin uygulamalarına izin verilir.

5.32.12. Orman alanlarında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yürütülen ağaçlandırma ve kesim etkinlikleri dışında başka faaliyetlere izin verilmez. Bekçi kulübesi vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez. Yol yapım, onarım, bakım, drenaj işlemleri Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni, gözetim ve denetimi ile sürdürülür. Bu alanlardan herhangi bir amaç için kullanılmak üzere tahsis yapılamaz.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.32.12.1. Orman alanları içinde, özel mülkiyete konu olan alanlar ile orman olarak tapuda tescil edilmemiş ancak orman niteliğini gösteren ve planda orman ve ağaçlık olarak belirlenmiş alanlarda ifraz yapılamaz.

5.32.12.2. Orman alanları içinde mevcut her türlü yapıya ilişkin atık sularla ilgili olarak 5.27 başlığı altındaki hükümler geçerlidir.

5.32.12.3. Orman alanları içindeki mevcut yerleşimlerde, projeleri usulüne uygun olarak onaylattırılmak koşulu ile bir atık su arıtma sistemine bağlanacak kanalizasyon şebekesi inşa edilir.

5.33. Orta Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

5.33.1. Tarım arazilerinde ve ağaçlık alanlarda Toprak Kirliliği Kontrolü ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.33.2. Orman alanlarında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yürütülen ağaçlandırma ve kesim etkinlikleri dışında başka faaliyetlere izin verilmez. Bekçi kulübesi vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez. Yol yapım, onarım, bakım, drenaj işlemleri Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın izni, gözetim ve denetimi ile sürdürülür Bu alanlardan herhangi bir amaç için kullanılmak üzere tahsis yapılamaz

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.33.2.1. Orman alanları içinde, özel mülkiyete konu olan alanlar ile orman olarak tapuda tescil edilmemiş ancak orman niteliğini gösteren ve planda orman ve ağaçlık olarak belirlenmiş alanlarda ifraz yapılamaz

5.33.2.2. Orman alanları içinde mevcut her türlü yapıya ilişkin atık sularla ilgili olarak 5.27 başlığı altındaki hükümler geçerlidir.

5.33.2.3. Orman alanları içindeki mevcut yerleşimlerde, projeleri usulüne uygun olarak onaylattırılmak koşulu ile bir atık su arıtma sistemine bağlanacak kanalizasyon şebekesi inşa edilir.

5.33.3. Sıvı ve katı atık depolama alanları, ilgili mevzuat uyarınca gerçekleştirilir

5.33.4. Köy Yerleşik Alan Sınırı belirlenmemiş kırsal yerleşim alanlarında aşağıdaki 5.33.4.1., 5.33.4.2., 5.33.4.3., 5.33.4.4. maddeleri geçerlidir.

5.33.4.1. Bu alanda bağ ya da sayfiye evi yapılabilir. Bu tesislerin atık suları sulama suyu ölçütlerine göre arıtılıp sulamada kullanılabilir.

5.33.4.2. Hiçbir sanayi kuruluşuna izin verilemez.

5.33.4.3. Yerleşik halkın gereksinimini karşılamak üzere, entegre nitelikte olmayan, tarımsal nitelikli konut dışı yapılara izin verilebilir.

5.33.4.4. İçme ve kullanma suyu projesine ve mevcut yapıların kanalizasyon sistemlerinin ıslahına ait mecburi teknik tesislerin yapılması zorunludur.

5.33.5. Yerleşik alanları belirlenmiş kırsal yerleşim alanlarındaki mevcut yapılar ile; kentsel yerleşim alanlarındaki konut, resmi kurum, sanayi tesisleri, konut dışı kentsel kullanım alanları vb farklı kullanımlı mevcut yapılar dondurulmuştur. Dondurulan binalarda mevcut oturma alanında değişiklik yapmamak, kullanım maksadını değiştirmemek ve dış cephede mimari değişiklik yapmamak şartıyla gerekli bakım ve tadilat yapılabilir, alt ölçekli planlarda yer alacak uygulama hükümleri ile belirlenecek alan büyüklüğüne göre eklenti yapılabilir.

5.33.6. Yerleşim Alanları'nın Kısa Mesafeli Koruma Alanı içinde kalan kesimleri; mülkiyet, kullanım bütünlüğü vb. ölçütlere göre alt ölçekli planlarda kesinleştirilecektir.

5.33.7. Sıvı ve katı atıkları, su kirliliği yaratmayacak biçimde bertaraf edecek yasal ve teknik düzenlemelerin yapılması zorunludur.

5.33.8. Çöp ve moloz birikintisine yer verilemez.

5.33.9. Suni gübre ve tarım ilaçları kullanılamaz.

5.34. Uzun Mesafeli Koruma Alanına İlişkin Özel Hükümler

Bu hükümler, 1 / 100 000 ölçekli YÇDP'nde Melen Havzası için SKKY'nin 16. Maddesi uyarınca saptanmış olan Uzun Mesafeli Koruma Alanına ilişkin özel hükümlerdir. 1 / 25 000 ölçekli YÇDP içinde kalan Uzun Mesafeli Koruma Alanları'nda da bu hükümler geçerlidir. Özel Planlama Alanları'nın sınırları içinde kalan alanları kapsamaz.

5.35. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarla ilgili olarak, yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır.

5.36. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak tanımlanmış alanlarda, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, konut alanları, küçük sanayi alanları, turizm tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.37. Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma-kullanma dengelerini gözetken ilke kararlarını desteklemek amacıyla tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak bu planın Sanayi Alanları başlığı altında yer alan koşullar doğrultusunda plan değişikliği yapılması zorunludur. Bu alanda bertaraf tesisleri inşa edilmeden işletme izni verilmez.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.38. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'yla kurulan organize sanayi bölgelerinde (OSB) ilgili kanun ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uygulanır. OSB'lerde yer alacak sanayi türleri OSB mevzuatına tabidir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

5.39. Melen Havzası sınırları içerisinde kalan alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, dışında kalan alanlarda ise Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6. FARKLI KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Bu hükümler, Melen Havzası için SKKY' nin 16. Maddesi uyarınca saptanmış olan Uzun Mesafeli Koruma Alanına ilişkin özel hükümlerdir. 1 / 25 000 ölçekli YÇDP alanı bütünüyle Uzun Mesafeli Koruma Alanı içinde bulunduğundan bu özel hükümler geçerlidir. Özel Planlama Alanları'nın sınırları içinde kalan alanları kapsamaz.

6.1. YERLEŞME ALANLARI

6.1.1. Kentsel Yerleşik Alanlar

Bu plana göre yapılacak imar planlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygun ruhsatsız yapılar, ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri uyarınca ruhsata bağlanacaklardır.

Bu plana göre yapılacak imar planlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine uygun olmayan ruhsatsız yapılar, uygun hale getirildikleri takdirde ruhsata bağlanacaklardır.

Bunun dışındaki izinsiz tüm yapılar yıktırılacaklardır.

6.1.2. Kentsel Gelişme Alanları

6.1.2.1. İmar Planında işaretli Kentsel Gelişme Alanları'nda yürürlükteki plan ve plan hükümleri uyarınca uygulama yapılacaktır.

6.1.2.2. İmar planlarında gösterilmiş bulunan Kentsel Gelişme Alanları'nın yerleşmenin nüfus gelişimine bağlı olarak yetersiz kaldığı durumlarda, bu durumu saptayacak olan gerekçe raporuna dayalı olarak YÇDP'de işaretli "Etaplı Olarak Kentsel Kullanışa Açılacak Alanlar"dan yeteri kadarı, kentsel kullanışlara açılır. Kentsel kullanışlara açılacak alanlarda yapı ve nüfus yoğunluğu, yapı düzeni ve kullanım türleri alt ölçekli planlarla belirlenir.

6.1.3. Kırsal Yerleşme Alanları

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Belediye ve Valilik yetkisindeki köy statülü alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış alanlar; 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca, köy yerleşme planları ile belirlenmiş/belirlenecek olan köy yerleşik ve gelişme alanı ile plan ölçeği gereği gösterilememiş olan köy ve mezraların yerleşik ve gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

Kırsal yerleşme alanları şematik olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan köy yerleşik alanı ve civarı sınırları geçerlidir.

Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmamış köylerin sınırları, ilgili İdarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Kırsal Yerleşme Alanlarında, İmar Planları yapılıncaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılara ilişkin uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu - "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 5. Bölüm'ünde belirtilen esaslara göre yapılır.

Konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda İmar Planları yapılıncaya kadar;

Emsal: 0,50 ve H max: 6,50 m (2 kat)'yi geçemez. Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için hmax ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili İdaresince belirlenir.

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımlar vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup;

Emsal: 0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Düzce İli Çevre Düzeni planı onay tarihi itibarıyla, Mahalli Çevre Kurulunca bu plan ile tarım ve hayvancılık (kümes amaçlı yapı, büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık, v.b.) faaliyetlerine yönelik olarak, bu planda belirlenen yapılaşma kararlarının aşılması kaydıyla, uygulamalar alınmış ve alınacak Mahalli Çevre Kurulu kararları doğrultusunda yapılabilir.

25.02.2016 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.2. ÇALIŞMA ALANLARI

6.2.1. Merkez Alanı

Mevcut ticaret alanlarının gereksinimler ve eğilimler doğrultusunda ele alınıp geliştirilecektir. Bu alanlar, içinde yer aldığı yerleşmenin büyüklüğüne göre, günlük, gerektiğinde ve olağan dışı gereksinimlerin karşılandığı alanlardır; geliştirilebilir, sağlıklaştırılabilir, ya da, yeniden tasarlanıp yaşama geçirilebilirler. İmar Planı olup imar uygulaması yapılmamış ve YÇDP' nda belirlenmiş yerlerde parsel büyüklükleri ve konumları nazım plan kararları ile belirlenir.

6.2.2. Kamu Kuruluş Alanları

Bu alanlar için de, 4.4. Maddesi Hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda yapılacak yeni yapılarda, yapılaşma koşulları Nazım ve Uygulama İmar Planları ile belirlenir.

6.2.3. Mevcut Sanayi Alanları

Üretimini sürdürmesi öngörülen tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda üzerinde kurulu bulunan tesislere hiçbir amaçla yeni yapı eklenemez. Bu alanlarda 5.16 maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.2.4. Diğer İş Yerleri

Meskun konut alanları içinde, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği (SKKY)' in 31. Maddesinde yer almayan küçük ölçekte, evsel atık dışında başka atık üretmeyen ve genelde el sanatları biçiminde faaliyet gösteren iş yerleri alanıdır. Bu alanların yer seçimleri, bu Uygulama hükümleri uyarınca yapılacaktır.

6.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Bu alanlar; Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) ölçütleri ve İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik koşullarının sağlanması öngörülen tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda 5.16 maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.2.6. Depolama Alanları

Tarımsal ve ticari ürünlerin depolandığı açık ve kapalı alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları Belediye ve mücavir alan sınırları içinde nazım ve uygulama imar planlarıyla; belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise: E = 0.6, yapı yaklaşma mesafesi: yola en az 10 m., yan bahçeye en az 5 m.dir.

6.2.7. Kaynak Suları Şişeleme Ve Ambalajlama Tesisleri

6.2.7.1. Kaynak suları şişeleme ve ambalajlama alanı açılması istemleri, DSİ Genel Müdürlüğü, MTA Enstitüsü Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece değerlendirilir. Yapılacak tesisler için DSİ Genel Müdürlüğü, MTA Genel Müdürlüğü, ilgili idare ve bu idarenin ayrıca talep edeceği diğer ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz.

6.2.7.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları, "Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre belirlenir.

6.3. TURİZM TESİS ALANLARI

6.3.1. Turizm Tesisleri; kentsel meskun konut alanları içerisinde yapılabilir. Turizm Tesis Alanları'nda "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı' dan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur.

6.3.2. Bu planda mevcut ve / veya öneri tüm turizm merkez ve alanları ile turizm özel planlama alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı' dan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur.

6.3.3. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/100.000 ölçekli DÇDP kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.3.4. Turizm tesis alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onanmadan yapı izni verilemez. Tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

6.3.5. Günübürlük Turizm

6.3.5.1. Günübürlük tesis alanlarında konaklama tesisi yapılamaz. Ancak kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı, geçici nitelikli, günübürlük kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, plaj kabini ve benzeri tesisler yapılacaktır.

6.3.5.2. Bu alanlarda çadırılı konaklama tesisleri için yoğunluk 70 çadır/hektardır.

6.3.5.3. Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmeliklerde tanımlanan ortak kullanımlara yönelik ve a.maddesinde tanımlanan kalıcı olmayan tesisler için Emsal (E) en çok : 0.05 tir. En çok yapı alanı 100m²dir.

6.3.5.4. Rekreasyon Alanları

Rekreasyon alanları için; ilgili idare, diğer ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda işlem yapılır. Emsal (E) (en fazla) : 0.01 dir.

Orman alanları içerisinde yapılacak mesire alanlarına ilişkin yapılaşma hükümleri daha alt ölçekli planlarda belirlenir.

6.4. YAYLA TURİZMİ ALANLARI

Mevcut kullanım sürdürülecek, flora ve fauna korunacaktır.

6.5. TARIM ARAZİLERİ

Bu planda tek gösterim altında toplanmış olan farklı türdeki tarım arazilerinin sınıflaması, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliği uyarınca, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı' nca yapılacak / yaptırılacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Tarım arazilerinde yapılacak ifraz işlemlerinde; bu planla getirilen ifraz koşulları dikkate alınarak 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Tarım arazilerinde, belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre yapılaşmalar, aşağıdaki maddelerde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

Tarım dışı kullanım istemlerinin, öncelikle verimi en düşük tarım arazilerinde değerlendirilmesi esastır.

Tarım arazilerindeki yapılaşma istemlerinde, 5403 sayılı kanuna göre gerekli izinler valiliklerinden alınır.

Tarımsal faaliyetlerde, organik tarımın özendirilmesi esastır.

Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın, Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 100 m²'yi geçemez. Bu alanlarda Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20 olup "Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar"a izin verilmez.

Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar Yönetmeliği" nin 6. Bölüm'ünde belirtilen esaslara uyulur.

Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde tarımsal faaliyetten bağımsız barınma amaçlı yapı yapılamaz.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Melen Havzası sınırları içerisinde kalan tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılara ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınır.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.5.1. Mutlak Tarım Arazileri

Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı ile çiftçinin barınabileceği yapı dışında yapı yapılamaz. Tarımsal amaçlı yapılarda Emsal (toplam inşaat alanı/parsel alanı)=0,25 ve 2 kat'ı; çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda toplam inşaat alanı 100 m²' ve 1 kat' ı geçmeyecektir. Barınma amaçlı yapı Emsal değeri içinde hesaplanacaktır. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda seralar Emsal değeri içinde değildir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.5.2. Özel Ürün Arazileri

Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar, uygulama hükümlerinin 3.5.11 maddesindeki tanım çerçevesinde yapılabilir.

Emsal =0.30' dur.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Çiftçinin barınabileceği yapı yapılması durumunda en çok inşaat alanı 100 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş Emsal değeri içinde değildir.
Bu arazilerde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar Emsal değeri içinde değildir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.5.3. Dikili Tarım Arazileri

Bu arazilerde; 6.5.2 maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.5.4. Örtü Altı Tarım Arazileri

Bu arazilerde; 6.5.2 maddesindeki koşullar geçerlidir.

6.5.5. Marjinal Tarım Arazileri

Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar için Emsal =0.50'dir.

06.07.2017 TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri gereksinimi, marjinal tarım arazilerinde karşılanır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş Emsal değeri içindedir.
Bu arazilerde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar Emsal değeri içinde değildir.

6.5.6. Tarım Arazileri (3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler)

Bu arazilerde, ilgili kanun kapsamında yapılan/yapılacak uygulamalarda bu plan kararlarına uyulacaktır.

Yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

Bu arazilerin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapı ve çiftçinin barınabileceği yapı ve müstemilatları dışında yapı yapılamaz. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal = 0,20'dir.

Tarımsal faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık..vb.) çiftçinin barınabileceği yapı haricinde barınma amaçlı yapı yapılamaz.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda tanımlanan tarım arazilerinden fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde; bu planın Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları hükmü çerçevesinde ilgili idarelerce yapılacak olan uygulamalar haricinde öncelikle Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Tarımsal Amaçlı Yapılar yer alabilecek olup bu alanlarda "Tarımsal Amaçlı Entegre Yapılar" a izin verilmez.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamı dışına çıkarılması durumunda, bu arazilerde, Tarım Arazileri plan hükümlerine uyulacaktır.

6.6. FUNDALIK ALANLAR

Doğal karakteri korunacak fundalık alanların topoğrafyası, flora ve faunası ile bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir

6.7. ORMAN ALANLARI

Bu planda “orman alanı” olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları, ağaçlık/ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü’nce tahsis yapılan alanlar, gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

Bu planda Orman alan olarak gösterimi yapılan alanlara ilişkin veriler ilgili kurumlardan alınan verilerdir. Bu planda Orman alan olarak gösterimi yapılmakla beraber Orman arazi kullanımı dışında kaldığı ilgili idaresince/idarelerince tespit edilmiş olan alanlarda; varsa bu planın onayı öncesi onaylı imar planı koşulları geçerlidir.

Orman alanları içinde, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda yapılanma koşulları ve ifraz işlemlerinde Tarım Alanı başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir. Müştemilatlar emsale dâhildir.

Orman Kanunu’ nun 2.maddesinin (b) bendi kapsamı dışına çıkarılıp hazineye devredilerek özel mülkiyete satışı gerçekleşmiş olan alanlar, mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla, satış amaçları doğrultusunda kullanılacaktır. Bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ile çelişmeyen ve Kentsel Yerleşme Alanları ile bütünlük oluşturan konumda bulunan bu kapsamdaki alanlara yönelik kentsel yerleşme alan talepleri; bu planın nüfus kabulleri ve alansal büyüklükleri aşılmamak kaydıyla çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda ilgili idaresince değerlendirilebilir. Kentsel Yerleşme Alanından kopuk konumda bulunan bu kapsamdaki alanlarda ise çevre düzeni planı değişikliği yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın “Tarım Arazileri” başlığı altında yer alan hükümleri uyarınca işlem yapılır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.8. ASKERİ ALANLAR

6.8.1. Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazetemde yayımlanan “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu “ ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

6.8.3. Kentsel alanlarda kalan Askeri Alan ve tesislerinin, Milli Savunma Bakanlığı’nın programı yarıncı kent dışına çıkarılması halinde, boşalan alanlar öncelikle, sosyal donatı alan eksiklerini tamamlamak üzere kullanılacaktır.

6.9. ÜNİVERSİTE KAMPÜS ALANLARI

Bu alanlar için de, 4.4. Maddesi Hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda yapılacak yeni yapılarda, yapılaşma koşulları Nazım ve Uygulama İmar Planları ile belirlenir.

6.10. MEZARLIKLAR

İlgili Yasa ve Yönetmelikler uyarınca korunacaktır. Yeni mezarlık yerlerinin seçiminde ilgili mevzuata uyulacaktır.

6.11. ÖZEL PLANLAMA ALANLARI

Özel Planlama Alanları, 3.2.1. bölümünde tanımlanmış alanlardır. Bu alanlar özelliklerine göre yakınında buldukları yerleşme ile birlikte ya da bağımsız olarak planlanabilirler. Nazım plan ölçeğinde yapılacak ön araştırmalar kapsamında arazi kullanım ve yapı yoğunlukları, ulaşım ilişkileri, çevre sorunlarına ilişkin koşullar, saptanacak ve belirlenecek ilkeler doğrultusunda uygulama planları hazırlanacaktır. Nazım ve Uygulama planları onaylanmadan herhangi bir yapı, altyapı ve doğa düzenlemesi yapılamaz.

6.11.1. Bu bölgeler için hazırlanacak her ölçekli planda, doğal dengenin korunması esastır.

6.11.2. Bu bölgelerdeki su yüzeylerinin koruma alanlarında, ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6.11.3. Arkeolojik ve doğal sit alanlarında 2863 / 3386 sayılı yasayla, yasaya bağlı yönetmeliklere; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararlarına ve ilgili kurul ve komisyon kararlarına uygun koruma planları hazırlanacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.11.4. Kış turizmi bölgelerinde yapılacak turizm tesislerinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacak; tesislerde “ Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik “ hükümleri aranacaktır.

6.12. SOSYAL AMAÇLI PROGRAMLARIN UYGULANACAĞI YIĞILCA İLÇESİ'NE İLİŞKİN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Düzce İli sınırları içinde Sosyal Amaçlı Programlar' ın uygulanacağı ilçe, Yiğilca İlçesidir. Bu bölgenin sınırları, ilçe sınırları ile tanımlanmıştır.

6.12.1. Belediye ve Mücavir alanların dışı ile Sosyal Amaçlı Programlar'ın uygulanması öngörülen ilçe sınırları arasında kalan alanda DÇDP'nin V.1. ve V.2. Kodlu genel hükümleri geçerlidir. Bu alanda bulunan köy yerleşik alanlarında sosyal amaçlı programları gerçekleştirmeye yönelik hükümler aşağıdadır.

6.12. 2. Sosyal Amaçlı Programlar'ın uygulanacağı Yiğilca İlçesi'nde ekonomik açıdan ölçek gözetilmeden özellikle ulaşım, iletişim, sulama vb. altyapı yatırımlarına öncelik verilecektir.

6.12.3. Kırsal ve kentsel yerleşim alanlarında yerleşik nüfusa beceri kazandıracak, ev ekonomisine katkı sağlayacak donatı alan ve tesislerine yer verilecektir.

6.12.4. Sosyal Amaçlı Programlar'ın uygulanacağı Yiğilca İlçesine 2020 yılı için atanan toplam nüfus yaklaşık 8.500 kişi; kentsel nüfus yaklaşık 6 500 kişi, kırsal nüfus yaklaşık 2 000 kişidir.

6.12.5. İlçe'de çevreye ve doğaya zarar vermeyecek sanayi türlerine, özellikle tarım ve tarıma dayalı sanayilerle, orman ürünleri sanayine ilişkin kullanım alanlarına yer verilecektir.

6.12.6. Turizm sektörünün görece gelişmesini sağlamak üzere etkinlik alanlarının mekânsal belirlemeleri ve planlamaları yapılacaktır.

6.13. YÇDP'NDA KONUMU VE BÜYÜKLÜĞÜ BELİRLENMEMİŞ TESİSLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

6.13.1. Sosyal Donatı, Spor ve Rekreasyon Alanları

YÇDP alanı içinde konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanmak ve ilgili idaresince onaylanmak koşuluyla aşağıda yapılaşma koşulları belirlenmiş sosyal donatı, spor ve rekreasyon tesisleri yapılabilir.

6.13.1.1 Eğitim Alanları

1/1.000 ölçekli uygulama imar planına uygun hazırlanmak koşuluyla eğitim amacına hizmet edecek her türlü alan kullanımına ait avan ve uygulama mimari proje için Milli Eğitim Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Yurt binaları ile kampus içi konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz.

Eğitim alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.13.1.2.Sağlık Alanları

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 alanlarına ilişkin yapılanma koşulları 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile getirilen standartların altında olmamak koşuluyla ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili idaresince belirlenir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.13.1.3. Spor Alanları

Planda gösterilen mevcut spor alanları korunacak ve buldukları yerde geliştirilecektir. Alt ölçekli planlarda saptanacak spor alan ve tesislerinin ölçüleri Gençlik ve Spor Bakanlığının öngördüğü standartlara uygun olacak ve bu konuda ilgili kurumlardan görüş istenecektir.

6.13.1.4. Sosyal ve Kültürel Tesisler

Konumları, işlevleri ve alan büyüklükleri alt ölçekli planlarla belirlenecek alanlardır. Bu alanlar, ilgili yönetmelikle belirlenen en az alan alan büyüklüklerinden küçük olamaz.

6.14 . Sit Alanları

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.14.1. Sit alanlarında; 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ile ilgili yönetmelik ve ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

6.14.2. Sit alanlarında kullanım kararları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bu planın ilke ve stratejileri ile bu planın arazi kullanım kararlarına aykırı olmamak koşuluyla Bakanlığın uygun görüşü alınarak, ilgili idaresince hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planları ile belirlenecek olup Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

6.14.3. Bu planda sit alanı olarak gösterilmiş olan alanlar ile bu planda gösterilmemiş dahi olsa, ilgili koruma kurulu ve komisyonunca ilan edilen sit alanları geçerlidir.

6.14.4. Bu plan kapsamındaki doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporuna uygun olarak sit statüsünde değişiklik olması durumunda, koruma statüsü değişen alanlar; belirlenen yeni statüsü dikkate alınarak, ilgili Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonu tarafından alınan kararlar, ilke kararları ve bu planın ilke ve esasları çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın koruma amaçlı imar planlarına konu edilebilir.

6.15. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN ALANLARI VE OCAKLARI

6.15.1. Mevcut maden işletme tesisleri ve ocaklarının, çevre kirliliği yaratmayacak, doğal yapıyı bozmayacak tarzda işletilmesi için ilgili idarece gerekli tedbirler alınır. Mutlak, Kısa ve Orta Mesafeli Koruma Alanları' nda yeni maden işletme tesisleri ve ocakları açılmaz. Bu alanlardaki eski ocakların ruhsatları, ruhsat bitim tarihinden sonra yenilenemez. Faaliyeti veya ruhsat süresi bitmiş ocak alanları işletme sahibi tarafından rehabilite edilir.

Ancak, Orman ve Su İşleri Bakanlığının yatırım programında yer alan veya proje halinde olan, henüz gerçekleşmemiş olup bu planda ilgili kurum verileri doğrultusunda gösterimi yapılmış olan içme ve kullanma suyu kaynaklarının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma kuşaklarında söz konusu projelerin tamamlanmasına kadar geçen süre zarfında, Orman Su İşleri Bakanlığınca izin verilmesi halinde ve belirlenecek koşullar kapsamında geçici tesis niteliğinde olan madencilik faaliyetleri yapılabilir. Bu durumda söz konusu faaliyete ilişkin verilen izinlere bağlı olarak izin süresi içerisinde faaliyet yapılacağı ve süre bitiminde kurulan geçici tesislerin alandan kaldırılacağına dair ilgili idaresine taahhütte bulunulması zorunludur.

6.15.2. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük'te tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yerleşimi, izin, ruhsat, ilişkin her türlü iş ve işlemler ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili İdaresince onaylandıktan sonra uygulama yapılır.

6.15.3. Madencilik faaliyetlerinde Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

6.15.4. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesis için Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair belge alınması zorunludur.

6.15.5. Maden ruhsatlı sahalarda, ihtiyaç duyulan geçici tesisler ilgili kurum ve kuruluşlardan izin almak kaydı ile yapılabilir.

6.15.6. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

6.15.7. Maden işletme ruhsatı alınan alanlar, bu Çevre Düzeni Planının veri tabanına işlenmek üzere, Maden İşleri Genel Müdürlüğünce, 1/25.000 ölçekli, koordinatlı haritalara işlenerek, sayısal olarak Bakanlığa gönderilir.

6.15.8. Madencilik faaliyet sahalarda ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

6.15.9. Geçici tesis niteliğinde olmayan ve ÇED yönetmeliği kapsamında kalan maden sanayileri, öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir. Ancak işletme izni alınan maden sahalarında çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla, gerek duyulacak sanayi tesislerinin zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda bu kullanımlar ilgili kurum, kuruluş, görüşleri doğrultusunda Bakanlığın uygun görmesi halinde gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

6.15.10. Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlem tesis sahiplerince alınacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

6.16. KARAYOLLARI SERVİS ALANLARI – AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

6.16.1. Devlet karayolu güzergâhlarında TCK Genel Müdürlüğünün öngördüğü, yapı yaklaşma mesafelerinden az olmamak üzere koruma bandı bırakılacaktır.

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde kamulaştırma sınırı, yolun çevreye vereceği olumsuzluklar göz önüne alınarak, öngörülen en az ölçüden, gerektiği kadar geniş tutulacaktır.

6.16.2 Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde “ Karayolları Trafik Kanunu” ve “ Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik “ ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.

6.16.3. Karayolları Genel Müdürlüğü' nün sorumluluğundaki güzergahlarda akaryakıt ve LPG istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalardır v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal= 0.20
Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü= 5.000 m2.olacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve köy yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal= 0.20
Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü= 2.000 m2.olacaktır.

6.17. Sanayi Alanları

Mevcut Yapı ve kullanma izni bulunan sanayi tesisleri faaliyetlerini sürdürürler. Yapı ruhsatından farklı amaçla işletilen ruhsatlı sanayi tesislerinde tevsii yapılamaz. Tevsii edilecek tesislerden üstleneceği işlevi gereği ÇED raporu alınması zorunlu olanlardan ÇED raporu istenecek ve ÇED raporunun onay tarihinden başlayarak bir yıl içinde ÇED raporuna uygun olarak ve alt yapı ve arıtma tesisi yapıldığında Kullanma izni verilecektir.

Bu planın onayından sonra ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözeterek ilke kararlarını desteklemek amacıyla tarımsal toprak niteliğinin düşük olduğu alanlarda Valilik koordinatörlüğünde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak organize sanayi bölgesi niteliğinde ve minimum 50 hektar alana sahip olacak şekilde geliştirilebilecek olup, plan değişikliğinin yapılması zorunludur. Bu alanda bertaraf tesisleri inşaa edilmeden işletme izni verilmez.

Geçici tesis niteliğinde olmayan ve ÇED Yönetmeliği kapsamında kalan Maden Sanayileri, öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir. Ancak, işletme izni alınan maden sahalarında, çıkarılan madenlerin işlenmesi amacıyla gerek duyulacak sanayi tesislerinin, zorunlu olarak maden sahası içinde yer almasının gerektiği durumlarda, bu kullanımlar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve Bakanlığın uygun görmesi halinde gerekli izin ve onaylar tamamlanarak maden sahası içinde yapılabilir.

OSB den farklı olarak geliştirilecek sanayi alanlarında, 4562 Sayılı OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde belirlenen koşullara uyulacaktır.

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

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

Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

Alt ölçekli planlar ilgili idarece onanmadan imar uygulaması yapılamaz.

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

6.18. Tarım Ve Hayvancılık Geliştirme Alanları

Tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik olarak; bölgesel tarım ürünlerinin değerlendirilmesine ve korunmasının teminen entegre tesislerin yer alabileceği "Tarım ve Hayvancılık Geliştirme Alanları" yer seçimi, ilgili İl Toprak Koruma Kurulunca en az 20 (Yirmi) hektarlık alan için seçilebilir. Yer seçimi yapılacak alanın 50 hektardan büyük olması durumunda bu planda değişiklik yapılması zorunludur. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Bu alanlar çerisinde; tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, hayvancılık ve et entegre tesisleri, otlaklar, tarımsal işletmeler, tarımsal ürün paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, yem depoları, tarımsal işletmelerinin ön arıtma yada toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuvar alanları gibi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görüş verebileceği tesisler yer alacaktır, bunun dışındaki, tekstil, boya sanayi, metal veya plastik hammaddeleri kullanan vb

kirletici sanayiye ve tarımsal ürünlerin doğrudan işlenmediği sanayi işletmelerine kesinlikle yer verilemeyecektir. Bu alandaki yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu alanlarda çalışanların ihtiyacına yönelik barınma amaçlı yapılar, sosyal ve kültürel donatı alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, rekreasyon alanları, araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, sütçülük, besicilik tesisleri gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun olarak yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak yapı alan kullanımlarının yerleri, büyüklükleri ve yapı yoğunlukları imar planlarında belirlenecektir.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

7. DENETİM

Bu plan ve plan notlarına, İmar mevzuatına, diğer ilgili mevzuat (yasa, yönetmelik, genelge, tebliğ) hükümlerine titizlikle uyulması ve bu konudaki iş ve işlemlerin bu kapsamda takip edilmesi; afet öncesi hazırlık süreci, afet risk seviyesinin azaltılması ve yan etkilerinin giderilmesi açısından gerekli görülmektedir.

Bu konudaki işlemler; Orman ve Su İşleri Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca izlenecek olup, anılan plan notları, ilgili mevzuat ve genelge hükümlerine uyulmadığının tespit edilmesi halinde sorumlular hakkında yasal işlem yapılacaktır.

16.07.2014 ONAY TARİHLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” koşullarını belediye ve mücavir saha içinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde Valilik ve Kaymakamlıklar sağlamakla yükümlüdürler.