

YALOVA İLİ 1/25000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A. AMAÇ-HEDEFLER

Bu plan Yalova İli bütününe kapsayan planlama sınırı ile tanımlanmış alana ait plan ana kararlarını, planlama ilke ve hedeflerini, sorunlara müdahale stratejilerini ve uygulama hükümlerini kapsar.

Yalova ilinin, mevcut olanak, potansiyel ve kaynaklarının tespiti, gerek sosyo-ekonomik yapı deseninin, gerekse mekânsal arazi kullanım durumunun bir bütün içinde incelenerek, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında, 2025 yılı hedef alınarak ve il sınırlarının tamamını kapsayacak şekilde Yalova İlinin ülkesel ve bölgesel konumu ile önemi göz önünde bulundurularak hazırlanan 1/25.000 ölçekli "Yalova İl Çevre Düzeni Planı"nın, temel amaç ve hedefleri şöyledir;

- Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde, koruma-kullanma dengesinin sağlanarak gelişme hedeflerinin belirlenmesi ve ekolojik dengenin korunarak yaşanabilir bir çevre yaratılması,
- Planlama alanında yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve İl'in yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkan sağlayacak kararların üretilmesi,
- İl sınırlarını kapsayan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının; İlin doğal, tarihsel ve kültürel zenginliklerini koruyarak, sürdürülebilir bir gelişme sağlamasına yardımcı olacak; alt ölçekli sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki planlara temel oluşturması,
- Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak üzere planlama sınırları içinde kentsel ve kırsal gelişmeler ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri değerlendirip, koruma-kullanma dengesi gözetilerek, stratejik kararlar ve arazi kullanım kararlarının verilmesi, ulaşım alternatiflerinin oluşturulması,
- İl'in gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkan sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek bir plan kararlarının oluşturulması,
- Mevcut gelişme potansiyellerinin ve gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin belirlenerek bunun planlamaya yansıtılması,
- Plana girdi oluşturan olanakların en verimli şekilde kullanılması ile sorunların çözümüne en uygun önerilerin geliştirilmesi,
- Mekansal kullanım alanları dağılımlarının verilmesi, ülkesel ve bölgesel ölçekli verilerin yerleşmeye olan yansımalarının aktarılması,
- Planlama alanında gerekli fonksiyonel kullanım alanlarını oluşturarak, ulaşım altyapısının iyileştirilmesi için gerekli plan kararlarının üretilmesi,
- İl sınırları içerisinde yaşayacak nüfusun kentsel eşikler ve sınırlamalar da göz önünde bulundurularak dengeli dağılımını sağlayacak planlama kararlarının oluşturulmasını sağlamak,
- Turizm kaynaklarının da değerlendirilmesi suretiyle koruma ve kullanmayı birlikte hedefleyen planlı bir bütünleşmenin sağlanması, turizm yatırım ve işletmelerinin nitelikli tesislerinin oluşumuna yön verecek şekilde geliştirilmesi,
- Bölgenin turizm kaynaklarının düzenli bir şekilde kullanıma açılmasıyla, turizm sektörünü destekleyici ve mevcut talebi artırıcı kararlar üretmek,
 - Sağlık, sosyal amaçlı alternatif ve kitle turizmine yönelik yatırım alanları kazandırmak,
 - Önemli termal-kaplıca potansiyeli ve olanaklarına sahip İl'in bu yönünü geliştirici plan kararları üretmek
 - Turizm potansiyeli olan mevcut yerleşmeler ve yörelerde, sağlıklı, planlı ve nitelikli gelişmeleri yönlendirici plan kararları getirmek,
 - Bölge nüfusuna günübirlik dinlenme, mesire-rekreasyon alanları kazandırmak,

- Kıyıya açılım noktasında yer alan yörenin 'sürdürülebilir kıyı kullanımı' ilkeleri çerçevesinde geliştirilmesi, bölgedeki turizm potansiyelinin ve doğal değerlerin çevreye duyarlı bir biçimde değerlendirilmesi için turizm faaliyetlerinin ve yatırımlarının yer seçimi kararlarının belirlenmesi,
- Tarım ve orman alanları ile yapılanma gerektiren diğer arazi kullanışları arasındaki koruma-kullanma dengesini sağlamak, tarımsal alanları, orman alanlarını mümkün olduğunca korumak,
- Tarımsal faaliyetlerin geliştirilmesi, kısıtlı ve kıymetli özel mahsul alanlarını korumak, organik tarım vb. alternatif tarım olanaklarını artırmak,
- İl'in sahip olduğu süs bitkileri yetiştiriciliği vb. potansiyelleri geliştirici planlama kararlarının üretilmesi,
- Tarihsel, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının korunması, Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nca bu plandan önce tespit ve ilan edilmiş bulunan ve edilecek tüm sit alanlarını kurulca tespit edilen şartları karşılayacak şekilde korumak; sürdürülebilirlik genel ilkesi koşutunda koruyarak geliştirmek,
- İl sınırları içindeki geleneksel yerleşimin doğal çevreyle birlikte oluşturdukları özgün kimlik ve peyzaj değerlerinin, yeni gelişme alanlarında da sürmesini sağlamak,
- İl'in korunması gerekli doğal, ekolojik, kültürel ve peyzaj özellikleriyle uyumsuz ve bu nitelikler üzerinde olumsuz etki yapabilecek düzensiz yapılaşmayı önlemek,
- Kentsel, sanayi, çalışma alanlarının kullanımlarının doğal ve kültürel kaynaklarla dengeli ve uyumlu gelişmesini sağlamak.

B. İLGİLİ İDARE-KURUM VE KURULUŞLAR

İlgili İdare

Valilik (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü), İl Özel İdaresi ve bu plan kapsamında kalan tüm belediyelerdir.

İlgili Kurum ve Kuruluşlar

Bu plana dayalı olarak hazırlanacak alt ölçek planların yapımı sırasında iş birliği yapılacak, planlama ve uygulamanın çeşitli aşamalarında görüşlerine başvurulacak kamu kurum ve kuruluşlardır.

C. PLANLAMA İLKELERİ

1/25.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı hazırlanırken aşağıdaki ilkelere göre planlanmıştır. Alt ölçekli fiziki planların nazım ve uygulama imar planları ile bunların ilave, revizyon ve değişikliklerinin yapılmasında ve plan uygulamalarında da bu ilkelere uyulacaktır.

Koruma İlkeleri:

- İl sınırları içinde var olan tüm doğal ve kültürel değerler; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen ilke ve hedefler çerçevesinde korunacaktır.
- 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Çevre ve Orman Bakanlığı'nca orman kadastro yapıp orman alanı olarak belirlenmiş alanlar ilgili mevzuat hükümlerine göre korunacaktır.
- Çevre Düzeni Planı'nda ağaçlık alan olarak gösterilen alanlardaki ağaçlıklar korunacaktır. Ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış alanlar öncelikle kamu arazilerinden başlamak suretiyle ilgili kurumlarca ağaçlandırılacaktır.
- Mera, otlak ve yayla niteliğindeki alanlar, Mera Yasası uyarınca korunacaktır. Ancak ÇED raporu alınması gerektiren yatırımlar için tahsis amacı değişikliği gerektiğinde Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nın görüşü alınacaktır.

- Orman ve mera alanları için 581 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklıdır.
- Çevre Düzeni Planı kapsamındaki doğal, arkeolojik ve kentsel sit alanları 2863 Sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve bağlı yönetmelikler uyarınca korunacak, bu alanlar için alt ölçekte koruma amaçlı planlar yapılacak ve koruma projeleri geliştirilecektir.
- Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- Bu plan kapsamındaki alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş veya belirlenecek olan hassas alan ve ekosistemler ile flora ve fauna açısından zengin alanlar korunacaktır.
- Muhtemel yangınlara karşı gerekli tedbirler alınacaktır.
- Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir, kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır.
- Çevre Düzeni Planı kapsamındaki kıyılarda yapılacak alt ölçekli planlarda Kıyı Yasası hükümleri geçerli olacak, yörenin iklim verileri ile uyumlu kıyı yapıları, ilgili kuruluşların görüşleri alınarak projelendirilip inşa edileceklerdir.
- Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarını kirletici faaliyetlere kesinlikle izin verilmeyecektir. İçme-kullanma suyu ve tarımsal sulama amaçlı kullanılan ya da kullanılması düşünülen göl, gölet ve benzeri kaynaklar ile su toplama havzaları ve rezervuarlar korunacaktır.
- 31.12.2004 Gün Ve 25687 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Teknik Usuller Tebliği”nde Belirtilen Hususlar Gerçekleştirilecektir. Teknik Altyapı (Yol, Su, Elektrik, Kanalizasyon Ve /veya Arıtma) Gerçekleştirilmeden İskan Ruhsatı Verilemez.
- Planlama Alanı İçerisinde Çevreyi Bozacak Ve Zarar Verecek Atık Tasfiye İşlemleri Yasaktır. Yerleşme Alanları Ve Çevrelerinde Kirlilik Tespiti İle Çevresel Etki Değerlendirme Çalışmaları Yapılarak Doğal Ve Ekolojik Yapıya Olumsuz Etkide Bulunacak Çıktıların Önlenmesi İçin Lüzumlu Tedbirlerin Alınması Mecburidir.
- Bu plan kapsamında, yerleşim alanlarında sağlıklı barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu temini, evsel atık su ile içme ve kullanma suyu altyapısının oluşturulması insan sağlığına zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli tedbirlerin alınması ilgili idarece sağlanır.

Kurumsal Yapı:

- Belediyeler ile İl Özel İdaresi alt bölgede Çevre Düzeni Planı’nın uygulamasına ilişkin eşgüdüm, izlenmesinden ve denetiminden sorumlu olacaktır.
- Çevre Düzeni Planı bütünü ilgilendiren, içme suyu temini, arıtması, dağıtımı, atık su arıtma tesisi, katı atık yönetimi vb., kentsel altyapının geliştirilmesi, yerel yönetim birliklerinin ve/veya bunların oluşturacağı altyapı birlikleri eliyle planlanması, uygulanması ve işletilmesi sağlanacaktır.

Alt Ölçekli Plan Yapılması:

- Planlama ile ilgili mevzuata uygun olarak, yeterli sosyal ve teknik altyapının sağlanması, çevre sağlığı amacına uygun olarak yeterli teknik altyapı tesislerinin planlanması gerekmektedir.
- Planlarda kademeli birliktelik ilkesi doğrultusunda Çevre Düzeni Planı kararlarına uyulması, ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda, alt ölçekli planları yönlendirecek kararların oluşturulması, bütüncül bir yaklaşımla çevre ilişkilerinin kurulması esastır.
- Doğal ve fiziki eşiklere uyulması, yerleşme, altyapı, üstyapı ve ulaşım maliyetlerini optimize edecek, nüfus ve yapı yoğunluğu bakımından yaşanabilir, kentsel çevrenin oluşumunu hedefleyen uygulanabilir planların elde edilmesi esastır.

D. GENEL HÜKÜMLER

- Bu Çevre Düzeni Planının fiziki kararları; lejandı ve uygulama hükümleri ile planlama raporu bir bütündür. Çevre Düzeni Planı uygulanmasında alt ölçekli planların yapılmasında bu belgelerin bütünü dikkate alınacaktır.
- 1/25.000 ölçekli planda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden alt ölçekli planlar yapıncaya kadar bu plan üzerinden plan makyası ile ölçü alınamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar alt ölçekli planlarda kesinleşecektir.
- Kentsel gelişme alanlarında, yerleşimlerin bu planda hesaplanan nüfus projeksiyonlarına ve projeksiyon dönemine göre gerekli kentsel alanların denetimli bir şekilde açılması esastır.
- Alt ölçekli fiziki planlar, Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırı olamaz. Bu Çevre Düzeni Planı'nın kararlarına aykırı olarak hiçbir ölçekte imar planı, plan değişikliği, revizyonu, ilavesi yapılamaz.
- Alt ölçekli (1/5000–1/1000) imar planları ile Çevre Düzeni Planı kararları arasında farklılık olan bölümlerde Çevre Düzeni Planına uygun olarak alt ölçekli planlarda gerekli revizyon ve değişiklikler yapılmadan bu alanlarda imar uygulaması yapılamaz inşaat ruhsatı verilemez.
- Bu planın onama tarihinden önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış, planda gösterilmeyen mevzii imar planları geçerli olup bu mevzii planlarda tevsii yapılamaz.
- Çevre Düzeni Planı'nda ölçek nedeniyle gösterilemeyen mevcut ve planlanmış kentsel yeşil alanlar ile sosyal ve teknik altyapı alanları, ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda alt ölçekli planlarda gösterilecektir. Bu bağlamda devlet, belediye ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından onaylı imar planları uyarınca kamulaştırılan ve tapu sicilinde idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar saklıdır.
- Alt ölçekli planlar hazırlanırken öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planları, sonrasında (veya birlikte) 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanır.
- Yapılacak alt ölçekli plan çalışmalarında 1/5000 ölçekli nazım imar planı aşamasında ilgili mevzuatta belirtilen, planlamaya esas ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, plan dokümanlarının temini ve planlamada bu belgelere uyulması zorunludur.
- Planda "kentsel ve kırsal yerleşme alanları" ile "kentsel servis, çalışma, sanayi ve depolama alanları" kapsamındaki kullanım kararları, arazi kullanım kararlarının şematik olarak belirlendiği alanlar olup, planda belirlenen alanın ve yer alan parsellerin tamamının bu amaçlarla kullanıma açılacağını göstermez.

Kullanım kararları bu plan ile belirlenen alansal büyüklük ve dış sınır aşılıksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri dikkate alınarak, alt ölçekli imar planı çalışmaları doğrultusunda kesinleşecektir.

Alt ölçekli planlar hazırlanırken ilgili kurum görüşleri ve jeolojik-jeoteknik etütler doğrultusunda gelişmeye ve yapılaşmaya açılması uygun olmayan alanlar ilgili görüşler, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak ağaçlandırılacak alan, tarım alanı, yeşil alan, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilerek doğal karakteri korunacak alanlar vb. yapılaşma harici veya mevcut arazi kullanımının devam edeceği alanlar olarak düzenlenir.

Yine alt ölçekli planlar hazırlanırken gerekli donatı alanları bu kullanım lekeleri içerisinde ayrılacaktır.

- Bu plan kapsamında kullanım ve yapılaşma kararı getirilen alanlarda ilgili idarece 1/5 000 ölçekli nazım imar planı aşamasında, planlamaya esas jeolojik ve jeoteknik etüdün hazırlanması ve taşkın olasılığına ilişkin Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması ve bu görüşlere uyulması zorunludur.
- Daha önce onaylı alt ölçekli planı (1/5000-1/1000) olmayıp 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında kullanım kararı getirilen kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili idarelerce bir program dahilinde bütüncül veya etaplar dahilinde yapılacaktır (1.etap, 2. etap vb.). Her planlama etabında (1/5 000 ve 1/1 000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarının yapımı ve

onayında) İller Bankası Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan "İmar Planlarının Hazırlanması İle İlgili Teknik Şartlaşma" hükümleri ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine ve bu Yönetmeliğin eki olan standartlara uygun olarak sosyal ve teknik altyapı alanları (eğitim, aktif yeşil alan, sosyo-kültürel tesis vb.) ayrılacaktır. Her bir etap büyüklüğü 25 hektarın altında olamaz. Bu hükümlere uyulmasında ilgili idareler sorumludur.

- Ticaret, yönetim, sağlık eğitim, kültür, yeşil alan, vb. gibi sosyal donatı alanları etaplama bölgelerinde dengeli olarak dağıtılacaktır.
- 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 organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum 25 hektar alana sahip olacak şekilde geliştirilebilecek olup plan değişikliği yapılması zorunludur. Bu alanda bertaraf tesisleri inşaa edilmeden işletme izni verilmez.
- 1/25000 ölçekli planda kullanım kararı getirilen alanlara ait 1/5000 ölçekli nazım imar planında 5000 m² ve daha küçük kadastral parsellerin %70 i kullanım karar getirilen alan içinde kalıyorsa, tamamı için ve doğal eşikler dikkate alınarak 1/25000 ölçekli plan değişikliği yapılmadan 1/5000 ölçekli plan kapsamına alınabilir. Bu hüküm ifraz/tevhit suretiyle elde edilecek parseller için geçerli değildir.
- Yerleşme alanlarında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun pis su şebekesi ve arıtma tesisleri uygulaması mecburidir.
- Pissu hiçbir şekilde deniz, göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez.
- Planlama alanı içerisinde çevreyi bozacak ve zarar verecek atık tasfiye işlemleri yasaktır. Yerleşme alanları ve çevrelerinde kirlilik tespiti ile çevresel etki değerlendirme çalışmaları yapılarak doğal ve ekolojik yapıya olumsuz etkide bulunacak çıktılarının önlenmesi için lüzumlu tedbirlerin alınması mecburidir.
- Kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir, kıyıların ekolojik özellikleri korunacaktır.
- Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarda, dolgu amaçlı hazırlanacak uygulama imar planları 3621/3830 sayılı yasa kapsamında İlgili Bakanlık'ça (Bayındırlık ve İskan bak. Veya Kültür ve Turizm Bak.) onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır. Her fonksiyon alanı kendi içinde değerlendirilir.
- Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği PTT, santral, çöp toplama ve imha tesisleri, arıtma tesisleri, su depoları ve trafo kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri ile su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp, sit alanları içerisinde Kurul uygun görüşü alınarak ilgili idarece onaylanabilir.
- Devlet karayoluna cepheli, karayolundan itibaren maksimum 150 m. derinlikteki kısımda büyüklüğü 2000 m²'nin üzerinde kalan parsellerde akaryakıt ve lpg istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazaların yer alabileceği ticari nitelikli kullanımlar, eğitim, sağlık, resmi, sosyal tesisler ile sosyal ve teknik altyapı alanları için ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması, doğal ve yapay eşiklere uyulması, gerekli jeolojik-jeoteknik etütlerin yaptırılması ve bu etütlerdeki hususlara uyulması koşuluyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.

- Bu plan içerisinde hazırlanacak nazım ve uygulama planlarına göre;
- Turizm dışı alanlarda otopark yönetmeliğinin 2. Maddesinde (a) fıkrasındaki nüfus durumuna göre hazırlanmış en az otopark miktarlarına uyularak otopark yapılması mecburidir. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Yerleşme içinde ya da dışında olsun, turizm alanlarındaki parsellerde turizm tesisleri yönetmeliği'nin ilgili hükümlerinde belirtilen "kent dışında" bulunan tesislerde uygulanması gereken miktarlara uygun olarak otopark ayrılacaktır. Vaziyet planlarında bu alanlar ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 5000 m² büyüklüğün altındaki Akaryakıt İstasyonları için (konaklamasız) 1/25000 ölçekli plan değişikliği yapılması zorunlu değildir.
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında Karayolları kenarında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"nun 18. maddesi gereğince çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" koşulları ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.
- Turizm yerleşme alanlarındaki "Turistik Tesislerin Yer Alacağı Yapı Adalarının İçinde Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan ve otopark gibi alanların kamu eline geçmesi şartı aranmaz.
- Tüm planlama alanında 3194 Sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak çıkarılan "Otopark Yönetmeliği" ndeki standartlara uyulacaktır
- TCK Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu güzergahlarındaki ilgili Genel Müdürlüğün, yapı yaklaşma mesafelerinin standartlarından az olmamak üzere koruma bandı bırakılacaktır.
- Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde; kamulaştırma sınırının o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak biçimde standardında belirtilenden daha da geniş tutulması sağlanacaktır.
- Bu plan ve planın uygulama kararlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan Kanun, Tüzük, Tebliğ, Yönetmelik ve Standartlar geçerlidir. Bu planın onay tarihinden sonra, kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlarında olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır.

3.1. Denetime İlişkin Hükümler

- Bu plan ve plan notlarına, imar mevzuatına titizlikle uyulması ve bu konuda iş ve işlemlerin bu kapsamda takip edilmesi gerekli görülmektedir. Bu konudaki işlemler öncelikle 5442 sayılı İl İdaresi Yasası'na göre Yalova Valiliği ile birlikte İçişleri Bakanlığı'nca ve ilgili belediyesince denetlenecek olup anılan plan notları ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulmadığının tespit edilmesi halinde bu tür konular İçişleri Bakanlığı'na Valilik'çe bildirilecek ve İçişleri Bakanlığı'nca ve ilgili belediyesince gerekli işlemler yapılacaktır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini belediye ve mücavir saha içinde ilgili Belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde ise Valilik ve Kaymakamlıklar sağlamakla yükümlüdürler

3.2. Afete Yönelik Genel Hükümler

a. Yalova ili 1. derece deprem bölgesinde kalmakta olup, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce imar plan yapım aşamasında jeolojik ve gerekli görülmesi halinde jeoteknik ve jeofizik etüt raporu hazırlatılarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılacak etütler söz konusu planlama alanının en az 100.00 m. çevresini kapsayacak şekilde hazırlanacaktır.

b. Fay hatlarına isabet eden alanlar hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacaktır. Fay çizgilerine paralel yapı yaklaşma mesafeleri Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda belirlenecek olup, bu alanlar nazım ve uygulama imar planında yeşil alan olarak

düzenlenecektir.

c. İmar planlarında yapı adaları fay kırığı kuşağına dikey geçecek biçimde değil paralel geçecek biçimde düzenlenecektir.

d. Bu plandan önce inşa edilmiş olan mevcut yapılar "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak ilgili idarelerce bir program dahilinde yaptırılacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etütler sonucu (Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanarak) gerekli görülmesi durumunda takviye edilecektir.

e. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre sınırlama riski yüksek olarak tespit edilen alanlar hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacak olup bu alanlar imar planında yeşil alan, ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenecektir.

f. Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış olmasına rağmen uygulama (yapı) yapılmamış alanlar, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre afet (sınırlama, heyelan vb.) riski yüksek alan olarak tespit edilirse bu alanlar (parsel ve/veya parseller) plan değişikliği yapılarak yeşil alana dönüştürülecek, uygulama(yapı) yapılmış alanlarda ise Afet İşleri Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

g. Planlama alanının afete uğrama olasılığı göz önüne alındığında imar planlarında ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylı jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarında belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulacaktır.

h. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

i. İmar planlarında ana yol genişlikleri afet sonrası trafik akışını engellemeyecek biçim ve genişlikte belirlenecektir.

j. Planlama çalışmalarında planlanan nüfusa göre afet sonrası acil yardım ve destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilir yerler için toplama ve geçici iskan alanları belirlenecektir.

k. Afet sonrası acil yardım destek merkezi ile yönetim merkezi olarak kullanılabilir alanlar, depolar ve dağıtım istasyonları planlanacaktır.

l. Özellikle zemin katlarda yer kazanmak amacıyla taşıyıcı bölme duvar ve betonarme perde duvarları kaldırıcı ve zarar verici nitelikte tadilat projeleri hazırlanmayacaktır.

m. Yapılarda düzensiz kütle formunun kullanılmasının gerekli olduğu durumlarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

n. İnşaatı tamamlanan veya halen kullanılan binalarda tadilat yapılması halinde taşıyıcı sistem üzerinde hiçbir şekilde değişiklik yapılmayacaktır.

o. Proje ve inşaat aşamasında bodrum katlarda yapılacak pencere vb. gibi açıklıklar bina rijitliğini bozacak nitelikte olmamalı ve bu hususlarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

p. Bu plan sınırları içinde bitişik nizam yapı düzeninden kaçınılması planlama açısından gerekli görülmeyle birlikte, bu tip düzenlemenin zorunlu olduğu kısımlarda bina aralarında gerekli derz aralığı bırakılarak uygulama yapılacaktır.

q. Beton kalitesinin titizlikle denetlemesi hususunda gerekli tedbirler alınacak inşaatlarda hazır beton kullanılacak olup bunlarla ilgili hususlarda ilgili idare sorumlu olacaktır.

r. İnşaat aşamasında donatılarda yerleştirme hataları (etriye ve bağlantı vb. gibi) önlenerek, bu konuda denetim ilgili idarelerce titizlikle yürütülecektir.

s. İnşaat sırasında tuğla örme hataları (sandviç duvarlarda bağlantı hatlarının yapılmaması, kalkan duvarlarda hatlarının yapılmaması vb. gibi) denetimin artırılması yoluyla önleneyecektir.

t. Yapıda kolondan tesisat geçirilmesi veya bu şekilde taşıyıcı sistemi zayıflatıcı düzenlemelerden kaçınılacaktır.

u. Yapım aşamasında kullanılacak tüm yapı malzemelerinin Türk Standartları Enstitüsü'nce belirlenen standarda uygun ve belgeli olması zorunludur.

3.3.Yapı Yasaklı Yada Önkoşullu Alanlar

- Planda gösterilen-gösterilmeyen fay hatları, jeolojik sakıncalı veya önemli alanlarla ilgili, alt ölçekli planlar hazırlanırken "Afete Yönelik Genel Hükümler" de belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- Yine taşkın alanları ile ilgili alt ölçekli plan aşamasında DSİ'nin görüşü doğrultusunda gerekli önlemler alınacaktır.
- Sanayi tesisleri sağlık koruma bandı içerisinde ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli uygulama tedbirleri alınacaktır.

3.4. Su Toplama Havzaları, Yeraltı Kaynakları Ve Koruma Kuşaklarına İlişkin Hükümler

- İçme ve kullanma suyu temin edilen yüzeysel su kaynakları ve havzalarının korunmasında "İçme Ve Kullanma Suyu Temin Edilen Ve Edilecek Olan Yüzeysel Su Kaynaklarının Kirlenmeye Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ve "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen hususlar geçerlidir.
- Yeraltı su kaynaklarını bulunduğu alanın 50.00 m. çevresinde yol dahil hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.
- 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 gereksinim ilgili idare tarafından belirlenecektir.
- Yeraltı sularının rezervleri ve kirlilik durumları ilgili kurumlar tarafından takip edilerek sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi için alınması gerekli önlemler rapor edilerek, Çevre ve Orman Bakanlığı, ilgili Belediyeler ve Valiliklere bildirilecektir.
- İçme ve kullanma suyu rezervuarını besleyen tüm sulara, akar ve kuru derelere hiçbir surette atıksu ve atık deşarjı yapılamaz. Belirlenecek dere mutlak koruma alanlarında, kirliliğe neden olacak yapı ve tesisler uzaklaştırılacaktır.
- "Kaynak Suları Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

3.4.1. Alınacak Tedbirler

İçme ve kullanma suyu kaynağı olarak belirlenmiş baraj ve göletlerin kullanımı ve bunların çevresindeki yapılaşmalarla ilgili olarak aşağıdaki koruma alanları oluşturulur ve bu alanlarda aşağıdaki tedbirler alınır; aşağıda belirtilenler dışındaki hususlarda, 4.9.1988 tarih ve 19919 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ve "Teknik Usuller Tebliği" hükümlerine uyulur:

Mutlak Koruma Alanı

- Mutlak koruma alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarının maksimum su seviyesinden itibaren 300 m genişlikteki şerit, mutlak koruma alanıdır. Ayrıca, rezervuarı besleyen akarsular boyunca, bu akarsuların maksimum su seviyesi dikkate alınarak tespit edilecek 300 m genişlikteki şerit de, mutlak koruma alanı sayılır. Söz konusu alanın sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, mutlak koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alanda aşağıda belirtilen koruma tedbirleri alınır,
 - a) Koruma alanı içinde kalan bölge, su tutma yapısını hâlihazırda yapan veya yapacak idarece kamulaştırılır. Doğal göllerde ise kamulaştırma, suyu kullanan idare/idarelerce yapılır. Mevcut içme ve kullanma suyu amaçlı yapay ve doğal göllerin mutlak koruma alanının kamulaştırılması, suyu kullanan idare veya idarelerce yapılır.

b) 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.

c) Kamulaştırmayı yapan idarece gerekli görülen yerlerde alan çitle çevrilir.

d) Hazırlanacak detaylı bir plana uyularak, bu alan içinde piknik, yüzme, balık tutma ihtiyaçları için cepler teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 metreden daha yakın olamaz.

Kısa Mesafeli Koruma Alanı

- Kısa mesafeli koruma alanı, içme ve kullanma suyu rezervuarlarının 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. Kısa mesafeli koruma alanı içinde;
 - a) Bu alanda, turizm, iskan ve sanayi yerleşmelerine izin verilemez.
 - b) Her türlü katı atık ve artıkların depolanmasına ve atılmasına izin verilemez. Sıvı ve katı yakıt depolarına izin verilemez.
 - c) Bu Yönetmeliğin 17 nci maddesinin (b) bendinde anılan mecburi teknik tesisler ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren uygulamalar dışında hafriyat yapılamaz.
 - d) Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur. Dondurulmuş yapıların bulunduğu parseller arasında kalan boş parsellerde 2 kat (h_{max}=6.50 m.) yapılaşma koşullarında yapı yapılmasına izin verilebilir. Dondurulan binalarda mevcut oturma alanında ve gabarisinde değişiklik yapmamak, kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli tadilat ve bakım yapılabilir.
 - e) Bu alanın rekreasyon ve piknik amacıyla kullanılmasına dönük kamu yararlı ve günü birlik turizm ihtiyacına cevap verecek, sökülüp takılabilir elemanlardan meydana gelen, geçici nitelikte kır kahvesi, büfe gibi yapılara, suyu kullanan idarece onanmış detaylı planlara ve plan kararlarına uygun olarak izin verilebilir.
 - f) Bu alanda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 10000 m² den küçük olamaz. (e) bendinde belirtilen nitelikteki yapıların kapalı kısımlarının toplam alanı her parselde 100 m² yi geçemez.
 - g) (e) bendinde belirtilen yapıların atık suları, Sağlık Bakanlığının 13/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptiklerde toplanır ve atık su altyapı tesisine verilir.
 - h) Suni gübre ve tarım ilaçları kullanmamak şartıyla, hayvancılık ile ilgili yapılar hariç olmak üzere kontrollü otlatmaya ve diğer tarımsal faaliyetlere Tarım ve Köyşleri Bakanlığının kontrol ve denetiminde izin verilir. Ayrıca erozyonu azaltıcı metotların uygulanması esastır.
 - ı) Zorunlu hallerde, imar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine gerekli tedbirlerin alınması şartı ile izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu ve benzeri tesisler yapılamaz.
 - j) Bu alanda 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan yerleşim ve sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların havza dışına çıkartılması esastır.

Orta Mesafeli Koruma Alanı

- Orta mesafeli koruma alanı içme ve kullanma suyu rezervuarlarının kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren 1000 m genişliğindeki şerittir. Söz konusu alan sınırının su toplama havzası sınırını aşması halinde, orta mesafeli koruma alanı havza sınırında son bulur. Bu alandaki koruma tedbirleri aşağıda belirtilmiştir;
 - a) Bu alanda hiçbir sanayi kuruluşuna izin verilemez.
 - b) Bu alanda kalan mevcut yapılar dondurulmuştur. Dondurulmuş yapıların bulunduğu parseller arasında kalan boş parsellerde 2 kat (h_{max}=6.50 m.) yapılaşma koşullarında yapı yapılmasına izin verilebilir. Dondurulan binalarda, mevcut oturma alanında ve gabarisinde değişiklik yapmamak, kullanım maksadını değiştirmemek şartıyla gerekli tadilat ve bakım yapılabilir.

yapılabilir.

Bu alanda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m² den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu ve kadastro veya tapulama haritasında bulunan bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 metre cephesi bulunması mecburidir.

c) Bu alanda bulunan parsellerde sıhhi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde; parsel sathının %5 inden fazla yer işgal etmemek, inşaat alanları toplamı 2 katta 250 m² yi, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği h = 6.50 metreyi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile, bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evleri yapılmasına izin verilebilir.

Bu alanda ayrıca, yerleşik halkın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılara, mahreç aldığı yola 10 metreden, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak ve inşaat alanı kat sayısı % 40 ı ve yapı yüksekliği h = 6.50 metreyi geçmemek şartı ile suyu kullanan idarece izin verilebilir. Beton temel ve çelik seralar yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir. Bu tesisler hakkında başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince Valiliğe noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması ve uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir. Ayrıca tüm yapıların imar mevzuatına uygun olarak yapılması gerekir.

d) (c) bendinde belirtilen tesislerin atıksuları, ancak teknik usuller tebliğinde verilen sulama suyu kalite kriterlerine uygun olarak arıtıldıktan sonra sulamada kullanılabilir.

e) Bu alanda galeri yöntemi ile patlatmalar, kırma, eleme, yıkama, cevher hazırlama ve zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Madenlerin çıkarılmasına; sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su miktar ve kalitesini bozmayacak ve alıcı ortama atıksu deşarjı oluşturmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince noter tasdikli, yazılı taahhütte bulunulması şartları ile Bakanlıkça izin verilebilir.

f) Bu alanda suni gübre ve tarım ilaçları kullanılamaz.

g) Bu alanda hiçbir surette katı atık ve artıkların depolanmasına ve atılmasına izin verilemez.

h) İmar planı gereği yapılacak yolların bu alandan geçirecek kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili fonksiyonlarına izin verilir. Akaryakıt istasyonu yapılamaz.

ı) Bu alanda 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan yerleşim ve sanayi tesislerinden kaynaklanan atık suların havza dışına çıkartılması esastır.

Uzun Mesafeli Koruma Alanı

- İçme ve kullanma suyu rezervuarının yukarıda tanımlanan koruma alanlarının dışında kalan su toplama havzasının tümü uzun mesafeli koruma alanıdır. Bu alanda aşağıda belirtilen tedbirler alınır:

a) Bu alanın, orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3000 m genişliğindeki kısmında tamamen kuru tipte çalışan, tehlikeli atık üretmeyen ve endüstriyel atıksu oluşturmayan sanayi kuruluşlarına izin verilebilir. Bu tesislerden kaynaklanacak katı atık ve hava emisyonunun rezervuarın kalitesini etkilemeyecek ölçüde ve şekilde bertarafının sağlanması gerekir. Çöp depolama alanlarına ve bertaraf tesislerine izin verilmez. Turizm ve iskana 19 uncu maddede belirlendiği şekilde izin verilir.

Bu alanda galeri yöntemi patlatmalar, kimyasal ve metalurjik zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Madenlerin çıkarılmasına; sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri

kazandırılarak terk edileceği hususunda faaliyet sahiplerince Bakanlığa noter tasdikli yazılı taahhütte bulunulması şartları ile izin verilebilir.

Bu alandaki faaliyetlerden oluşan atıksuların; Yönetmelikteki ilgili sektörün alıcı ortama deşarj standartlarını sağlayarak havza dışına çıkartılması ya da geri dönüşümlü olarak kullanılması şartıyla izin verilebilir. Ancak teknik ve ekonomik açıdan mümkün olmayan durumlarda atık suların ileri arıtma teknolojileri kullanılıp Sınıf I su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına Bakanlığın uygun görüşü alınarak izin verilebilir.

b) (a) bendinde belirtilen alanın bittiği yerden itibaren su toplama havzasının sınırına kadar olan alandaki faaliyetlere, oluşan atıksuların Tablo 5 ten Tablo 21 e kadar olan deşarj standartlarını sağlayarak havza dışına çıkarılması veya geri dönüşümlü olarak kullanılması şartıyla izin verilebilir. Ancak teknik ve ekonomik açıdan mümkün olmayan durumlarda, atık suların ileri arıtma teknolojileri kullanılarak Sınıf II su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına izin verilebilir.

Bu alanda çöp depolama ve bertaraf alanlarının kurulması Bakanlığın uygun görüşü alınarak yapılabilir. Ancak, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin yayım tarihi olan 4/9/1988 tarihinden veya kaynağın içme ve kullanma suyu kaynağı kapsamına alındığı tarihten önce mevcut olan, uzun mesafeli koruma alanındaki yerleşimlerin atıksularının ileri arıtma teknolojileri kullanarak Sınıf III su kalitesine getirilmesi şartıyla havza içine deşarjına izin verilebilir.

Turizm Bakanlığı'nca Pilot Bölge Seçilen Alan

- Gökçe Barajı kenarında bulunan Termal yerleşmesinin özelliği, turizm potansiyelleri ve kullanımları dikkate alınarak, DSİ tarafından planda işaretli kısımların Turizm Bakanlığı'nca pilot bölge seçildiği belirtilmiştir.
- Bu alanlardaki yapılaşma kararları "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri ile bu plan hükümlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulacaktır.

3.4.2. Su Kaynağı Çıkış Noktaları (SK)

- Sıcak su kaynak çıkış noktası olarak belirtilen alanlarda, kaynakların özelliklerinin yapay etkilerle değişmesi, biyolojik-kimyasal her türlü kirlenmelerle bozulması ve kaynakların mekanik etkilerden korunması için kaynak çevresinde belirlenen yapı yasağı bulunan veya özel tedbirlerle şartlı yapılaşmaya izin verilen alanlardır. Kaynak koruma alanlarında yer alan zonlardaki alınacak tedbirler konusunda ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI****1.1. Kentsel Yerleşik Konut Alanları**

Kentsel yerleşik konut alanları, bu planla kullanım kararı getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan yerleşik alanlardır. Konut ağırlıklı kentsel yerleşme alanları olarak planlanacaktır. Bu alanlar nazım imar planı ölçeğinde bir bütün olarak planlanacak olup, uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel, teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar yer alamaz. Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatı alanları planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) ayrılacaktır.

1.2. Kentsel Gelişme Konut Alanları

Kentsel gelişme konut yerleşim alanları, bu planla kullanım kararı getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan gelişme alanlarıdır. Bu alanlar konut ağırlıklı kentsel gelişme alanları olarak planlanacaktır. Bu alanlar nazım imar planı ölçeğinde bir bütün olarak planlanacak olup, uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel, teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatı alanları planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında) ayrılacaktır.

Bu planla yapılaşma kararı getirilen kentsel gelişme ve yerleşme konut alanlarında aşağıdaki tabloda belirtilen yoğunluklar aşılmayacaktır.

Bu planda öngörülen kentsel yerleşik konut alanları ve kentsel gelişme konut alanlarında yapılacak alt ölçekli planlar için nüfus yoğunluk aralıkları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

	Brüt Nüfus Yoğ. (k/ha.)
Yüksek Yoğ.	150-200
Orta Yoğ.	100-150
Düşük Yoğ	50-100

Bu plan ile belirlenen nüfus esas olmak üzere, alt ölçekli imar planı çalışmaları sırasında çevre imar bütünlüğü de dikkate alınarak kentsel yerleşik konut alanları ve kentsel gelişme konut alanlarında yoğunluk aktarımı yapılabilir. Yoğunluk aktarımı yapılırken nazım ve uygulama imar planlarının idari sınırlar bütününe kapsamı zorunludur. Yoğunluk aktarımı yapılan alanda artan nüfus ihtiyacına yönelik sosyal donatı alanları alt ölçekli imar planlarında ayrılmak zorundadır. İlgili idaresince hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planları, bu plan kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığa sunulur. Bakanlığın uygun görmesi durumunda bu planda yapılacak değişiklikten sonra alt ölçekli imar planları ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu planın onay tarihinden önce yasal mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli (1/5000-1/1000) imar planları dahilinde kalan ve bu planla kullanım kararı değişmeyen konut yerleşme alanlarında, onaylı alt ölçekli imar planlarında plan revizyonu veya plan değişikliği yapılması durumunda, mevcut planındaki yoğunluk-kaks değerleri veya yukarıda belirtilen değerler aşılmayacaktır.

1.3. Kırsal Yerleşme-Gelişme Konut Alanları

- Bu alanlar kırsal yerleşmelerin (köy ve mezraların) mevcut ve gelişme alanlarını içermektedir. Kırsal yerleşme alanları gelişme alanlarını içerecek şekilde planlanmıştır.
- **Düşük Yoğunlukta olup, bu alanlarda;**
 - En fazla TAKS : 0,25**
 - En fazla KAKS : 0,50**
 - En fazla yükseklik : 6.50 m. (2 kat)**
 - En az ifraz :300 m² dir.**
- İlgili idarece, kanun ve yönetmeliklere göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alan sınırları geçerlidir.
- Yerleşik alan sınırları belirlenmiş köylerde, yerleşik alana bitişik olmak koşuluyla kırsal yerleşmelerin gelişme alanları köyün devamlılığının sağlanması ve gelişme eğilimlerinin belirlenmesi amacıyla doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak ilgili idarece ve yönetmeliği uyarınca saptanıp onanacaktır.
- Bu alanlarda konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köy nüfusuna hizmet edecek eğitim, ticari ve sosyal yapılar, turizme dönük yapılar yer alabilir
- Bu alanlarda ifraz yapılabilmesi için kamuya ait kadastral bir yola en az 15 metre cephesi olması gerekmektedir. Parsellerde minimum ifraz 300 m²'dir. Çıkamaz sokaklarda cephesi olan arsalar ifraz edilemez. Ayırma işleminden sonra elde edilecek her parselde bir ailenin oturmasına uygun bir konut ve müstemilatı yapılabilir.
- Köy yerleşik alanlarında mevcut yapıların sağlıklılaştırılması ve ev pansiyonculuğu bağlamında kullanılabilmesine ilişkin örnek uygulamalar, bir program çerçevesinde Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün gözetim ve denetiminde yapılabilir.
- Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor salonu, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticari merkez, mezarlık vb) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.
- Bu alanlardan belediye mücavir alan sınırları dışında alt ölçekli planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında alt ölçekli planlar yapılmaya kadar diğer hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.
- Bu alanlardan belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (iskan dışı) alanlarda alt ölçekli planlar yapılmaya kadar diğer hususlarda (yapılaşma ve en az ifraz koşulu hariç) 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanır. Bu alanlarda alt ölçekli planlar yapılmaya kadar yapılaşma ve ifraz koşulları ile ilgili "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği-6. Bölüm"de verilen koşullara uyulur.

1.4. Orman İçi ve Ormana Bitişik Köy Kırsal Alanları:

- Orman içi ve ormana bitişik köyler, yapısal karakteri, tarımsal ve ormana yönelik ekonomik faaliyetleri ile korunacaktır.
- Orman içi ve ormana bitişik köy kırsal alanlarında yer alan parsellerde yapılacak uygulamalarda İmar Yasası'nın 23. maddesi hükümleri uygulanmadan yapı yapılmasına izin verilemez.
- Gerekli görülen hallerde bu alanlarda İmar Yasası'nın 18. maddesi hükümleri uygulanarak, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır.

2. KENTSEL SERVİS, ÇALIŞMA, SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI

- Bu alanlarda çevre sağlığı konusunda her türlü tedbir alınacaktır. ÇED Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

- Bu alanlarda tesislerin niteliğine göre onanlı veya onanacak 1/5000–1/1000 ölçekli planlara göre yapılaşma koşulları belirlenir ve uygulama yapılır.

2.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

- Bu alanlarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılır.
- Planda ayrılan organize sanayi bölgesi alanları ihtisas organize sanayi alanlarıdır. Mevcut ve yeni yapılacak organize sanayi bölgeleri de bu türde olacaktır.

2.2. Sanayi Alanları

- Orta ve Büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, sanayi tesislerine ayrılan alandır.
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne ve Çevre Düzeni Planı Kararı ve Hükümlerine göre izin verilmesi koşullarına bağlanacak mevcut ve inşa halindeki tesisler yer alabilecektir.
- Sanayi amaçlı yapılacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- Bu alanlarda yer alan/alacak sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur.
- Taşköprü Belediye mücavir sınırları içerisinde Yalova-İzmit karayolu kuzeyindeki bölgede yer alan sanayi bölgesi içerisinde mevcut sanayi tesisleri dışında yeni yapılacak sanayi tesislerinin türleri Sağlık Bakanlığında alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir. Yapılacak sanayi tesisinin niteliğine ilişkin Sağlık Bakanlığının uygun görüşü olmadan yapılaşmaya izin verilemez.

Bu alan içerisinde yeni yapılacak sanayi tesisleri için sağlık koruma bandı alanın en dışından içeri doğru 50m. genişliğinde bırakılacaktır.

2.3. Küçük Sanayi Sitesi Alanları (KSS)

- Küçük orta ölçekte çevre kirliliği etkileri olmayan ve onarım ve imalatın yapıldığı sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten 1593 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.
- Onaylı imar planında küçük sanayi sitesi alanı olarak ayrılmış alanlarda imar planı koşulları geçerlidir. Bunların dışında, kentlerin gereksinimini karşılayacak biçimde kentsel gelişme alanları ve kentsel çalışma alanları içerisinde yeni küçük sanayi sitesi alanları belirlenebilecek ve yapılanma koşulları ilgili idaresince çevre kalitesinin korunması ve kirliliği önleyecek biçimde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

2.4. Depolama Alanları (D)

- Her türlü ara ve ana malı depolama, paketlenme, yükleme, boşaltma, nakliye tesislerine ayrılmış alanlardır.
- 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.
- Bu alanlarda iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin mevzuat uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde gerekli sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
- Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazete'de yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler Ve Av Malzemesi Ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası

yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

2.5. Tarımsal Depolama Alanları (TD)

- Tarımsal ürünlere dönük depolama, paketleme, yükleme, boşaltma, nakliye tesislerine ayrılmış alanlardır.
- 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.

2.6. Kentsel Servis Alanları (KSA)

- Bu alanlar içerisinde; konut dışı kentsel çalışma alanları niteliğindeki alanlar, ticari amaçlı yapılar, resmi ve sosyal tesisler, eğitim ve sağlık tesisleri, pazarlama alanları, içerisinde motel lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, LPG ve doğalgaz ikmal istasyonları, 1593 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliği ile 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Kanun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğine göre uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, tarımsal ürünlerin bitkisel ve hayvansal mamul hale getirilmelerini sağlayan imalathanelerin yapılabileceği alanlardır.
- Bu plan ile tersane alanlarının gelişimi öngörülen bölgelerdeki Kentsel Servis Alanlarında; tersane alanlarında yer alan fonksiyonların imalat ihtiyacını karşılamak üzere ihtiyaç duyacağı sanayi, tersane, yan sanayi ile bunlara ilişkin depolama kullanımları yer alabilir. Bu tür sanayi ve depolama kullanımları dışında, bu alanlarda orta ve büyük ölçekte sanayi ve konut kullanımları yer alamaz.

2.7. Balık Çıkış Depolama Dağıtım Alanı (BÇ)

- Balık çıkış noktası, depolama, dağıtım, pazarlama vb. tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- Bu faaliyetler için kara tarafında gerekli olan alanlar ve yapılaşma şartları faaliyetin konumuna göre 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Kıyının deniz tarafındaki bölümünde balık çıkış noktası şematik olarak gösterilmiş olup, uygulama 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri uyarınca ilgili Bakanlıkça onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılacaktır.

2.8. Tersane Alanları

- Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım ve onarım faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler, yat, tekne vb. deniz araçlarının imalat, bakım, onarım ve teşhir faaliyetlerinin yer alacağı ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.
- Çevre düzeni planı üzerinde, kıyının deniz tarafındaki tersane alanları şematik olarak gösterilmiş olup, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri uyarınca ilgili Bakanlıkça onaylı ve/veya onaylanacak tersane kullanımlarına dönük alt ölçekli imar planlarına (1/5000-1/1000 ölçekli) göre uygulama yapılacaktır. Bu bölümde ilgili mevzuat hükümlerine göre onama işlemleri ilgili Bakanlıkça tamamlanmış alt ölçekli imar planları geçerlidir.
- Bu alanlar içerisinde gemi söküm faaliyeti yapılamaz.

3. TURİZM VE REKREASYON ALANLARI

- Yalova ilinin deniz, orman vb. doğal değerlerinin koruma-kullanma dengesi içinde kullanıma açılması ve doğal, tarihsel ve kültürel kaynaklarının tam olarak değerlendirilmesine ve geliştirilmesine yönelik, yapısına uyumlu, çevresi ile bütünleşen mesire-rekreasyon ve turizm gelişme alanları oluşturulacaktır.
- İl sınırları içerisindeki turizm tesis gelişmeleri, kıyı ve termal turizm tesisleri yanı sıra yumuşak ve alternatif turizme sağlık turizmi, trekking, yamaç paraşütü, yayla turizmi, inanç turizmi, çim kayağı vb. özendirilecektir.
- İl'e ve bölgeye dönük özellikle orman içi kullanımlar, mesire, rekreasyon, günübirlik alanlar oluşturulacaktır.
- Planda noktasal, şematik veya güzergâh şeklinde gösterilen günübirlik alanlar, mesire alanları, yayla turizmi, dağ turizmi; yürüyüş yolları, bisiklet yolları, yamaç paraşütü, seyir terası, orman yolları, inanç turizmi vb. alanların tam olarak yerleri ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu planın onay tarihinden önce yasal mevzuata uygun olarak onaylanmış alt ölçekli (1/5000-1/1000) imar planları dahilinde kalan ve bu planla kullanım kararı değişmeyen turizm ve rekreasyon ana başlığı altında kalan kullanımlarda, onaylı alt ölçekli imar planlarında plan revizyonu veya plan değişikliği yapılması durumunda, mevcut planındaki yoğunluk-kaks değerleri veya bu plan notlarında belirtilen yoğunluk-kaks değerleri aşılmayacaktır. Bu planla kullanım kararı getirilen ve onaylı alt ölçekli planı bulunmayan alanlarda bu planda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulur.

Turizm Alanları:

- **Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri:** Sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen bu alanlardaki uygulamalar ilgili mevzuat doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bölgeye ilişkin alınmış ve/veya alınacak kararlar doğrultusunda yapılacaktır.
- **Turizm Merkezleri:** Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen bu alanlardaki uygulamalar ilgili mevzuat doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından bölgeye ilişkin alınmış/alınacak kararlar doğrultusunda yapılacaktır.
- **Termal Turizm Alanları:** Termal turizm tesis alanlarında termal kaynakların korunması esastır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onaylanmadan inşaat başlanamaz.
- Plan sınırları içinde onaylı veya onaylanacak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, "**Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik**" koşulları geçerli olduğundan, bu kapsamdaki alanlarda plan onamaları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılacaktır. Planda bu alanlar için plan bütünlüğü açısından plan kararları oluşturulmuş olup söz konusu sınırlar içerisindeki planlar ilgili mevzuat hükümleri gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girecektir.

3.1. Turizm Tesis Alanları (TTA) ve Turizm Alanları: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, butik otel gibi "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan tesisler yapılabilir.
- Bu planda yer alan mevcut ve öneri tüm turizm tesis ve alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur. Bu tür istemlerde, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına, uygulama hükümlerine uyumlu ve ilgili idarece onaylanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanacaktır. Turizm tesis alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarına göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli

uygulama imar planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

- 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında tesislerin mimari projelerinde topografya ve bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir. Turizm merkezi içinde yer alan sit alanlarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları İçin Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü olmadan plan onaması yapılamaz. Bu alanlarda yerleşim ve avan projeye Kurul uygun görüşü alınmadan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilemez.
- Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristiklerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Turizm tesis alanları olarak planlanmış yapılan turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesinde toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

Yapılanma koşulları

- Bu alanlarda yer alacak tesislerde yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.
- **Otellerde;**
En fazla KAKS : 0.80
En fazla yükseklik : 15.50 m. asma katlı yapılması durumunda 17.50 m. (5 kat)
En az ifraz : 4000 m² 'dir.
- **Motellerde, diğer turistik tesis ve tatil köylerinde;**
En fazla KAKS : 0.80
En fazla yükseklik : 9.50 m. (3 kat)
- Sosyal amaçlı turizm tesislerinin yapılanma koşulları otellerde olduğu gibidir. Ancak bu tesisler için turizm yatırım belgesi alınması koşulu yoktur. Bu alanlarda kamu kurumları eğitim ve dinlenme tesisleri de yapılabilir. Bu durumda;
En fazla KAKS : 0.60
En fazla yükseklik : 9.50 m. (3 kat)
- Turistik tesislerde yapılabilecek olan ve tesisleri birbirine bağlayan geçitler, açık teraslar, açık oyun alanları, açık yüzme havuzu ve sabit olmayan tesisler inşaat emsaline dahil değildir.
- Bodrum katlarda turistik tesislerin turistik yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarında yapılacak eğlence üniteleri (bar-disco-gece kulübü), satış üniteleri, restoran, yüzme havuzları, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, ışık, mutfak gibi üretim alanı ve depo yapılması halinde bu alanlar emsale dâhil değildir.
- Turistik tesis bünyesinde yapılacak tüm elektrik mekanik vb. teknik hacimler ile balkonlar, açık koridorlar, üstü kapalı yürüme yolları, pergolalar, kolonlar, yapılarda üstü örtülü yanları açık alanlar emsale dâhil değildir.
- Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, anıtsal yapılar, bekçi kulübesi ve kontrol birimleri mülkiyet sınırı ve yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.
- Otellerde temiz (net) iç yüksekliği 2.00 metreyi geçmemek kaydı ile tesisat katı yapılması halinde, tesisat katı kat adedinden sayılmaz ve emsale dahil edilmez.
- Yatak katları döşeme üstünden döşeme altına minimum 2.60 m.dir.
- Zemin kat yüksekliği minimum 3.50 m.dir.Zemin kat temiz (net) iç yüksekliği 5.50 m.yi geçemez. Zemin katta asma kat yapılması halinde temiz iç yükseklik max. 7.50m. olabilir.

- Asma kat, kat adedinden sayılmaz ancak inşaat emsaline dahildir.
- Zemin suyu yüksek olan yerlerde (0,50 m) subasman kotu 1,50 m'ye kadar çıkartılabilir.
- Turizm tesis alanlarında tevhit yapılabilir. Minimum ifraz koşulu 4000m²'dir.

3.2. Turizm + Konut Yerleşme Alanları

- Bu alanlarda konut veya turizm tesisi yapılabilir.
- Bu alanlarda 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- Bu alanların Turizm Tesis Alanları olarak planlanması halinde; 3.1.maddesinde belirlenmiş olan "**Turizm Tesis Alanı**" koşulları geçerlidir.
- Konut yerleşme alanları olarak planlanması halinde bu alanlarda yapılanma koşulları;

Düşük Yoğunlukta	:50 kişi/ha olup,
En fazla TAKS	: 0,25
En fazla KAKS	: 0,50
En fazla yükseklik	: 6.50 m. (iki kat)
En az ifraz	: 500 m² dir.

3.3.Yayla Turizmi Alanları (YT)

- Bu alanlarda kırsal turizmin ve yayla turizminin geliştirilmesine dönük "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te belirtilen Kırsal Turizm Tesisleri başlığı altındaki kullanımlar; alternatif turizme dönük doğal hayatı korumaya ve geliştirmeye yönelik, ülke ve yöre kültürünü tanıtıcı faaliyet ve düzenlemeler içeren, doğal yaşama ve çiftlik hayatına aktif katılımın sağlanabildiği Eko-Kırsal-Agro Turizm niteliğinde soft turizm kullanımları yer alacaktır. Bu kapsamda aşağıdaki kullanımlar yer alabilir;
- Turizm tesis kapsamında yayla evi, çiftlik evi, butik oteller, gününbirlik tesisler , küçük çiftlik işletmeleri, organik tarım alanları, folklorik (yöresel), eko-park alanları, binicilik ve bisiklet turları, foto safari, doğal ve organik ürün üretimine katılım gibi aktiviteler, doğal ve organik gıdalara yönelik satış birimleri, işletme ve yönetim birimleri, geleneksel pazarlar, eğitim merkezi, el yapımı ürünler ile doğal ürünlere yönelik atölyeler, hobi bahçeleri, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, at-biniş parkurları, at çiftliği, bisiklet güzergahları, ve at-bisiklet kiralama birimleri yer alabilecektir .
- Bu alanlarda yatay kat mülkiyeti uygulanamaz, konut kullanımları yer alamaz. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

En fazla KAKS	: 0,15
En fazla yükseklik	:7.50 m. (2 kat)
En az ifraz şartı	:3 000 m² dir.
- Diğer hususlarda 3.1.maddesinde belirlenmiş olan "**Turizm Tesis Alanı**" koşulları geçerlidir.

3.4. Tercihli Kullanım Alanları (TKA)

- Termal İlçesi'nin Gökçe Barajı Koruma kuşakları içerisinde turizm merkezi sınırları kapsamında kalan ve planda Tercihli Kullanım Alanı-TKA gösterilmiş alanlarda turizm tesis alanları ve diğer yapılaşmalar için aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.
- Bu alanlarda konut veya turizm tesisi yapılabilir.
- 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilgili idarece onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- Su Toplama Havzaları, Yeraltı Kaynakları Ve Koruma Kuşaklarına İlişkin Hükümlere Uyulacaktır.
- Gökçe Barajı kenarında bulunan Termal yerleşmesinin özelliği, turizm potansiyelleri ve

kullanımları dikkate alınarak, DSİ tarafından planda işaretli kısımların Turizm Bakanlığı'nca pilot bölge seçildiği belirtilmiştir.

- Bu alanlardaki yapılaşma kararları "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri ile bu plan hükümlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulacaktır.
- Bu alanlarda yer alacak tesislerde yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.

- **Otellerde**

En fazla KAKS : 0.80

En fazla yükseklik : 15.50 m. asma katlı yapılması durumunda 17.50 m. (5 kat)

En az ifraz : 3000 m²'dir.

- Motellerde, diğer turistik tesis ve tatil köylerinde.

En fazla KAKS : 0.80

En fazla yükseklik : 9.50 m. (3 kat)

En az ifraz : 1000 m² 'dir.

Bu alanlarda 3000 m²'den küçük mülkiyetlerde Otel yapılamaz.

Diğer hususlarda **3.1.maddesinde** belirlenmiş olan "**Turizm Tesis Alanı**" koşulları geçerlidir.

- Konut yerleşme alanları olarak planlanması halinde bu alanlarda yapılanma koşulları

En fazla KAKS : 0.90

En fazla yükseklik : 9.50 m. (3 kat)

En az ifraz : 500 m² dir.

3.5. Günübürlük-Rekreasyon Alanları (G)

- Bu alanlar; turizm potansiyeli yüksek olan yörelerde zorunlu gereksinimleri karşılamaya dönük, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübürlük olarak sağlayan, konaklama yapılmayan tesislerdir.
- Bu alanlarda kalıcı olmayan taşınabilir malzemelerden yapılmış plaj tesisleri, duş, gölgelik, soyunma kabini, lokanta, çeşme, gazino, açık spor tesisi, açık gösteri ve eğlence alanı, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, yüzme havuzu, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.
- Kıyıda yapılacak tesisler için kıyı ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulacaktır.
- Bu alanlarda;

En fazla KAKS : 0.05

En fazla yükseklik : 4.50 m. (1 kat)

3.6. Mesire Alanları (M)

- Rekreasyonel ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme yönünde günübürlük ve/veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır.
- Bu alanlarda konaklamanın gereksinmesini taşınabilir yapılarla sağlayan turizm amaçlı tesisler, açık spor tesisleri, plaj tesisleri, büfe, duş, gölgelik, soyunma kabini, lokanta, gazino, çay bahçesi, açık gösteri ve eğlence alanı, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, yüzme havuzu, su oyunları alanları gibi müşterek günübürlük kullanım tesisleri yanı sıra oturma ve yemek yeme-pişirme alanları, piknik alanları vb. mesire kullanımına dönük rekreatif tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda sabit yapılar için E=0.12 ve Hmax=6.50 m.yi geçemez. (b) bendinde geçen kullanım türleri kapsamında hangi tip yapı, tesis ve donatıların yer alacağı alt ölçekli planlarda belirlenir.
- 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda, ilgili idarece onanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

- Kamping alanı olarak yapılması durumunda geçerli olacak yoğunluk 70 çadır/hektar olarak belirlenmiştir.
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu'na tabi alanlar içinde yer alacak mesire alanları için **3.6.1.** maddesindeki hükümler geçerlidir.
- Gerek alanda hangi tür yapı, tesis ve donatıların yer alacağı gerekse yapıların arazi üzerinde kaplayacağı alan, konumu, tipi ve büyüklüğü; arazinin topoğrafik yapısı, bitki örtüsü ve ekolojik nitelikleri göz önüne alınarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarla belirlenecektir.

3.6.1. Orman İçi Mesire Alanları (M)

- Planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek Mesire Alanları'nda aşağıdaki hükümler geçerlidir:
- Mesire Alanları (Orman İçi Dinlenme Yerleri): Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde günübirlik ve arazi kullanıma açılan veya açılmak üzere Çevre ve Orman Bakanlığı'nca ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde, Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiş sahalar olup bu alanlarda müşterek tesisler, günübirlik kullanım tesisleri organize kamp tesisleri ve sabit gecelemeyle yönelik yapı tesis ve donatılar yer alabilir. Hangi tip yapı, tesis ve donatıların yer alacağı alt ölçekli planlarda belirlenir.
- Bu alanlarda sabit yapılar için $E=0.06$ ve $H_{max}=6.50$ m.yi geçemez. (b) bendinde geçen kullanım türleri kapsamında hangi tip yapı, tesis ve donatıların yer alacağı alt ölçekli planlarda belirlenir.
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünce Mesire Alanları özelinde hazırlanan ve onaylanan Gelişme planları doğrultusunda, Mesire Alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ilgili idaresince onanmadan uygulamaya geçilmez. Bu alanlarda ağaç rölevesi alınması zorunludur.

3.7. Doğa Yürüyüş Parkurları ve Turizm Seyir Yolları

- Yeşil-Mavi Yol Projesi kapsamında kalan ve planda şematik olarak gösterimi yapılan/yapılmayan turizm seyir yolları ile doğa yürüyüş parkurlarında güzergah, konaklama ve seyir düzenlemeleri proje dahilinde yapılabilir, yola dönük gerekli kullanımlar düzenlenebilir.

4. BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIMLI ALANLAR

4.1.Kentsel ve Sosyal Donatı Alanları

4.1.1. Arboretum Alanları(A)

Bu alanlarda, doğal yaşam parkları, çeşitli bitki ve ağaç türlerine ilişkin açık ve kapalı (Herberyum) sergileme alanları, bitki müzesi, yeşil alan-peyzaj düzenlemeleri, bitkisel üretim, araştırma tesisleri vb bilimsel yetiştiricilik ve satış bölümleri yer alabilir. Bölgenin işlenmesi ve yönetimine ilişkin tesislerin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu alanlarda:

En fazla KAKS: 0.05

4.1.2. Fuar, Panayır, Festival Alanı (F)

- Ulusal yada Uluslar arası nitelikte ticari maddelerin yada hizmetlerin periyodik süreli yada süresiz sergilendiği alandır. Bu alanlarda prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile geniş servis mekanları yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu alanlarda:

En fazla KAKS : 0.20

4.1.3. Büyük Kentsel Yeşil Alanlar

- Bu alanlar; halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen gününbirlik ihtiyaçları karşılayacak oyun, açık spor ve su oyun alanları vb. ile yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu alanlarda:

En fazla KAKS : 0.05

4.1.4. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları

- İl'e ve bölgeye dönük sportif tesislerin yer alabileceği alanlardır. Açık-kapalı spor tesisleri ile bu tesislere dönük yapılar yapılabilir.

- Bu alanlarda

En fazla KAKS : 0.10

4.1.5. Kentsel ve Bölgesel Sağlık Tesisleri

- 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.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.1.6. Kentsel ve Bölgesel Büyük Eğitim Tesis Alanları (E) ve Eğitim Alanları

- Bu alanlarda özel-kamu eğitim kurumları, üniversite vb. faaliyetlerin yer alabileceği eğitim, araştırma, bilgi üretim ve iletişim merkezi olmalarına yönelik planlanmış alanlardır.
- Yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir.
- 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 kampüs içi konaklamaya yönelik lojman yapıları dışında konut amacına yönelik yapı yapılamaz.

4.1.7. AR-GE Alanları

4.1.7.1. Araştırma Geliştirme Merkezleri

- Bu alanlarda tarımsal üretime ve bahçe kültürlerine dönük araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmalarının yapılabileceği tesis ve yapılar yer alabilir. Yapılanma koşulları ve diğer hususlar 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir.

4.1.7.2. Teknoloji Geliştirme Merkezleri

- Bu alanlarda sanayi, bilişim ve hizmetler sektörüne dönük araştırma, geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmalarının yapılabileceği tesis ve yapılar yer alabilir. Teknoloji geliştirme bölgeleri kurulabilir.
- Yapılanma koşulları ve diğer hususlar 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir

4.1.8. Kongre Merkezi

- Kongre merkezi, müze, kültürel tesisler vb. düzenlemeler yer alabilir.
- Yapılanma koşulları ve diğer hususlar 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4.1.9. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Tesis Alanları ve Kamu Hizmet Alanları

- Bu alanlarda kamuya ait tesisler; resmi kurum, sağlık, eğitim, sosyal-kültürel tesisler, spor tesisleri vb. tesisler yer alabilir.

- Yapılanma koşulları ve diğer hususlar 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir

4.2. Tarım Alanları

- Planda gösterilen veya alt ölçekli planlar hazırlanırken; mutlak tarım alanları, organik tarım alanları ile diğer tarım alanlarında Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı-Tarım İl Müdürlüğü'nce belirlenecek mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, marjinal tarım alanları ile sulu tarım arazileri tarımsal niteliği korunacak alanlardır. Bu alanlar tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, tüm tarım alanlarında, tarım dışı amaçla kullanılmasına dair talepler için Tarım İl Müdürlüğü ve/veya İl Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüşünün alınması gerekmekte olup yapı sahiplerince yapının amacı dışında kullanılmayacağına dair taahhütte bulunulması zorunludur.
- Organik tarım havza sınırı içerisindeki tarım ve orman alanlarında, organik tarımın geliştirilmesine yönelik uygulamalar yapılacak, bu alanların korunmasına ilişkin gerekli tedbirler alınacaktır.
- İlgili bakanlık ve ya kuruluş tarafından hazırlanacak olan tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine uyulacaktır.
- Tarım alanlarının korunup, ürün çeşitliliği ve verimliliğinin geliştirilmesi temel esastır. Bu amaçla tarım ana planı hazırlanıp, organize tarım bölgeleri organize besicilik ve hayvancılık bölgeleri oluşturulması, tarım ve hayvancılık borsaları kurulması, sunulabilir tarım arazilerinin miktarının artırılması hedeflenmektedir. Bu amaçla ilgili tüm kurum ve kuruluşlar ile koordineli çalışma yürütülecek, DSİ genel müdürlüğünün sulama proje ve uygulamaları ile çelişen yerleşim ve kullanım kararları üretilmeyecektir.
- Planda ifade edilen tarım alanları gösterimi şematik olup plan paftası üzerinden ölçü alınarak işlem tertip edilemez. Tarım alanlarında yapılacak olan ifraz, tevhid, satış, vb. işlemler ile tarım dışı arazi kullanım talepleri, ilgili uzman kurum/kuruluşlardan alınacak görüşler ve Tarım İl Müdürlüğü'nde yerinde yapılacak etütlerde ulaşılabilecek sonuç doğrultusunda değerlendirilecektir.
- Tarımsal amaç dışındaki faaliyet taleplerinde; yapılacak faaliyetin niteliği, bu faaliyetten dolayı çevre arazilerde meydana gelecek muhtemel toprak kaymaları ve arazi bozulmaları ile bu olumsuzlukları giderici tedbirlere yönelik toprak koruma projelerinin hazırlanması esastır. Toprak koruma projesine gereksinim olup olmadığına ve projenin içeriğine ilgili uzman kurum/kuruluş tarafında arazi ve/veya toprak etütleri yapılarak karar verilir.
- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Tarımsal nitelikli alanların korunması amacıyla her türlü önlemin alınması esas olup her tür ve ölçekteki planlama çalışması öncesi Tarım Ve Köy İşleri Bakanlığında "tarım dışı amaçla kullanıma uygundur" görüşü alınması zorunludur. Bu görüşün alınmadığı alanlarda hiçbir suretle planlama yapılamaz. Yapılaşma kararı verilemez.

Yapılaşma Koşulları

- Bu Alanlarda; 5403 sayılı "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de "Yayımlanan Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Yapılaşma koşulları, parsel büyüklükleri vb. konular aşağıdaki hususlar ile, ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri de göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlar veya tarımsal arazi kullanım planlarında belirlenecektir.
- Ancak planda tarımsal alanlar olarak ayrılmış olan alanlarda, 5403 sayılı "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de "Yayımlanan Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" hükümlerine uyulması, yapılacak her türlü parsel büyüklüğü ve yapı için Tarım ve Köy İşleri bakanlığı-Tarım İl Müdürlüğü'nün veya İl Toprak Koruma Kurulu'nun uygun görüşünün ve gerekli diğer izinlerin alınması şartıyla aşağıda belirtilen koşullara uyulur.

- Bir ailenin oturmasına mahsus bağ evi ve müştemilat yapılması durumunda yapılaşma koşulu;
En fazla KAKS : 0,05
En fazla yükseklik : 6.50 m. (2 kat)
En az ifraz : 5000 m²
En fazla inşaat alanı : 250 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10 m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.
- Yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü 2500 m²'nin altında olamaz.
Bu alanlarda alt ölçekli planlar dışında kalan bölgelerde alt ölçekli plan yapıncaya kadar diğer hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.
Mutlak tarım alanları, dikili tarım arazileri, özel ürün arazileri ve organik tarım alanları dışındaki diğer tarım alanlarında;
Tarımsal amaçlı yapı yapılması durumunda ;
En fazla KAKS : 0,40
En fazla yükseklik : 6.50 m. (2 kat)
En az ifraz : 5000 m²
Çekme mesafesi yoldan en az 10 m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.
- Bir ailenin oturmasına mahsus çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak türde bağ evi ve müştemilat türünde yapı yapılması durumunda en fazla inşaat alanı= 250 m²'dir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm yapılar emsale dahildir
- Belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (iskan dışı) ve alt ölçekli planı bulunmayan bu tür alanlarda alt ölçekli planlar yapıncaya kadar uygulama 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"ne göre , yapılaşma ve ifraz koşulları ile ilgili ise "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği-6. Bölüm"de belirtilen esaslara göre yapılır.
- 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.
- Bu alanlarda; tarım ve hayvancılık amaçlı (un fabrikası, yem fabrikası, şoklama tesisi, konserve, salça tesisi vb.) entegre tesisler ile ,06.04.2006 tarih ve 26131 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Tebliği" ne göre hazırlanan "Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı" kapsamında Tarım ve Köyşleri Bakanlığı'nca uygun görülen projeler kapsamındaki tarımsal amaçlı entegre tesisler, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile 5403 sayılı Kanuna göre gerekli izinlerin alınarak, imar planlarında E (Emsal)=0,40'ı aşmamak üzere çevre düzeni planı değişikliği gerektirmeden İmar Planının ilgili İdaresince onanması koşuluyla, yer alabilir. Bu tesislerde çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak katı, sıvı ve gaz atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri alınacaktır. İdari ve sosyal tesisler emsale dahildir.
- *Tarım alanlarında bu koşullara uygun yapılan yapılar küçük sanayi, sanayi ve başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.*
- *Tesisin başka bir amaçla kullanılamayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.*

Sera Alanları

- Bu alanlarda tarım alanları ilgili genel hususlara uyulur. Seracılığın geliştirilmesi için gerekli tedbirler alınacaktır. Bu alanlarda aşağıdaki koşullarda tarımsal üretimin devam ettiren ailenin yaşamasına olanak sağlayan sera alanı yanında yer alacak türde aşağıda belirtilen koşullarda yapılaşmaya izin verilebilir.

- **Seyrek Yoğunlukta** :30 kişi/ha olup,
En fazla TAKS : 0.05
En fazla KAKS : 0.10
En fazla yükseklik : 6.50 m. (2 kat)
En az ifraz : 2500 m² dir.
- Çekme mesafesi yoldan en az 10 m., komşu parsellerden en az 5 m.'dir.**
- Bir ailenin oturmasına yönelik tek bir yapı yapılabilir. Yapının tabanda kaplayacağı alan 120m²'yi geçemez.
 - Bu alanlarda alt ölçekli planlar dışında kalan bölgelerde plan yapılmıncaya kadar 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.

4.3.Orman Alanları

- 6831/3373 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sayılan alanların doğal karakterinin korunarak geliştirilmesi, bakımı ve işletilmesi esastır.
- Bu alanlarda 6831/3373 sayılı Orman Kanununda belirtilen ormanların bakımı, korunması, geliştirilmesi ve işletilmesi amaçlı tesisler dışında hiçbir tesis yapılamaz. Orman alanları içinde özel mülkiyete konu olan alanlarda ise; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.

4.3.1. 2B'ye Tabi Alanlar

- Bu ölçekte gösterilmeyen 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2b'ye tabi alanlarla ilgili alt ölçekli planlarda gerekli tespit ve gösterim yapılacak ve bu alanlar ilgili kurumların görüşü ve yasal mevzuat dikkate alınarak düzenlenecektir.
- Plan sınırları içinde kalan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2b' maddesine tabi alanlardaki mülkiyet sorunları çözülüp yasal süreç tamamlanmadan ve ilgili kurumdan gerekli görüş-izin alınmadan uygulama yapılamaz.

4.3.2. Özel Orman Alanları

- 6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine uyulmak kaydıyla "Özel Orman Alanları"nda günübirlik ve rekreatif amaçlı kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda piknik, yürüyüş, gezinti parkurları, çay bahçesi, lokanta, kafeterya kullanımları düzenlenebilir. **KAKS:0.06'**i aşamaz. Diğer hususlarda **3.6.Maddesi Mesire Alanları (M)** ile ilgili hususlara uyulur.

4.4. Ağaçlandırılacak Alanlar

- Bu alanlar konumları nedeniyle ağaçlandırma yapılacak alanlardır. Bu alanların özel mülkiyette olması durumunda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.

4.5.Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

- Planda gösterilen makilik-fındalık-çalılık alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar ile mera alanları topoğrafyası, flora ve faunasıyla bugünkü arazi kullanımının (tarım, maki, funda, ağaçlık, çalılık, sazlık, bataklık vb) devam ettirileceği alanlardır. Bu alanlarda izinsiz, mevzuata aykırı yapılmış yapılar yer alamaz. Mevcut olanlara bu plan kararları ile yapı kullanma izni verilemez.
- Bu alanlarda varsa tarımsal kullanım, doğal bitki örtüsü ve ekolojik yapı korunacaktır. Bu bölgelerde tarımsal olarak kullanılan alanlar için "4.2.Tarım Alanları" koşulları geçerlidir. Varsa orman statüsündeki alanlar için "4.3.Orman Alanları" koşulları geçerlidir. Mera olarak tescilli olan alanlarda ise 4342 sayılı kanuna göre uygulama yapılacaktır. Bu alanların mera, orman veya tarım alanı olmaması durumunda çevre düzeni planı değişikliği yapılarak farklı amaçlarla

kullanılabilir.

- Bu alanların orman, tarım alanı veya mera vasıflı alanlar olmaması halinde bu alanlarda bir ailenin oturmasına mahsus bağ evi ve müştemilat yapılması durumunda yapılaşma koşulu aşağıdaki gibidir;

En fazla KAKS : 0.05

En fazla yükseklik : 6.50 m. (2 kat)

En az ifraz : 5000 m² dir.

En fazla inşaat alanı : 250 m² (Bir parselde bir bağımsız birim yer alabilir.)

- Yapı yapılabilecek parsel büyüklüğü 2500 m²'nin altında olamaz.
- Bu bölgelerde alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar diğer Diğer hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" bölümünde verilen hususlara uyulur.

4.5.1. Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar

- Makilik-fundalık-çalılık olarak bugünkü arazi kullanımının devam ettirileceği alanlardır. Ağaçlandırma yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal olarak kullanılan alanlar için "4.2. Tarım Alanları" koşulları geçerlidir.

4.5.2. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

- Bu alanlar topoğrafyası, flora ve faunasıyla bugünkü arazi kullanımının (tarım, maki, funda, ağaçlık, çalılık, sazlık, bataklık vb) devam ettirileceği alanlardır.
- Varsa tarımsal kullanım, doğal bitki örtüsü ve ekolojik yapı korunacaktır. Ağaçlandırma yapılabilir.

4.5.3. Mera Alanları

4.5.3.1. Tescilli Mera Alanları (MT)

- Bu alanlar sınırlaması, tespiti ve tescili yapılmış mera alanlarıdır.
- 4342 sayılı Mera Yasası uyarınca uygulama yapılacaktır. Ancak, ÇED uygulaması gerektiren yatırım istemleri için, tahsis amacı değişikliği söz konusu olduğunda Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nın görüşü alınacaktır.

4.5.3.2. Diğer Mera Alanları

- Bu alanlar arazi kullanımı olarak mera görünümü arz eden ancak tescili yapılmamış alanlardır.
- Varsa tarımsal kullanım, doğal bitki örtüsü ve ekolojik yapı korunacaktır. Bu alanların alt ölçekli planlar hazırlanırken ayrıntılı olarak alınacak ilgili kurum görüşlerinde mera, orman veya tarım alanı olmaması durumunda çevre düzeni planı değişikliği yapılarak farklı amaçlarla kullanılabilir.

4.6. Diğer Arazi Kullanım Alanları

4.6.1. Askeri Alanlar

- Bu alanlarda 256 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Askeri Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama kapsamında kalan askeri alanlarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeleri ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak alanlarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

4.6.2. Askeri Hava Alanı Uçuş Konisi-Mania Planı

- Yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania planı kapsamında bulunan

bölgelerdeki inşaat faaliyetlerinde ruhsat verilmeden önce bölgede yetkili komutanlık görüşünün alınması gerekmektedir.

4.6.3. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları ve Ocaklar

- Madencilik faaliyetlerinde maden kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Maden ruhsatlı sahalarda, ihtiyaç duyulan geçici tesisler ilgili kurum ve kuruluşlardan izin almak kaydı ile yapılabilir. Bu tesisler için Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair belge alınması zorunludur.
- Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.
- Maden işletme ruhsatı alınan alanlar, bu çevre düzeni planının veri tabanına işlenmek üzere, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nce, 1/25.000 ölçekli, koordinatlı haritalara işlenerek, sayısal olarak Bakanlığa gönderilir.
- Madencilik faaliyet sahalarında ÇED yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlem tesis sahiplerince alınacaktır.
- İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının uzun mesafeli koruma alanının yatay olarak ilk 3 km. genişliğindeki bölümünde; galeri yöntemi patlatmalar, kimyasal ve metalurjik zenginleştirme işlemleri yapılamaz. Kirlilik oluşturmayacağı bilimsel ve teknik olarak belirlenen, ÇED yönetmeliği hükümlerine göre uygun bulunan ve atıklarını havza dışına çıkaran veya geri dönüşümlü olarak kullanabilen madenlerin çıkarılmasına; sağlık açısından sakınca bulunmaması, mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde çıkartılması, faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılarak terk edilmesinin taahhüt altına alınması, koşullarıyla izin verilebilir.
- İçme ve kullanma suyu kaynaklarının mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma kuşaklarında madencilik faaliyetlerine izin verilmez.
- İçme ve kullanma suyu kaynaklarının uzun mesafeli koruma kuşaklarında yapılacak madencilik faaliyetleri sırasında içme suyunun kirlenmemesi esastır.
- İçme ve kullanma suyu kaynaklarının koruma alanlarında bulunan derelerden kum ve çakıl çıkartılması amacıyla kum ocağı açılmasına izin verilmez.
- Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının "çevre ile uyumlu hale getirilmesini" içeren projenin ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.
- Birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında mülkiyet sınırlarında sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. sağlık koruma bandı içerisinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.
- Bu planın onayından önce, tesis kullanıcılarına ulaşılamayan ve faaliyeti sona ermiş / terk edilmiş kum, çakıl, taş, veya maden ocakları iyileştirme projesi; valilik denetiminde ilgili idareye yaptırılır, uygulama valilikçe denetlenerek sonuçlandırılır.

4.7. Sit Koruma Alanları

4.7.1. Sit Alanları

- 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu" hükümlerine tabi alanlardır.
- **Taşınmaz 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 yer üstünde, yeraltında veya su altındaki korunması gerekli taşınmaz varlıklardır."

- **Taşınmaz 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, yeraltında veya su altında bulunan taşınmazlardır".

- **Kentsel Sit**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 04.10.2006 gün ve 720 sayılı İlke Kararı ile bu alanlara ilişkin alınacak yeni ilke kararlarına uygun olarak hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

- **Tarihi Sit:**

Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 19.4.1996 tarih ve 421 sayılı İlke Kararı'na göre: "Milli tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır." Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.04.1996 gün ve 421 sayılı İlke Kararı ile bu alanlara ilişkin alınacak yeni ilke kararlarına uygun olarak hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

- **Arkeolojik Sit:**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararı'na göre: "İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yeraltında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır".

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı İlke Kararı ile bu alanlara ilişkin alınacak yeni ilke kararlarına uygun olarak hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

- **Tabii (Doğal) Sit:**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih ve 659 sayılı İlke Kararı'na göre: "Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli; yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır." Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 659 sayılı İlke Kararı ile bu alanlara ilişkin alınacak yeni ilke kararlarına uygun olarak hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

- Bu plan sınırları içerisinde kalan ve Kültürel ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca tespit edilmiş kentsel, doğal, arkeolojik ve karma sit alanları işlenmiştir. Bu alanlarda bölgesel veya münferit olarak alınan kurul kararları geçerli olup, ayrıca ilgisine göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca alınmış olan tüm ilke kararlarına uyulacaktır.
- Sit alanlarında 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmeliği ile ilgili kurul kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
- Tescil edilmemiş olup alt ölçekli planlarla tescile değer görülecek olan doğal, kültürel ve arkeolojik sit alanlarının tescili için ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na teklif götürülecek ve alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

4.7.2. Sulak Alanlar (SA)

- Sulak alan niteliğindeki Hersek Gölü koruma alanında Ulusal ve Uluslar arası sözleşme ve koruma hükümlerine uyulacaktır. Sulak alan niteliğinde olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerden kaçınılacak, özel mülkiyete konu olan kısımlarında hiçbir tesis yapılmayacak, balıkçılık faaliyetlerini destekleyici teknik düzenlemeler dışında mevcut doku bozulmayacaktır.

5. ULAŞIM VE ALTYAPI

5.1. Liman-Yat Limanı-İskeleler

- Çevre Düzeni Planı üzerinde liman, yat limanı ve iskeleler şematik olarak gösterilmiş olup, uygulama Denizcilik Müsteşarlığı'nın uygun görüşü alınarak 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri uyarınca ilgili Bakanlıkça onaylı/onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılacaktır.

5.2. Balıkçı Barınakları-Çekek Yeri

- Balıkçı tekneleri, küçük tonajlı tekneler veya yatların bakım ve onarımlarının yapılması için karaya alınmalarına imkan sağlayacak donanım, bakım ve onarım çalışmalarına yetecek kadar kumsal veya sıkıştırılmış toprak zemin veya katı asfalt veya betonlaşmış meyilli alana sahip olan kıyı düzenlemeleridir.
- Çevre Düzeni Planı üzerinde, Balıkçı Barınakları-Çekek Yeri şematik olarak gösterilmiş olup, uygulama 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri uyarınca ilgili Bakanlıkça onaylı/onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre yapılacaktır.

5.3. Terminal Alanları

- Yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir.

5.4. Arıtma Tesisleri ve Çöp-Katı Atık Depolama ve Tasfiye Yerleri

- Planda Çöp –Katı atık depolama alanları şematik olarak işaretlenmiş olup kesin yerleri ve sınırları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu alanlarda yasal mevzuat gereği ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ÇED Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- Bu planda gösterilenler dışında ihtiyaç duyulması halinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere eğitim, sağlık, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile kent bütününe yönelik düzenli çöp-katı atık toplama ve tasfiye yerleri ve arıtma tesisleri, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Çevre ve Orman Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak ilgili idaresince onaylanabilir. ÇED Yönetmeliği uyarınca yer belirlemesi ve uygulaması yapılacaktır. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz.
- Çevre Düzeni Planı bütünü içinde kimyasal, tıbbi, tehlikeli atıkların, katı atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların deponi 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 koşulları geçerlidir.
- 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.
- Sızıntı sularının yeraltı sularına karışmasını önlemek için deponi sahasının tabanı geçirimsiz tabaka (kil, HDPF, geotekstil vb) ile kaplanacaktır.
- "İçme Ve Kullanma Suyu Temin Edilen Ve Edilecek Olan Yüzeysel Su Kaynaklarının Kirlenmeye Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- Çöp depolama sahasında oluşacak olan gazların patlama riskini ortadan kaldırmak için gaz toplama bacaları yaptırılması zorunludur.
- Çevre güvenliğinin sağlanması amacı ile çöp deponi sahasının etrafı tel çit ile çevrilecektir.
- Mahalli Çevre Kurulu kararında belirtilecek olan çöp deponi sahası ile ilgili yapı yaklaşma mesafesine uyulması zorunludur.

5.5. Doğal Gaz Boru Hatları

- Doğal gaz boru hatlarının kamulaştırma genişlikleri; ana iletim hattında (36") sağda 13m., solda 9 m.; Akal Tekstil (12")ve İpek Kağıt (12") tesislerinin hatlarında sağda 7m., solda 3m.; VBS Serası (2")tesisinin hattında sağda 4m., solda 3m. olarak bırakılacaktır.
- Ayrıca doğal gaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında uyulması gereken planlama koşulları ve güvenlik kriterleri konusunda BOTAŞ'ın "Doğalgaz Boru Hatları ve Tesisleri Çevresindeki Planlama ve İmar Uygulama Çalışmalarında Uyulması Gereken Planlama Koşulları ve Güvenlik Kriterleri"ne uyulacaktır.
- 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:
- Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.
- Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru eksenini üzerinde 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.
- Yeraltına gömülü olarak bulunan boru hatlarına (doğal gaz ana hatta 75 bar basınçta) yaklaşma mesafesi boru hattının her iki tarafında 35 m'dir.
- Doğalgaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 50 m'dir. Tesis alanlarının çevresinde mülkiyet sınırından itibaren koruma bandı oluşturulması zorunludur.
- Benzin istasyonlarının, istasyon ve boru hatlarına yaklaşma mesafesi 250 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
- Patlayıcı madde bulunduran veya kullanan tesislerin doğal gaz istasyonlarına yaklaşma mesafesi 400 m'dir. Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde uygulama yapılması esastır.
- 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.
- Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ça onaylanmak koşulu ile ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir.
- 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.

5.6. Enerji Nakil Hatları

- Enerji nakil hatlarıyla ilgili 30.11.2000 tarih 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"nde belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.

5.7. Afete Yönelik Yönetim ve Altyapı Alanları

- Bu alanlarda afete yönelik koordinasyon, yönetim, altyapı alanları yer alabilecektir. Bu bölgelerde moloz döküm sahası vb. sahalar yer alabilir. Yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında belirlenecektir.