

PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

BU HÜKÜMLER SINDIRGI İLÇESİ, HİSARLAN MAHALLESİ I. DERECE DOĞAL SİT OLARAK TESCİL EDİLEN PLANLAMA ALANINDA BULUNAN TABİAT VARLIKLARINI 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE İLKE KARARLARI, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUMAK, ALANIN KORUMA KULLANIM KARARLARINI BELİRLERMEK, ALANA YAPILMASI OLASI MÜDAHALELERE İLİŞKİN YÖNTEMLERİ VE OLUMSUZLUKLARA İLİŞKİN YAPTIRIMLARI BELİRLERMEK AMAÇLANMAKTADIR.

2. KAPSAM

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU UYARINCA 20.01.2013 TARİH VE 28534 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "BALIKESİR SINDIRGI HİSARLAN TERMAL TURİZM MERKEZİ" İÇERİSİNDE BULUNAN, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 16.04.2009 TARİH 4563 SAYILI KARAR EKİNDE İŞARETLİ PAFTADA BELİRTİLEN, YAKLAŞIK 13,66 HEKTAR OLAN I. DERECE DOĞAL SİT ALANI'NI KAPSAMAKTADIR.

3. YASAL DAYANAK

BU HÜKÜMLER 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE DİĞER MEVZUATA DAYANILARAK HAZIRLANMIŞTIR.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. SINDIRGI İLÇESİ, HİSARLAN MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR VE BİRLİKTE UYGULANIR.

4.2. I. DERECE DOĞAL SİT ALANINDA, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ MEVZUATA VE "KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK" İLE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE BALIKESİR TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARINA, AYNI ZAMANDA İLGİLİ DİĞER TÜM YASA, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.3. İR.10/0013 NUMARALI JEOTERMAL KAYNAK İŞLETME RUHSATINA İLİŞKİN KAYNAK KORUMA ALANI RAPORU'NDA, BİRİNCİ DERECE KORUMA ALANI'NDA İÇERİSİNDE BULUNAN PLANLAMA ALANI'NDA, BU RAPORUN "SONUÇ VE ÖNERİLER" BÖLÜMÜNDE AŞAĞIDA BELİRTİLEN HUSUSLARINA UYULACAKTIR.

4.3.1. BU RAPOR UYARINCA BİRİNCİ DERECE KORUMA ALANINDA ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERDE;

-I. DERECE KORUMA ZON SINIRI İÇERİSİNDE AÇILACAK JEOTERMAL SONDAJLAR İÇİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

-KİRLENMEYE SEBEP OLABİLECEK MALZEME DEPOLANMAYACAK (ÇÖP VE EVSEL ATIK GİBİ KİRLİTİCİ UNSURLAR VB.) MEVCUT OLANLAR VARSA KALDIRILACAK VE YERİ TEMİZLENECEKTİR.

-I. DERECE KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN TÜM YAPILARIN KİRLİ SULARI İYİ TECRİT EDİLMİŞ BORULARLA ALAN DIŞINA SEVK EDİLECEKTİR.

-SERİNDERE'YE ATIK MADDELER, KİRLİ SULAR KEŞİNLİKLE KARİŞTİRİLMAYACAKTIR.

-ALANDA KİRLİLİĞE SEBEP OLABİLECEK GÜBRE VE KİMYASALLAR KULLANMAMAK, KİMYASALLARI ALANDA DEPOLAMAMAK VE KAYNAĞI KİRLİTMEYECEK DİĞER TEDBİRLERİN (ATIKLARINI HİJYENİK ŞEKİLDE 3. DERECE ZON SINIRLARINA TAŞIMAK V.B) ALINMASI KAYDIYLA TEKNOLOJİK SERA YAPILABİLECEKTİR.

4.3.2. BU RAPOR UYARINCA BİRİNCİ DERECE KORUMA ALANINDA İZİN VERİLECEK HUSUSLARDA;

-I. DERECE KORUMA ALANI İÇERİSİNDE KAYNAKTAKİ VEYA SONDAJDAN ALINACAK SICAKSUYUN UYGUN MALZEME İLE KİRLENMEYE KARŞI GEREKLİ TEDBİRLER ALINARAK TEKNIĞINE UYGUN OLARAK YAPILACAK TERMAL TESİSLERE TAŞINABİLECEKTİR.

-SU KULLANIM HAKKI TANINAN İŞLETMELERİN SU ALMA VE İSALE HATTI YAPILABİLECEKTİR.

4.4. JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.5. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.6. TAŞ, TOPRAK, KUM ALINMAYACAK, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILMAYACAK, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEMELER DÖKÜLMEMEYECİKTİR.

4.7. BU ALANLARDA, DOĞAL KAYNAK SUYU KULLANIMINA YÖNELİK UYGULAMALARIN, EKOLOJİK DENGESİNE İLİŞKİN ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ İLE ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNCE HAZIRLANAN RAPOR DOĞRULTUSUNDA; JEOTERMAL KAYNAK SUYUNUN KULLANIMINA YÖNELİK UYGULAMALARDA BUNLARA EK OLARAK ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI (MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ İLE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN UYGUN GÖRECEĞİ ŞEKİLİYLE YAPILABİLECEKTİR.

4.8. KESİN YAPI YASAĞI OLMAKLA BİRLİKTE, RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU OLAN ALANLARDA, TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ (KANALİZASYON, AÇIK OTOPARK, İÇME SUYU, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON HATTI, DOĞALGAZ HATTI, GSM BAZ İSTASYONU VE BENZERİ) UYGULAMALARI, TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRECEĞİ ŞEKİLİYLE YAPILABİLECEKTİR.

4.9. ALAN İÇERİSİNDE YARMA, KANAL, KAZI VE BENZERİ HANGİ AMAÇLA OLURSA OLSUN, DİNAMİT VB. PATLAYICILAR KULLANILMAYACAKTIR.

4.10. AÇILMIŞ BULUNAN HS-2 NOLU JEOTERMAL SONDAJ DIŞINDAN AÇILACAK JEOTERMAL SONDAJLAR İÇİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

4.11. PLANLAMA ALANINDA, KİRLENMEYE SEBEP OLABİLECEK ÇÖP VE EVSEL ATIK GİBİ KİRLİTİCİ UNSURLAR, MALZEMELER DEPOLANMAYACAKTIR. MEVCUT OLANLAR VARSA KALDIRILACAK VE YERİ TEMİZLENECEKTİR.

4.12. PLANLAMA ALANI İÇİNDE BULUNAN TÜM YAPILARIN PİSSULARI İYİ TECRİT EDİLMİŞ BORULARLA ALAN DIŞINA SEVK EDİLECEKTİR.

4.13. DOĞAL SİT ALANLARINDA VAR OLAN YAYA YOLLARININ KAPLAMALARI, KAPLAMA MALZEMELERİ, DRENAJ, AYDINLATMA VB. ALTYAPILARI İÇİN HAZIRLANACAK PROJE DOĞRULTUSUNDA YASAL DÜZENLEMELER VE İLKE KARARLARI UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU UYGUN GÖRÜŞÜ İLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

4.14. I. DERECE DOĞAL SİT ALANI'NDA BALIKESİR VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.10.2020 TARİH VE 2899115 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

5.1. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

1. DERECE DOĞAL SİT ALANI'NI OLUŞTURAN, TERMAL SU KUYULARI, BACA TİPİ TRAVERTEN OLUŞUMLARI, KAYALIK, TAŞLIK ALANLAR, AĞAÇLIK ALANLAR İLE TARIMSAL FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAKTIR. TARIMSAL FAALİYET, TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN İLE SÜRDÜRÜLEBİLİR.

5.2. GÜNÜBİRLİK TESİSLER

PLANDA GÖSTERİLEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANINDA, HAZIRLANACAK PROJESİNE GÖRE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALMAK KOŞULU İLE HALKA AÇIK REKREASYON AMAÇLI GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA, MOBİL WC) YAPILABİLECEKTİR. BU YAPILAR MAKSİMUM 50 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE 1 KATLI, DOĞAL ZEMİNE ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE MOBİL, HAREKETLİ, TAŞINABİLEN ŞEKİLDE YAPILACAKTIR. BU MOBİL YAPILAR İLE ALANDA KULLANILACAK KENT MOBİLYALARI (OTURMA ELEMANLARI, ÇÖP KOVALARI, AYDINLATMA ELEMANLARI, GÖLGELİKLER) TASARIMLARI KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

5.3. TEKNİK ALTYAPI

MEVCUT VE YASAL İZİNLERİ ALINMIŞ OLAN HS-2 NOLU JEOTERMAL SU KUYUSUNUN BULUNDUĞU ALANDIR. MEVCUT KULLANIMA HİZMET EDECEK YAPILAR DIŞINDA, BAŞKA AMACA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

5.4. KENTSEL TASARIM PROJESİ, İLKE VE ESASLARI

5.4.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI DIŞINDAKİ ALANLARDA BÜTÜNCÜL VEYA ETAPLAR HALİNDE KENTSEL TASARIM PROJESİ HAZIRLANACAKTIR. BU PROJE ONAYLANMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMAYA GİDİLMEMEYECİKTİR. HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ, 1/500 ÖLÇEKLİ PROJE HAZIRLANACAK VE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA SUNULACAK, KOMİSYONCA UYGUN BULUNMASININ ARDINDAN HAZIRLANACAK UYGULAMA PROJELERİ SINDIRGI BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR.

5.4.2. KENTSEL TASARIM PROJESİNİN ALANIN DOĞAL NİTELİĞİNE UYUMLU, DOĞAL KAYNAKLARI VE ÇEVREYİ OLUMSUZ ETKİLEMEMEYECİK, AMAÇ VE HEDEFLERİNİN YAŞAMA GEÇMESİNİ KOLAYLAŞTIRACAK, HIZLANDIRACAK ŞEKİLDE HAZIRLANMASI ESASTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİNİN SINIRLARI VE ÖNCELİKLERİ SINDIRGI BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

5.4.3. KENTSEL TASARIM PROJESİ ÇALIŞMA EKİBİNDE JEOLJİ MÜHENDİSİ, MİMAR, PEYZAJ MİMARİ, ŞEHİR PLANCISI, HİDROLOG UZMANLARI YER ALACAKTIR.

5.4.4. PROJELENDİRMEDE GÖRSELLİĞİ BOZMAYACAK, DOĞAL YAPIYA ZARAR VERMEYECEK DOĞAL MALZEMELER SEÇİLECEKTİR.

5.4.5. HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE; PLANDA İŞARETLİ GEZİ YOLLARINDA ARAZİ VE DOĞAL DOKUNUN KORUNMASI KAYDIYLA, REVİZYON YAPILABİLİR. BU YOLLAR EN ÇOK 2.5 METRE GENİŞLİĞİNDE OLACAKTIR. YAYA YOLLARI SÖKÜLEBİLİR MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. BU YOLLARA TAŞIT GİRMEYECEKTİR.

5.5. JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK BİRİMLERİ

JEOLJİK ETÜT ÇALIŞMASI 03.11.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN "SINDIRGI İLÇESİ 1754.30 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" OLUP, I. DERECE DOĞAL SİT ALANI "ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖA-2.1) OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU RAPOR UYARINCA;

ÖNLEMLİ ALANLAR - (ÖA-2.1) (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA:

-YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLERDE DİKKATE ALINARAK, PARSELİN BULUNDUĞU YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE SORUNLARINA YÖNELİK UYGUN ANALİZLER (LİMİT DENGE VE KİNEMATİK ANALİZLER) YAPILACAK, KARŞILAŞILACAK STABİLİTE SORUNLARINA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

-BU ALANLARDA HER TÜRLÜ KONTROLSUZ KAZIDAN KAÇINILACAK, DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER; KOMŞU PARSELLERİN, YAPILARIN, ALT VE ÜST YAPI TESİSLERİNİN GÜVENLİĞİ SAĞLANARAK AÇILACAK, AÇIKTA BIRAKILMAYACAK, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA KORUNACAKTIR.

-YERALTI, YÜZEY VE ATIK SULARIN ORTAMDAN UZAKLAŞMASINI SAĞLAYACAK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARI ETKİLEYEBİLECEK TÜM DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN YÖNÜNDEN GÜNCEL DSİ GÖRÜŞÜNE BAĞLI KALINARAK PLANLAMAYA GİDİLECEKTİR.

-TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ DİKKATE ALINARAK, YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN SEVİYELERİNDE TESPİT EDİLECEK HER TÜRLÜ ZEMİN SORUNU (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE STABİLİTE SORUNLARINA YÖNELİK ANALİZLER (KİNEMATİK ANALİZLER VB.) YAPILARAK, GEREKMESE HALİNDE MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

-BİNA TEMELLERİ DOLGU ALTINDAKİ JEOLJİK BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PROBLEMİ İÇERMEYEN SEVİYELERİNE TAŞITTIRILACAKTIR. BİNA TEMELLERİ KESİNLİKLE DOLGULARA TAŞITTIRILMAYACAKTIR.

5.6. ALTYAPI

5.6.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALACAK İÇME VE KULLANMA SUYU, DRENAJ VE AYDINLATMA ELEMANLARI İÇİN KULLANILACAK TESİSAT HATTI ZEMİNİN MAKSİMUM 50 CM ALTINDAN GEÇİRİLECEKTİR.

5.6.2. ATIK SULARI İYİ TECRİT EDİLMİŞ BORULARLA ALAN DIŞINA SEVK EDİLECEKTİR.

5.6.3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN SERİN DERESİNİN KOLLARININ GEÇTİĞİ GÜZERGAH BOYUNCA DERE ŞEV ÜST KOTUNDAN 10 METRELİK BÖLÜMÜNE DERENİN İŞLETME BAKIM FAALİYETLERİNİN YAPILABİLMESİ AMACIYLA SABİT TESİS KONULANDIRILMAYACAKTIR. DERE YATAKLARI KONUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARDA 09 EYLÜL 2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU MÜLGA BAŞBAKANLIK GENELGESİ VE 20 ŞUBAT 2010 TARİH 27499 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YÜRÜRLÜĞE GİREN "AKARSU VE DERE YATAKLARININ İSLAHİ" KONULU MÜLGA BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE BALIKESİR VALİLİĞİ 30.04.2012 TARİH VE 2012/1 NUMARALI KARARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.